

Tribunal administratif de Cergy-Pontoise
Préfecture des Hauts-de-Seine – Préfecture d'Ile-de-France

PROJET DE CONSTRUCTION DU SECOND GRAND SITE DE L'ADMINISTRATION CENTRALE DES MINISTÈRES SOCIAUX À MALAKOFF (92)

Enquête publique environnementale unique
du 6 novembre au 6 décembre 2023

préalable :

- à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Malakoff
- et à la délivrance d'une autorisation de construire afin d'implanter un équipement public dénommé « Second grand site de l'administration centrale » pour les ministères sociaux sur le territoire de la commune de Malakoff

TOME 1/2

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Commission d'enquête :

Présidente : Madame Estelle DLOUHY-MOREL

Membres titulaires : Monsieur François HUET, Madame Françoise PATRIGEON

COMPOSITION DU RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

TOME 1/2

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE ET SES 4 ANNEXES

TOME 2/2

**CONCLUSIONS MOTIVEES DE LA COMMISSION D'ENQUETE SUR
CHACUNE DES ENQUÊTES REQUISES**

Avis sur l'intérêt général du projet

Avis sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Malakoff

Avis sur la délivrance de l'autorisation de construire

Table des Matières

1	GENERALITES	1
1.1	Objet de l'enquête	1
1.2	Cadre juridique	1
1.3	Maître d'ouvrage	2
1.4	Nature et caractéristiques essentielles de l'opération projetée	3
1.5	Concertation	9
1.6	Compatibilité du projet avec les documents cadres	11
1.7	Consultations et avis préalables – Mémoires en réponse	12
2	L'ENQUETE PUBLIQUE	25
2.1	Désignation de la commission d'enquête	25
2.2	Autorité Organisatrice de l'enquête	25
2.3	Préparation, organisation de l'enquête	25
2.4	Composition du dossier d'enquête mis à disposition du public	29
2.5	Publicité de l'enquête	32
2.6	Déroulement de l'enquête	33
2.7	Rencontres avec les maires concernés par le projet	35
2.8	Faits saillants de l'enquête	35
2.9	Échanges et réunions après la clôture de l'enquête	35
3	ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	37
3.1	Synthèse comptable	37
3.2	Thème A : Enquête publique/ Concertation/Participation du public	39
3.3	Thème B : Intérêt général du projet	51
3.4	Thème C : Architecture du projet et insertion dans le territoire	62
3.5	Thème D : Mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme	92

3.6 Thème E : Impact des travaux préparatoires : patrimoine, bilan carbone et gaspillage de ressources	110
3.7 Thème F : Aspect environnementaux	118
3.8 Thème G : Bilan économique et financier	134
4 ANNEXES	145
Annexe 1 Tableau de synthèse des observations recueillies pendant l'enquête	
Annexe 2 Compte rendu de la réunion d'information et d'échanges du 20 novembre 2023	
Annexe 3 Procès-verbal de synthèse des observations	
Annexe 4 Mémoire en réponse des ministères sociaux	

PIECES JOINTES

Les pièces jointes, n'existent qu'en un seul exemplaire, sont adressées, avec le rapport original (Tome 1 et Tome 2), à l'autorité organisatrice de l'enquête, à la Préfecture des Hauts-de-Seine.

PJ 1	Désignation de la commission d'enquête par le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise (décision n°E23000045/95 en date du 27 juillet 2023)
PJ 2	Arrêté inter-préfectoral prescrivant l'ouverture de l'enquête publique unique environnementale (PREF-DCL/BEICEP n°2023-235 du 11 octobre 2023)
PJ 3	Composition détaillée du dossier d'enquête publique
PJ 4	Publications réglementaires dans la presse
4-1	Les Echos le 19 octobre 2023
4-2	Le Parisien le 18 octobre 2023
4-3	Les Echos le 8 novembre 2023
4-4	Le Parisien le 8 novembre 2023
PJ 5	Avis d'enquête publique
PJ 6	Certificats d'affichage
PJ 7	Réunion d'Information et d'Echange du 20 novembre 2023
7-1	Verbatim
7-2	Support visuel projeté pendant la réunion
PJ 8	Liste des observations recueillies pendant l'enquête publique
PJ 9	4 registres d'enquête publique papier (Malakoff, Vanves, Paris XIV ^e , Paris XV ^e)

1 Généralités

1.1 Objet de l'enquête

L'enquête publique environnementale unique porte sur la demande présentée par les ministères des affaires sociales, dits Ministères sociaux, concernant :

- la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Malakoff,
- et la délivrance d'une autorisation de construire afin d'implanter un équipement public dénommé « Second grand site de l'administration centrale » pour les ministères sociaux, sur le territoire de la commune de Malakoff, département des Hauts-de-Seine.

Les autorités organisatrices de l'enquête sont la préfecture des Hauts-de-Seine et la préfecture de Paris, préfecture de la région Ile-de-France.

À l'issue de l'enquête publique, le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de Malakoff sera soumis pour avis par le préfet des Hauts-de-Seine au Conseil de territoire de Vallée Sud Grand Paris qui disposera d'un délai de deux mois pour approuver la mise en compatibilité du plan. Cet avis sera réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois.

Ensuite, l'État se prononcera par arrêté préfectoral :

- dans une déclaration de projet sur l'intérêt général du projet emportant mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme (PLU) de Malakoff ou d'une décision de refus,
- dans une décision sur l'autorisation de construction de l'équipement public dénommé « Second grand site de l'administration centrale » pour les ministères sociaux, éventuellement avec des prescriptions ou d'une décision de refus.

1.2 Cadre juridique

Pour la déclaration de projet, la procédure d'enquête publique est définie par l'article L.300-6 du Code de l'urbanisme, qui dispose que « l'Etat et ses établissements publics, les collectivités et leurs groupements peuvent après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1^{er} du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ... ou sur la réalisation d'un programme de construction.»

Cet article mentionne également que « si la déclaration de projet est portée par l'Etat, un des établissements publics, ... elle peut emporter mise en compatibilité du PLU, uniquement si elle n'a pas pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme ».

Les articles L. 153-54 à L. 153-55 du Code de l'urbanisme régissent la mise en compatibilité d'un PLU si le projet est d'utilité publique ou d'intérêt général.

Pour la demande de permis de construire relative au projet de Second Grand Site, le projet fait également l'objet d'une évaluation environnementale soumise à avis de l'autorité environnementale, (L122-1 du Code de l'environnement).

En application des articles L. 123-6 du Code de l'environnement et R. 423-57 du Code de l'urbanisme qui en prévoient la possibilité, il a été décidé d'organiser une enquête publique unique portant à la fois sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme et sur la demande de permis de construire liée au projet de Second Grand Site de l'Administration Centrale des Ministères Sociaux.

Principaux textes régissant cette enquête publique

CODE DE L'ENVIRONNEMENT	
L123-1 à L123-2 R123-1 à R 123-2	Champ d'application et objet de l'enquête publique
L23-3 à L123-18 R123-3 à R 123-27	Procédure et déroulement de l'enquête publique

CODE DE L'URBANISME	
L153-54 à L 153-55	Mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) pour une opération d'utilité publique ou d'intérêt général
L300-6	Déclaration de projet relevant du code de l'urbanisme au titre d'un projet immobilier d'intérêt général
R153-13	Mise en compatibilité – dispositions communes
R153-17	Mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration de projet lorsque l'opération est réalisée par l'Etat.

1.3 Maître d'ouvrage

La Direction de l'Immobilier de l'État (DIE) est le représentant unique de l'Etat propriétaire. Rattachée à la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP), elle a pour missions : la définition et la

mise en œuvre de la politique immobilière de l'État et de ses opérateurs, le pilotage de la gouvernance de la politique immobilière de l'État, l'élaboration de la législation, de la réglementation, de la gestion et de l'évaluation domaniales.

Dans le cadre de ce projet, la DIE a confié la maîtrise d'ouvrage aux ministères chargés des affaires sociales, dit « Ministères Sociaux ». Ils regroupent le ministère du travail, de l'emploi et de l'insertion, et le ministère des solidarités et des familles ainsi que le ministère de la santé et de la prévention. Ils préparent et mettent en œuvre la politique du Gouvernement dans les domaines du travail, des relations sociales, de la prévention des accidents du travail et des maladies professionnelles, de l'emploi, de la formation professionnelle, de la santé publique, de l'organisation du système de soins, des solidarités, et de la cohésion sociale.

Une équipe "projet immobilier", placée au sein du secrétariat général des ministères sociaux est chargée de toutes les actions nécessaires au volet immobilier de ce projet, dont la présente procédure.

Le maître d'ouvrage est représenté par Monsieur Alban Garillon, chef de cette équipe projet.

1.4 Nature et caractéristiques essentielles de l'opération projetée

L'opération s'inscrit dans la politique immobilière de l'Etat et a pour objectifs de :

- optimiser les dépenses de l'Etat en réduisant les sites locatifs et les coûts de fonctionnement : privilégier l'acquisition à la location,
- regrouper les services administratifs des ministères sociaux et les cabinets ministériels en deux seuls sites : réduire le nombre d'implantations pour favoriser les synergies,
- répondre aux besoins des Ministères sociaux : moderniser les espaces de travail, améliorer le confort et développer la qualité de vie au travail,
- construire un bâtiment à haute qualité énergétique et environnementale : limiter les consommations d'énergie, recourir le plus possible à une énergie renouvelable, réduire les impacts sur le changement climatique de la construction et de l'exploitation du bâtiment.

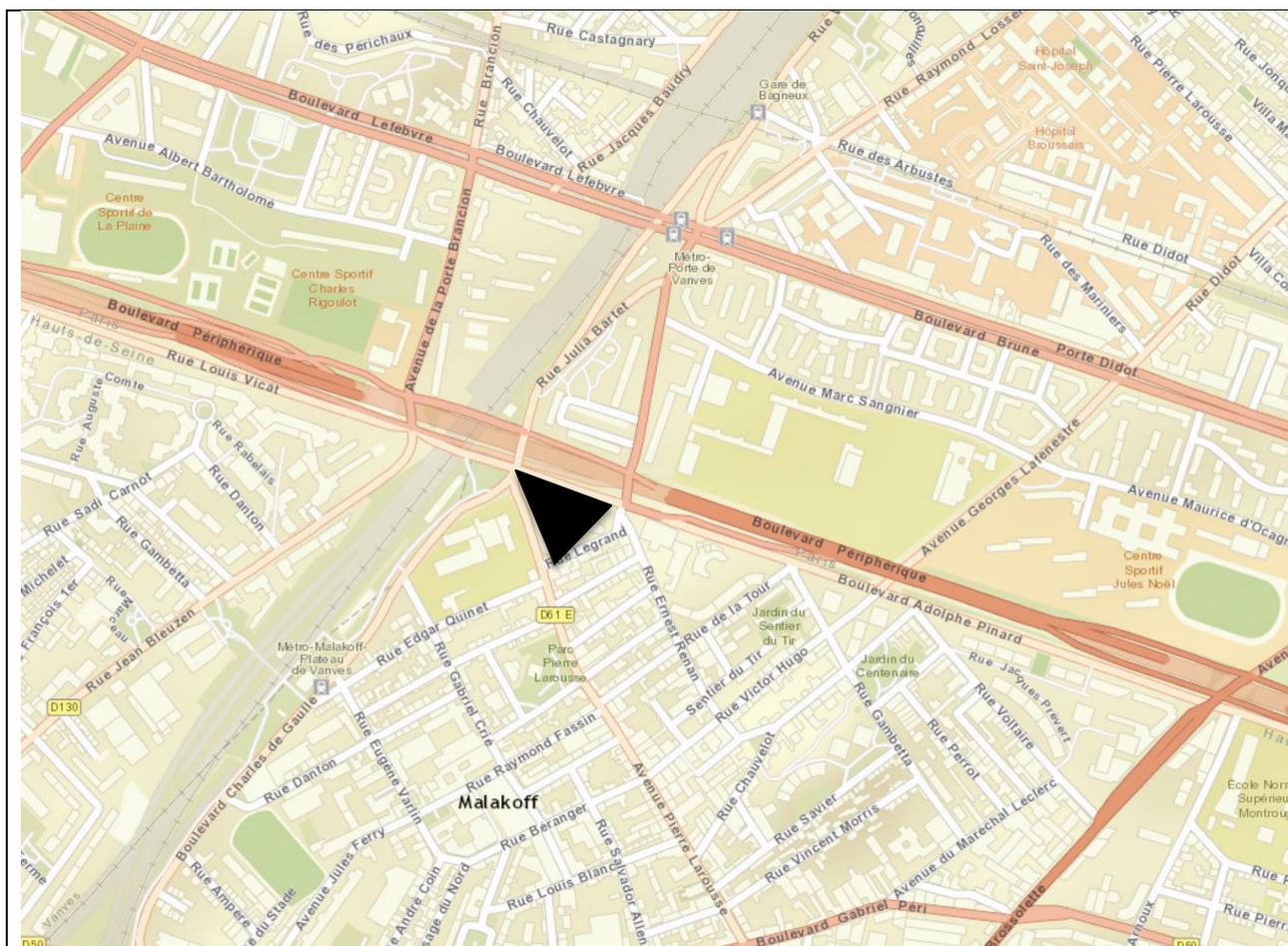
Dans ce contexte, l'Etat, propriétaire, a décidé de réutiliser à son profit l'ancien site exploité par l'INSEE, situé à Malakoff (Hauts-de-Seine), pour construire un immeuble à dominante tertiaire. Ce nouveau site viendra compléter l'implantation principale de l'administration centrale sise 14 avenue Duquesne Paris 7^e et siège du ministère de la Santé et de la Prévention.

1.4.1 Situation géographique

Le site retenu se trouve, sur une parcelle triangulaire, limitrophe à Paris 14^e, le long du périphérique, couvert à cet endroit, au croisement :

- du boulevard Adolphe Pinard (Paris 14^e),
- de l'avenue Pierre Larousse,
- de la rue Pierre Legrand

La couverture du périphérique abrite également un espace vert, le jardin Anna Marly, en cours de réaménagement.



Emplacement du projet à Malakoff (92)

1.4.2 Caractéristique du projet soumis à évaluation environnementale : le scénario urbain de référence

Le projet soumis à évaluation environnementale est dénommé « le scénario urbain de référence ».

Il est implanté sur une parcelle cadastrale d'une surface totale de 7223 m².

Le périmètre comprend :

- une part de foncier dédié au projet de second site de l'administration centrale des ministères sociaux, dite « parcelle nord » qui représente environ 60% de la parcelle,
- une part de foncier qu'il était prévu de rétrocéder à la ville de Malakoff pour un projet d'école (dite parcelle sud),
- une partie réservée à un mail planté dite coulée verte.

Parcelle Nord Ministère	
Emprise Foncière Bâtiment	4179 m ²
Parcelle Sud	
Emprise foncière Bâtiment	902 m ²
Emprise foncière Espace extérieur	909 m ²
Coulée verte – Espace public	
Emprise foncière totale	787m ²
Divers (parvis, recul vis-à-vis des voies de circulation, distance de sécurité, etc..)	
Emprise foncière totale	383 m ²

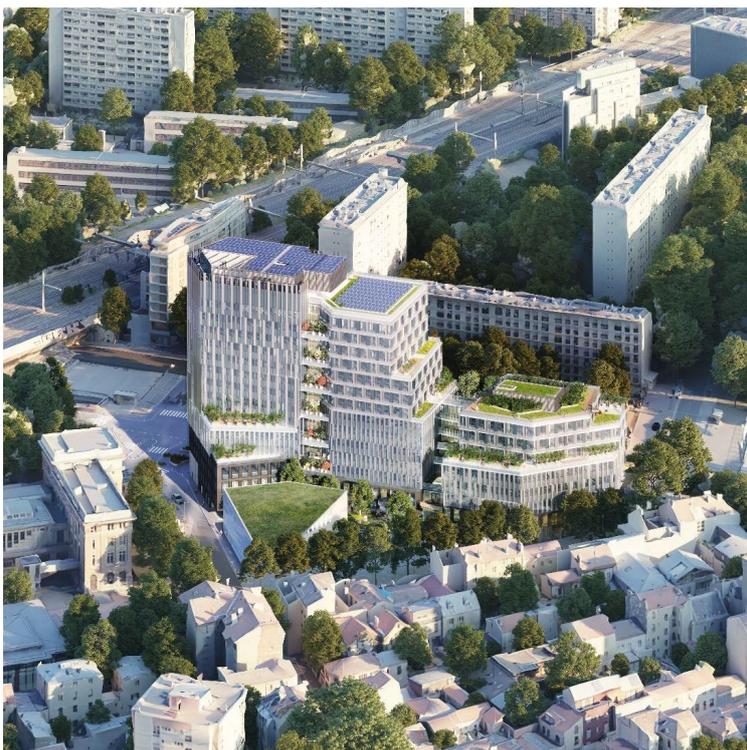
Ce scénario urbain de référence prévoit :

- la déconstruction complète du bâtiment existant. La tour INSEE, dite Tripode, désaffectée, de type IGH W1 sur 13 niveaux, d'une hauteur de 48 mètres, construite en 1974 et assortie de 2 bâtiments latéraux en R+2 est désamiantée, déplombée et déconstruite. La parcelle est curée ;
- la reconstruction d'un bâtiment de bureaux pour les ministères sociaux ;
- la réservation de 40% de l'emprise foncière pour un bâtiment R+2 avec des espaces extérieurs de 900 m². La parcelle a été proposée à la ville de Malakoff pour la construction d'une école ;
- la création d'une coulée verte plantée d'arbres.

1.4.3 Caractéristiques du projet de construction soumis à enquête publique : un équipement public pour l'administration des Ministères sociaux

Pour développer son projet et répondre à ses besoins, l'Etat a choisi une solution d'investissement de Marché global de performances (MGP) de type conception, réalisation, exploitation et maintenance. A l'issue d'une procédure d'appel d'offres, un projet « Lauréat » a été sélectionné. Ce projet a été conçu par l'agence internationale d'architecture, d'urbanisme et de paysage VIGUIER et le marché global de performance a été conclu avec la société EIFFAGE.

Le coût de l'opération est estimé à 264 M€ TDC dont environ 137 M€ pour la construction neuve et 18 M€ pour la déconstruction de la Tour INSEE, pour une mise en service prévue en 2027.



Le projet de 35 000 m² permettra d'accueillir jusqu'à 2000 postes de travail.

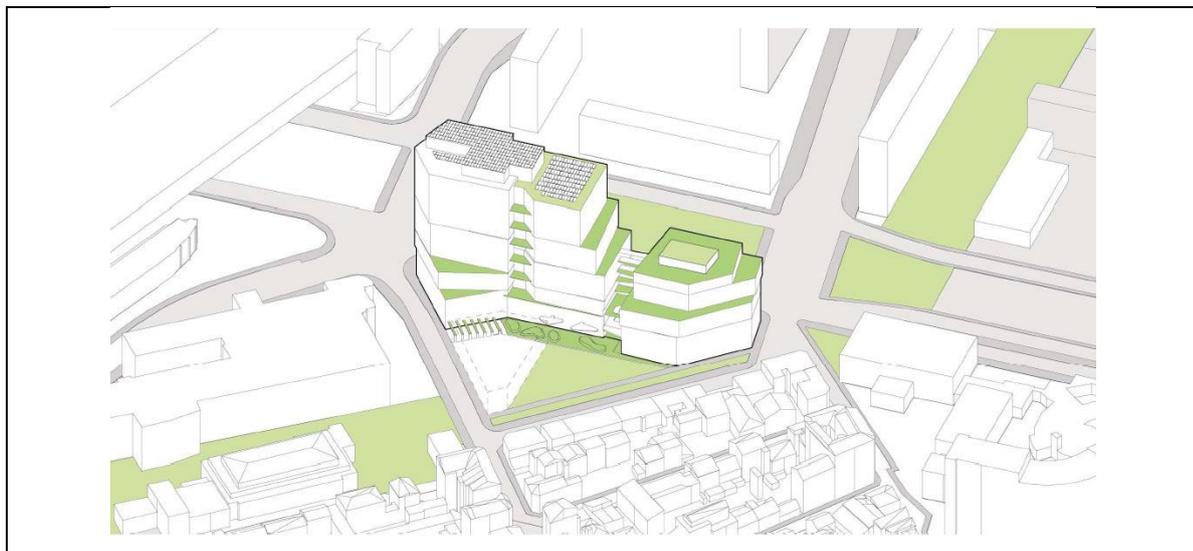
Il est constitué de 2 bâtiments contigus et communicants : un bâtiment de grande hauteur, dit IGH, (126.69 NVP - 64.69 mètres) de 13 étages (plus une terrasse technique), et un bâtiment, dit bâtiment Est, de 7 étages (plus une terrasse d'agrément).

Les dispositions des locaux par niveaux est répartie de la façon suivante :

- deux niveaux en sous-sol situés sous les 2 immeubles sont réservés au parc de stationnement. Ils comportent également 2 compartiments à usage de locaux techniques,
- un niveau en sous-sol accueille les locaux suivants : classothes, locaux d'archives, local téléphonique, local stockage cloisons,
- un niveau intermédiaire concerne la zone aire de livraison / déchets et installations techniques : local incendie, locaux électriques, transformateurs, onduleurs, tableau général de sécurité, production énergie, traitement de l'air. Il accueille également les locaux suivants : locaux vélos, local courrier, locaux déchets.
- le rez-de-chaussée accueille la salle de conférences, des salles de réunions modulables, des salles de formation, des locaux associatifs, un centre de loisirs, le poste de sécurité, des vestiaires. Ce niveau et ses activités seront considérés pouvant être accessibles au public,
- le niveau P01 de l'immeuble de grande hauteur comporte : un restaurant ouvert au public et également au personnel, tous les locaux cuisines, réserves, etc.,
- le niveau P01 du bâtiment Est comporte des locaux destinés au personnel (cabinet médical, assistante sociale, etc..)

Les niveaux supérieurs P02 à P13 de l'IGH et P02 à P07 du bâtiment Est seront à usage de bureaux. Le niveau P13 de l'IGH comporte un logement de fonction.

Le projet, avec un découpage en gradins, offre de nombreuses terrasses qu'il est prévu de végétaliser. Un jardin de 8 m de large, situé au rez-de-chaussée de l'immeuble, dit "jardin du Ministère" sera installé en limite de la parcelle Sud.



Espaces végétalisés au droit du projet (cabinet VIGUIER)

Le bâtiment des Ministères sociaux est soumis à la réglementation :

- IGH W1 : Immeuble de Grande Hauteur à usage de bureaux dont le plus haut plancher est compris entre 28 m et 50 m de hauteur
- ERP 5^e catégorie, types R,N. Établissement recevant du public

Il sera construit selon la réglementation environnementale RE2020, entrée en vigueur le 1er janvier 2022, dont l'objectif est l'amélioration de la performance énergétique, du confort des constructions tout en diminuant l'impact carbone.

Les objectifs environnementaux et énergétiques du projet s'appuient sur le référentiel Haute Qualité Environnementale (HQE) Bâtiment Durable.

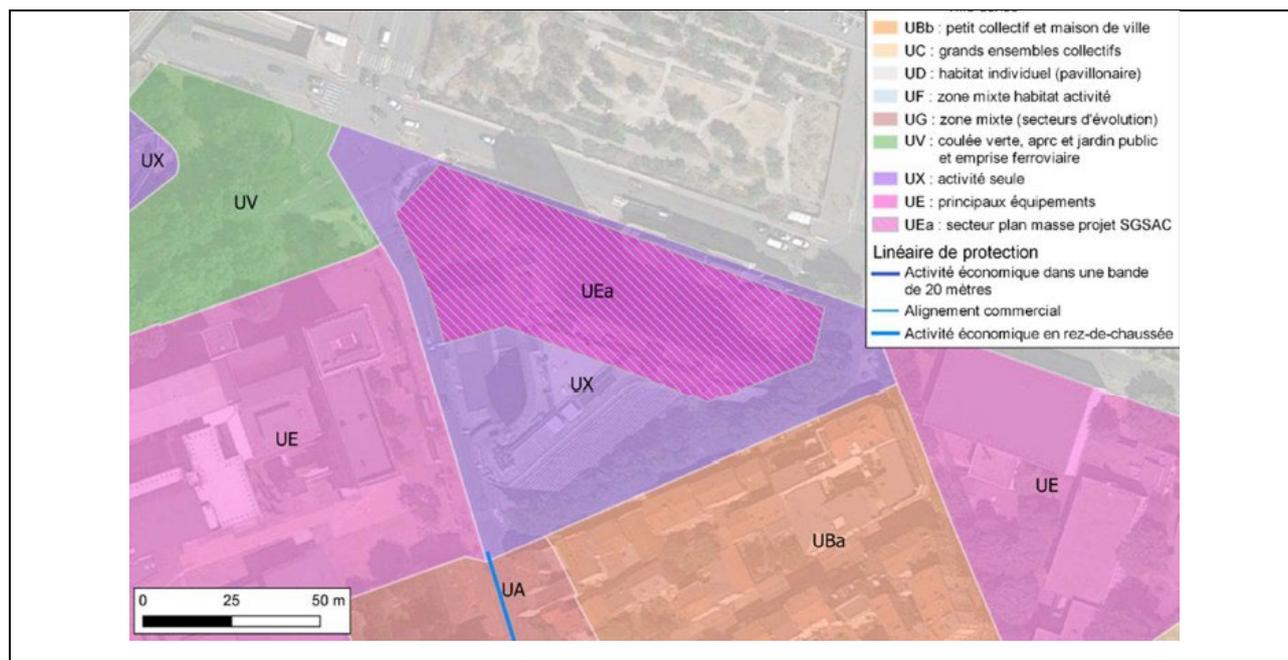
1.4.4 Modification du PLU soumis à l'enquête publique

L'ensemble de la parcelle du scénario urbain de référence est aujourd'hui classée en zone UX du PLU de Malakoff. Le site actuel comprend 1480 m² de pleine terre.

Le plan de zonage sera modifié après déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU.

Pour restreindre les modifications du PLU à la seule unité foncière du projet de bâtiment des Ministères sociaux, un sous-secteur de plan de masse UEa « projet SGSAC » sera inséré et des règles dérogatoires ajoutées pour la seule emprise du projet. :

- article UE6 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- article UE7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- article UE10 : hauteur des constructions



Plan de zonage modifié après déclaration de projet

1.4.5 L'intérêt général du projet

L'intérêt général du projet est présenté en 4 points :

- amélioration de l'exécution des missions de service public des Ministères Sociaux en regroupant ses agents, en créant davantage de transversalité, d'ouverture et de qualité de vie au travail à travers des espaces plus confortables, plus lumineux, plus durables, plus évolutifs et en favorisant toujours davantage l'intelligence collective.
- en complète droite ligne avec les objectifs stratégiques fixés au titre de la politique immobilière de l'Etat : une diminution du nombre d'implantations de l'administration centrale des ministères sociaux, un regroupement des équipes sur un site domanial et au sein d'un bâtiment offrant toute l'agilité et le confort moderne, et répondant aux exigences environnementales de la RE2020 pour une facture immobilière réduite à terme et ainsi une meilleure gestion par l'Etat de bâtiment public.
- participation au développement du Grand Paris avec la déconcentration territoriale des services de l'État.
- bénéfique pour le plus grand nombre grâce aux retombées sur l'activité commerciale de la zone, aux synergies créées avec l'Université Paris Cité, à l'ouverture du projet vers l'extérieur et les collectivités publiques et à l'amélioration de son environnement direct.

1.5 Concertation

1.5.1 Concertation préalable sous l'égide de la Commission nationale du débat public (CNDP)

Faisant suite à l'expression du droit d'initiative émis par le Président de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Vallée Sud Grand Paris et la Maire de Malakoff, dans le cadre de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme, publiée par l'Etat en juin 2020, la concertation préalable sur ce projet a été décidée par le Préfet des Hauts de Seine, en application des articles L.121-17 et L.121-19 du Code de l'environnement.

Les arguments avancés en appui à l'exercice de ce droit d'initiative étaient principalement fondés sur les différences constatées entre le projet présenté par l'Etat et celui porté par la ville de Malakoff et l'EPT Vallée Sud Grand Paris sur la ZAC « porte de Malakoff », lieu d'implantation du futur bâtiment d'accueil du siège des ministères sociaux. Les aménagements projetés sur ce site d'accueil ont fait l'objet d'une concertation volontaire au cours des années 2017-2018. Cette concertation avait fait émerger des intentions d'aménagement fondées d'une part sur la volonté de marquer une continuité entre la ville de Paris et la ville de Malakoff en préservant le plus d'espaces publics possibles et d'autre part, de transférer l'école F. Léger sur une partie de la parcelle libérée par l'Etat afin de la protéger des nuisances associées au périphérique. Ces orientations ont conduit à privilégier l'implantation d'une tour de grande hauteur consacrée à l'accueil de bureaux permettant de libérer de l'espace au sol.

Faisant suite au courrier de saisine du 22 avril 2021 du préfet des Hauts-de-Seine, demandant la désignation d'un garant pour le projet des ministères sociaux à Malakoff, la CNDP a décidé d'organiser une concertation préalable selon l'article 121.17 du Code de l'environnement et a désigné Madame Corinne Larrue comme garante de la concertation.

La concertation préalable s'est tenue du 8 novembre 2021 au 17 décembre 2021.

Parmi les recommandations émises par la garante dans le cadre de la concertation préalable, la commission d'enquête retient les thématiques suivantes comme suites à donner, dans le cadre de l'enquête publique :

Interrogations ayant émergé pendant la concertation préalable mais n'ayant pas trouvé de réponse
Comparaison entre les alternatives au projet : celle s'appuyant sur une déconstruction/reconstruction du bâtiment existant et celle s'appuyant sur la réhabilitation du bâtiment existant. Cette comparaison devrait expliciter les méthodes d'évaluation mobilisées. Les critères attendus pour cette comparaison sont à minima : le coût, les émissions de GES et de carbone, la consommation des ressources naturelles, la production de déchets
Méthodes et résultats de l'analyse multicritères réalisée pour justifier du choix de l'une ou l'autre des alternatives du projet
Mettre à disposition sur le site de la concertation les études d'impact sur l'environnement et les études économiques qui sont en cours de finalisation, ainsi que tout document permettant de mieux comprendre les impacts du projet pour les habitants et riverains

1.5.2 Concertation préalable de mise en compatibilité des documents d'urbanisme (MECDU)

- Première concertation

Par arrêté DRIEAT IDF n°2022-2-123 du 30 novembre 2022, le préfet des Hauts-de-Seine considérant que le projet de second grand site de l'administration centrale sur le territoire de la commune de Malakoff implique une concertation préalable obligatoire au titre de l'article L103-2 du code de l'urbanisme, a engagé la procédure.

La concertation a eu lieu du 19 décembre 2022 au 13 janvier 2023 et avait pour objectifs :

- d'informer le public en présentant les modifications du PLU projetées,
- de recueillir les avis et observations et de faire évoluer le projet le cas échéant.

La consultation du dossier et le recueil des observations ont été faits de façon dématérialisée.

A l'issue de cette concertation, les enseignements ont été les suivants :

L'état prend la mesure des inquiétudes et critiques formulées par le public quant aux modalités de concertation mises en œuvre, s'agissant de la période retenue, des moyens de publicités mis en œuvre et des actions entreprises

- Deuxième concertation

Par arrêté DRIEAT IDF n°2023-2-020 du 15 février 2023, le préfet des Hauts-de-Seine a engagé une deuxième concertation préalable organisée du 6 mars au 20 mars 2023.

Le public a eu la possibilité de consulter le dossier et déposer des observations sur un site internet dédié. 87 observations ont été déposées.

Le maître d'ouvrage est venu à la rencontre du public le jeudi 9 mars 2023 de 17h à 19h au métro Malakoff – Plateau de Vanves pour échanger sur le projet. Cette rencontre a été annoncée par le biais d'affiches apposées sur le site et de la note de présentation du projet. Au cours de cette rencontre, environ 700 documents de présentation du projet et des vues architecturales exposant l'insertion urbaine du nouveau bâtiment ont été distribués. Une vingtaine de personnes s'est arrêtée pour discuter avec les représentants du maître d'ouvrage.

A l'issue de cette concertation, les enseignements ont été les suivants :

- ***L'opposition de certains participants à la mise en compatibilité du PLU***
Plusieurs participants ont exprimé leur opposition à la mise en compatibilité du PLU de Malakoff telle que présentée dans les documents relatifs à la concertation. La plupart de ces avis sont directement corrélés à une opposition au choix de la démolition-reconstruction plutôt que de la rénovation du bâtiment existant.
- ***L'opportunité du projet : une convergence sur l'accueil des ministères sociaux, mais une divergence sur les choix de construction avec des arguments patrimoniaux, économiques et fonctionnels.***
- ***Des critiques quant au processus décisionnel et aux modalités de concertation***
Une concertation tardive sur un projet qui leur semble déjà arrêté : elle est organisée alors que le Marché Public Global de Performance (MPGP) a été passé avec Eiffage et que les travaux de démolition ont déjà commencé

1.5.3 Concertation continue

Après la concertation préalable de l'automne 2021 et avant l'enquête publique, les Ministères Sociaux ont mis en place une instance de concertation continue, le Comité de riverains, pour donner suite à l'engagement pris en concertation préalable. Le Comité de riverains a pour objectif de :

- Poursuivre le dialogue avec le public établi depuis 2019 ;
- Échanger sur la mise en œuvre du projet ;
- Informer et recueillir les réactions sur l'état d'avancement des études et leurs résultats ;
- Suivre le chantier et ses modalités et écouter les retours des riverains sur la tenue des travaux.

Une réunion publique a été organisée le 14 décembre 2022.

1.6 Compatibilité du projet avec les documents cadres

Le maître d'ouvrage indique dans l'étude d'impact environnementale les compatibilités suivantes :

Domaine	Plan, schéma, programme concerné	Compatibilité
Affectation des sols	Schéma Directeur de la Région Ile-de-France	Oui
	Plan Local d'Urbanisme de Malakoff	Non
Eau	SDAGE Seine-Normandie	Oui
	SAGE	NC
Air et Energie	Schéma Régional Climat Air et Energie Ile-de-France	Oui
	Plan de Protection de l'Atmosphère	Oui
	Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France	Oui
	Plan Climat Air Energie Territoire 2012-2020	Oui
Gestion des déchets	Plan Régional de Réduction des Déchets d'Ile-de-France	Oui
	Plan Régional de prévention et gestion des Déchets de Chantier	Oui
Environnement naturel	Schéma Régional de Cohérence Ecologique	Oui

1.7 Consultations et avis préalables – Mémoires en réponse

1.7.1 Évaluation environnementale – Étude d'impact

Le 3 avril 2023, le préfet des Hauts-de-Seine a saisi le ministre de la transition écologique et de la cohésion des Territoires dans sa compétence d'autorité environnementale pour une demande d'avis relative au dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de Malakoff pour le projet de construction du second grand site de l'administration centrale des ministères sociaux. Étant donné leurs caractéristiques, le projet et la mise en compatibilité du PLU relèvent de l'examen au cas par cas. Le maître d'ouvrage a fait le choix de soumettre conjointement le projet et la mise en compatibilité du PLU, volontairement, à l'évaluation environnementale sans passer par l'examen préalable au cas par cas.

1.7.1.1. Avis de l'Autorité environnementale compétente

L'avis de l'autorité environnementale en date du 28 juin 2003 est établi en application des articles L.122-1, R122-6, R122-7 du code de l'environnement dans le cadre d'une procédure d'évaluation environnementale commune définie à l'article R122-27 du même code. La circulaire du 3 septembre 2009 sur la préparation de l'avis de l'autorité environnementale précise que cet avis porte sur la qualité de l'étude d'impact et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet.

Pour rédiger son avis, l'autorité environnementale a recueilli les contributions transmises par l'agence régionale de Santé (ARS) Île-de-France en date du 5 juin 2023. Le préfet des Hauts-de-Seine, consulté au titre de ses attributions dans le domaine de l'environnement, n'a pas communiqué de contribution. L'autorité environnementale relève les principaux enjeux environnementaux et de santé suivants :

- La qualité de l'air,
- Les émissions de gaz à effet de serre,
- Les nuisances sonores,
- Le cycle de vie des matériaux dans le cadre du chantier (déblais et remblais).

Procédures/dossier	
1	actualiser dès à présent l'étude d'impact avec les données disponibles et apporter des précisions ultérieurement dans le cadre d'une actualisation future de l'étude d'impact
2	fournir pour la consultation du public un document amélioré et cohérent qui garantisse une bonne lisibilité et accessibilité
3	détailler les trajectoires temporelles prévisibles lors de l'état des lieux de l'environnement, en particulier en intégrant la prise en compte des enjeux climatiques
4	détailler les constructions nécessaires à la nouvelle implantation de l'école Fernand Léger dès que le projet sera défini

5	justifier le choix de limiter certaines études à l'échelle de Malakoff, au vu de la localisation du projet à l'interface des communes de Malakoff et Paris et à en tirer les conséquences nécessaires sur l'étude d'impact
6	associer au dossier l'étude multicritère de comparaison entre les scénarios de rénovation de la tour Insee et le projet retenu
7	justifier chaque affirmation du tableau comparatif des alternatives raisonnables du projet et corriger l'incohérence concernant le bilan carbone du scénario de réhabilitation
Mise en compatibilité du PLU	
8	démontrer que les incidences de la création du zonage UEa sur les espaces de pleine terre et les espaces végétalisés seront effectivement atténués par les aménagements qui seront réalisés sur les parcelles cédées à la collectivité
9	Prendre en compte l'environnement en phase travaux
10	détailler les filières de traitement et de réemploi des déchets de déconstruction, préciser les volumes de matériaux qui seront effectivement revalorisés et évaluer les incidences potentielles de la gestion des déblais sur l'environnement
11	préciser les volumes de remblais qui seront mobilisés lors de la phase chantier et leur origine
Paysage et patrimoine	
12	fournir des montages photographiques permettant de comparer l'insertion paysagère du bâtiment existant et du futur bâtiment
Milieux naturels	
13	justifier le choix de restreindre l'analyse bibliographique des espèces animales et végétales à la seule commune de Malakoff, alors que le projet se situe en bordure de la commune de Paris
14	préciser si des mesures ERC ciblant les milieux naturels ont été mises en œuvre au moment de l'installation du chantier, antérieure à la soumission volontaire du pétitionnaire au processus d'évaluation environnementale

Séquence Eviter Réduire Compenser (ERC)	
15	préciser les engagements qui seront pris pour réduire le risque de mortalité aviaire par collision sur les façades vitrées du nouveau bâtiment
16	clarifier la stratégie de compensation envisagée pour répondre aux impacts résiduels notables établis dans le dossier et de détailler les engagements concrets en termes de mesures de compensation. Ces mesures devront figurer dans le résumé non technique
17	détailler les mesures de réduction et de compensation établies avec l'accompagnement de la LPO.
Energie Climat	
18	rendre disponible le détail des calculs permettant d'estimer l'impact carbone
19	préciser si le projet est susceptible de générer des impacts sur les îlots de chaleurs urbains, sur la base des projections climatiques futures
Eaux souterraines – pollution des sols	
20	Justifier que l'état des sols de la partie sud de la parcelle est compatible avec l'implantation d'un établissement recevant des populations sensibles
Eaux superficielles	
21	préciser les mesures constructives et les aménagements prévus pour limiter le risque de développement de zones d'eau stagnantes, y compris en phase chantier
Déplacements	
22	évaluer les incidences des reports modaux des agents dont les activités seront transférées sur le SGSAC
Qualité de l'air	

23	faire figurer les valeurs recommandées par l'OMS pour faciliter l'analyse des valeurs mesurées
Nuisances sonores et lumineuses	
24	s'appuyer sur les lignes de l'OMS pour la prise en compte du bruit concernant le trafic routier
25	détailler les dispositions constructives mise en œuvre pour atteindre l'objectif d'isolement de 35 dBA rn façade nord du nouveau bâtiment
Effets cumulés	
26	compléter l'étude d'impact en détaillant les incidences cumulées du projet SGSAC et des autres aménagements prévus dans le cadre de la ZAC de la porte de Malakoff, lors des phases chantier et exploitation

En synthèse, l'autorité environnementale recommande au maître d'ouvrage, dans sa réponse, d'approfondir particulièrement les points suivants :

- Les impacts du projet dans son ensemble, y compris les 40% au sud de la parcelle non concerné par le bâtiment final,
- La prise en compte du changement climatique dans les scénarios de référence,
- Une présentation plus claire de l'impact carbone du projet,
- La justification des aires d'étude et l'exclusion de la ville de Paris, pourtant voisine du projet, dans certaines de ces aires,
- Les filières de traitement des déblais et remblais et leurs impacts sur l'environnement,
- Préciser les mesures ERC concernant les enjeux en lien avec la biodiversité, leur conception avec la LPO, leur coût et la mise en place des mesures à venir.

1.7.1.2. Mémoire en réponse

Dans son mémoire en réponse (daté de juillet 2023, 59 pages et 7 annexes de A à G), le maître d'ouvrage apporte des réponses aux recommandations et remarques soulevées.

Les principaux apports sont les suivants :

- Révision du résumé non technique (RNT) : intégration de vues sur le projet architectural retenu, résumé des solutions de substitution raisonnables au projet, synthèse de la concertation, intégration des dispositions sur la mise en compatibilité du PLU.
- Actualisation de l'étude d'impact avec un paragraphe sur le GIEC et son 6è rapport de mars 2023. Le maître d'ouvrage indique que le projet anticipe les élévations de température et que la lutte contre les effets d'îlots de chaleur est bien prise en compte (coefficient de biotope qui

augmente avec le temps, dispositif de récupération d'énergie fatale, installation photovoltaïque sur le toit, végétalisation de la parcelle sud avec le mail planté).

- Ajout d'une synthèse et d'une étude multicritère des différents scénarios de réhabilitation alternatif au projet de l'Etat :
 - Scénario 2 Bis « Patrimonial » : Préservation maximum de l'architecture existante avec conservation des 3 bâtiments et nouvelle façade respectueuse de l'architecture d'origine (pas de relogement de l'école – programme des besoins des Ministères non respecté)
 - Scénario 2 « Restructuration lourde » : démolition des 2 bâtiments annexes, et élargissement des plateaux avec de nouvelles façades à 3 m des façades actuelles : rénovation intégrant les dernières normes de performance énergétique du décret tertiaire (relogement de l'école au NO du terrain, exposé aux nuisances du carrefour – programme des MS non respecté)
 - Scénario 3 « Restructuration lourde, comme pour le scénario 2, mais avec en plus, une extension d'une aile du tripode le long du périphérique » (pas de relogement de l'école, nombre de postes du programme respecté, mais exigences de fonctionnalités non respectées).

Les scénarios ont été analysés à l'appui de 8 critères et in fine, l'État a confirmé son choix de scénario de démolition de l'existant. Un tableau de synthèse de l'étude comparative est dressé.

- Le maître d'ouvrage précise le coefficient de biotope de l'ensemble du projet :
Parcelle Nord : 30,13%
Parcelle Sud et mail : 65,31%
Soit un total de 43,44% pour l'ensemble de la parcelle cadastrale.
- Ajout d'éléments sur les filières de traitement et de réemploi des déchets de déconstruction et des volumes de matériaux effectivement revalorisés.
Pour la déconstruction : objectifs de 98% de matériaux recyclés, 0,3% réemployés engagement du maître d'œuvre sur un taux de réemploi de 5% des matériaux de second œuvre du site.
- Au sujet des mesures ERC ciblant les milieux naturels, le maître d'ouvrage détaille la chronologie des mesures mises en place depuis 2020 et les budgets mobilisés.
- Ajout d'une analyse multicritère pour l'évaluation des émissions de carbone
- Ajout d'éléments sur les flux routiers générés par le projet

1.7.2 Évaluation économique

1.7.2.1. Contre-expertise à l'étude socioéconomique

La loi du 31 décembre 2012 instaure l'obligation d'une d'évaluation socio-économique préalable des projets d'investissements financés par l'État et ses établissements publics et une contre-expertise indépendante de cette évaluation lorsque le niveau de financement dépasse un seuil que le décret d'application de la loi a fixé à 100 M€.

Le document de synthèse de la contre-expertise (document non daté) comporte 37 pages, 4 chapitres et 10 recommandations.

De ce document, la commission d'enquête extrait les points suivants (complétés de ceux cités au paragraphe suivant) :

Les contre-experts ont pu constater que le projet était le résultat d'un **compromis fragile entre les aspirations de chacun des acteurs impactés** (l'Etat propriétaire et ses ministères sociaux, la Ville de Malakoff garante auprès des électeurs de l'urbanisation de la ville, les collectifs s'intéressant au projet (architectes, ...), les habitants. Comme dans tous compromis, **toutes les ambitions n'ont évidemment pas pu aboutir.**

Au moment de la contre-expertise, la surface de cette parcelle dédiée à la construction de l'école Fernand Léger est de 40 % - 1800 m². Le projet de construction n'est pas connu. Les modalités de cession/mise à disposition de cette parcelle non plus.

Les contre-experts n'ont pas été en mesure de percevoir l'impact des nouveaux modes d'organisation du travail (visioconférences, plateforme collaborative, ...) sur les déplacements domicile travail des personnels, sur l'éventuelle diminution des déplacements entre sites, sur l'utilisation des surfaces.

Recommandation n°4 : La multiplication des études utilisant des méthodologies et des hypothèses différentes pour comparer les scénarii rend complexe l'évaluation socio-économique de tous les impacts sur chacun des acteurs. Les contre-experts recommandent que soit réalisé un document unique permettant de comparer sur des critères homogènes tous les scénarii envisagés

Les contre-experts concluent que les effets exposés dans l'étude socioéconomique ont été appréhendés avec rigueur et ils ont acquis la conviction que le projet présente un réel intérêt et une VAN SE positive.

1.7.2.2. Avis du secrétariat général pour l'investissement (SGPI)

Le rapport du secrétariat général pour l'investissement a été produit en octobre 2022 sur la base d'une étude socio-économique transmise en mai 2022. Le document comprend 4 chapitres et 7 pages.

La commission d'enquête retient particulièrement les points suivants :

Dossier d'évaluation

Le SGPI souligne que l'avis de l'Autorité environnementale n'a pu être porté à sa connaissance pendant l'instruction du dossier et qu'un seul scénario projet (démolition et reconstruction) a été exploré et valorisé.

Un calcul de VAN est clairement établi pour un seul des scénarios projet et il ne comprend pas de valorisation du bilan carbone de l'opération.

Contre-expertise : le SGPI présente la synthèse de la contre-expertise de l'étude socio-économique réalisée

Les contres experts indiquent que la VAN met en évidence que les coûts liés au fonctionnement des sites en location des ministères sociaux couvrent et dépassent largement les dépenses d'investissement et de fonctionnement. L'évaluation économique aurait dû embrasser l'ensemble des problématiques de la collectivité, du quartier, des habitants, des usagers et pas seulement celles de l'Etat. Toutes les ambitions du projet sur les effets en termes de développement durable n'ont pas été valorisées dans leur impact socio-économique.

Ils regrettent que l'étude ait été conduite sans que le projet soit connu dans sa formalisation architecturale, technique, financière et dans un programme stabilisé. Ils notent également un chiffrage succinct du bilan carbone.

Enfin, ils précisent qu'en dépit des incomplétudes, les effets exposés dans l'étude socio-économique ont été appréhendés avec rigueur et qu'ils ont acquis la conviction que le projet présente un réel intérêt et une VAN SE positive.

Avis du SGPI

Le porteur de projet a proposé une étude « a minima » : le dossier ne parvient que partiellement à valoriser convenablement ce projet.

Néanmoins, le SGPI considère que les contre-experts ont pu valider :

- La qualité du projet dans le compromis qu'il a pu trouver entre les positions des différentes parties prenantes et sa pertinence pour la future organisation des ministères sociaux
- La cohérence du projet par rapport aux instructions générales émanant de la DIE
- La valeur économique positive dégagée par le projet
- Le mode de réalisation choisi « Marché global de Performance »

Au global, **le SGPI est favorable** à la réalisation du projet **avec les recommandations importantes** suivantes :

- Obtenir aussi vite que possible l'avis de l'autorité environnementale,
- Intégrer dans l'ESE une analyse carbone plus précise et si possible en chiffrant également le scénario de réhabilitation,
- Proposer une analyse de risque plus précise,
- Compléter l'analyse socioéconomique par une analyse d'impact sur le périmètre de la commune de Malakoff en essayant si possible de renouer un dialogue constructif avec la mairie, notamment dans la perspective de conduite du projet de groupe scolaire.

1.7.2.3. Mémoire en réponse

Le 5 septembre 2023, les ministères sociaux ont transmis au SGPI un complément n°2 de leur analyse socio-économique (avec ajout des thèmes de l'insertion par l'économie et la compensation écologique) et différents documents :

- L'avis de l'autorité environnementale et le mémoire en réponse des ministères sociaux
- L'étude comparative multicritère avec l'analyse carbone du projet au regard des offres finales reçues,
- L'analyse de risques pour piloter le projet.

1.7.4 Procès-verbal de l'examen conjoint des personnes publiques associées (PPA)

Ce document de 4 pages en date du 8 août 2023, intitulé :

Réunion d'examen conjoint des dispositions permettant d'assurer la mise en compatibilité du PLU de Malakoff pour la construction du second grand site d'administration centrale des ministères

Procès-verbal :

Date et lieu de la réunion : mercredi 5 juillet 2023 à la Préfecture des Hauts-de-Seine

et il est accompagné d'une annexe de 5 pages : Intervention de Roderic Aarsse, maire-adjoint à l'urbanisme et aux espaces publics au nom de la ville de Malakoff.

Etaients présents : le secrétaire général de la préfecture des Hauts-de-Seine, les représentants de la DRIEAT 92, les représentants du Bureau de l'environnement en charge de l'enquête publique à la préfecture des Hauts-de-Seine, les représentants des ministères sociaux, la maire du 14^e arrondissement de Paris, le maire adjoint à l'urbanisme de la ville de Malakoff, le directeur général des services de la ville de Malakoff, l'adjoint au maire de la ville de Vanves, les représentants du Conseil Départemental des Hauts-de-Seine, les représentants de la chambre de commerce et d'industrie des Hauts-de-Seine.

Remarques des Personnes publiques associées (PPA)

L'adjoint à la maire de Malakoff précise que la ville envisage désormais une autre localisation pour l'équipement scolaire. Il précise que cette annonce a été faite aux ministères sociaux après le jury de sélection du groupement retenu et la notification d'attribution du marché à ce même lauréat.

Le directeur général adjoint au développement territorial l'EPT Vallée Sud Grand Paris alerte les ministères sociaux sur la possibilité que le futur règlement du PLU, qui sera arrêté en fin d'année 2023 et approuvé en fin d'année 2024, ne soit pas compatible avec le projet des ministères sociaux sur ce secteur. Les ministères sociaux devront être vigilants en cas de dépôt d'un permis de construire modificatif.

Le maire adjoint à l'urbanisme et aux espaces publics à la maire de Malakoff précise que si la ville n'est pas opposée à la venue des salariés des ministères sociaux, la mairie souhaite faire part de son désaccord dans une déclaration jointe dans son intégralité en annexe au procès-verbal.

La maire du 14^e arrondissement précise qu'elle partage le message de la maire de Malakoff. Le projet va par ailleurs à l'encontre de l'objectif du PLU de Paris de limiter la hauteur des immeubles à 38 m. Le projet est également en contradiction avec la politique du gouvernement en termes d'aménagement urbain qui incite à privilégier la réhabilitation à la démolition-reconstruction.

Les autres personnes publiques associées n'ont pas d'observation.

Annexe :

Madame la Maire de Malakoff a écrit le 13 juin dernier aux Ministres pour exiger que les travaux de démolition cessent en attendant la fin de l'évaluation environnementale du projet, dont la déconstruction constitue un volet majeur.

- S'agissant de l'intérêt général de l'opération :

Il est incontestable que les ministères sociaux ont besoin d'un nouveau site. Mais, il s'agit de construire un bâtiment tellement volumineux qu'il ne respecte aucune des règles du PLU, même en changeant le zonage. Il défigure l'entrée de ville, a un coût carbone exorbitant, marche sur les collectivités et ses habitants pour répondre à un cahier des charges ancien et obsolète qui ne prend nullement en compte les nouvelles modalités de travail. De ce point de vue, l'intérêt général, condition sine qua non pour mettre le PLU en compatibilité, est loin d'être évident.

- S'agissant de la mise en compatibilité

Cela aboutit à exonérer le projet de toutes les règles du PLU.

Le site passe de la zone UX à la zone UE. Or, la zone UE a été choisie, non parce que sa vocation correspond au projet mais parce qu'elle est la moins réglementée sur l'accès et la desserte, les réseaux, l'aspect extérieur, le stationnement ou les espaces verts ... De plus, dans l'esprit des auteurs du PLU, la zone UE était destinée à accueillir les « grands équipements publics (scolaires, sportifs ..) » à destination de la population.

La mise en compatibilité propose de supprimer les rares contraintes d'urbanisme qui pèsent sur les constructions dans la zone UE, à savoir les règles d'implantation par rapport aux voies et aux limites de propriété et la hauteur.

- S'agissant de la note de présentation du projet témoignant de son caractère d'intérêt général

La note de présentation du projet d'implantation de second grand site de l'administration centrale des Ministères sociaux, devant témoigner de son caractère d'intérêt général présente au moins deux principes erronés :

- Les principes de partage domanial devenus caducs
- L'atteinte d'objectifs environnementaux : les Ministères Sociaux ne peuvent pas s'attribuer les espaces de pleine terre qui pourraient être créés par un tiers, en l'occurrence la ville et l'EPT, pour justifier d'une amélioration de l'environnement.

Tout cela oblige la ville de Malakoff à émettre un avis défavorable sur le projet présenté.

- Sur les objectifs du projet avancés par les ministères sociaux

- Adapter le parc immobilier aux évolutions des nouvelles modalités de travail

les Ministères Sociaux n'ont jamais fait la preuve que leur bâtiment répondait aux évolutions des nouvelles modalités de travail

- Accélérer la transition écologique par l'exemplarité dans la performance environnementale

Une lecture attentive de l'étude multicritère témoigne que l'option de réhabilitation est plus économe en carbone de 21% que le scénario de démolition reconstruction.

La commune de Malakoff réaffirme qu'avec son projet, les Ministères Sociaux s'apprêtent à défigurer son entrée de ville en :

- imposant une ligne Maginot sur 120 mètres de long et jusqu'à 65m de haut,
- augmentant le trafic véhicule sur l'avenue Pierre Larousse, où le projet lauréat prévoit non pas un mais deux accès véhicules et livraison,
- développant un linéaire très important de mur face à l'espace public côté Pinard, pour y accueillir une rampe handicapée
- enfin, l'entrée principale du site, située Boulevard Pinard à Paris, a comme conséquence que ce bâtiment tourne le dos à Malakoff, loin des déclarations d'intention d'inscription du projet dans le développement du Grand Paris (en p6). Un adressage côté Malakoff, comme l'est actuellement le bâtiment de l'INSEE, répondrait, une fois de plus, davantage à l'intérêt général présenté.

La note des Ministères Sociaux comporte des biais argumentaires manifestes :

- La commune de Malakoff confirme que l'arrivée des Ministères aura un impact positif sur le commerce local. Néanmoins, ces retombées seraient exactement les mêmes, voire

supérieures, en cas de réhabilitation avec un chantier moins long et avec moins de nuisances pour les riverains et commerçants.

- Concernant l'ouverture vers l'extérieur : les MS ont toujours refusé d'ouvrir leur bâtiment au public ou même refusé le principe d'une percée physique arguant de questions de sécurité. Le projet n'est donc pas ouvert sur l'extérieur mais vient au contraire enfermer la ville de Malakoff.
- Concernant l'ouverture vers les collectivités publiques : cette phrase apparaît purement déclarative ou mériterait d'être précisée.
- L'argument sur « l'amélioration de son environnement direct » rencontre des oppositions : le bâtiment, dans sa conception même, impose une déchirure urbaine là où l'ensemble des collectivités souhaitait développer un projet de couture urbaine sur l'un des seuls endroits de couverture du périphérique.

En conclusion, la commune de Malakoff émet un avis défavorable à la procédure de mise en compatibilité de son PLU et engage les Ministères Sociaux à abandonner leur projet de démolition reconstruction de l'immeuble INSEE, à travailler une solution de restructuration du bâti actuel et à co-construire ce projet avec les collectivités et les habitants.

1.7.5 Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

COLLECTIVITES SOLLICITEES	DATE DE SAISINE	DATE DE DISTRIBUTION AR	DATE DE RÉPONSE	AVIS
Malakoff	24/07/23	28/07/23	03/10/23	Défavorable
Vanves	24/07/23	26/07/23	09/10/23	2 observations
EPT VSGP	24/07/23	26/07/23	Pas de réponse	Avis réputé favorable
Mairie Paris 14 ^{ème}	24/07/23	26/07/23	Pas de réponse	Avis réputé favorable
Mairie Paris 15 ^{ème}	17/08/23	24/08/23	Pas de réponse	Avis réputé favorable

Avis de Vanves :

Le Conseil Municipal décide à la majorité :

- de constater que les développements de l'étude d'impact consacrés aux déplacements mériteraient d'être approfondis et d'intégrer tous les projets de requalification de l'espace public en réflexion dans les abords du site du projet,
- de demander qu'une concertation soit menée avant le démarrage des travaux sur les questions relatives à la circulation et plus précisément sur les flux des véhicules poids- lourds nécessaires à l'évacuation des déblais ainsi qu'à l'apport des matériaux.

Avis de Malakoff :

La maire de Malakoff constate le caractère insuffisant de l'étude d'impact :

L'étude indique qu'une partie du terrain appartenant aux ministères sera rétrocédée à la ville sans fournir une analyse approfondie du futur projet et sans quantifier les effets cumulés du projet de démolition et du projet de construction avec les autres opérations à proximité

L'étude ainsi que le projet lui-même ne répondent pas aux enjeux suivants : l'insertion paysagère du projet, la biodiversité et la protection des espaces. Il s'agit des enjeux identifiés dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la commune (PADD) ;

Le projet de construction et son étude d'impact ne répondent pas aux enjeux ciblés dans le projet de la ZAC de la Porte de Malakoff, présentés en Conseil de territoire du 29 janvier 2019 : développer les continuités écologiques et paysagères, renforcer les liaisons entre Malakoff, Paris et Vanves, veiller à la complémentarité des projets menés par chaque commune et maintenir un symbole architectural fort pour marquer l'entrée de Ville et préserver l'identité du secteur ;

L'esprit de la construction projetée, tant dans ses formes que dans sa volumétrie, contrevient à la volonté des auteurs du Plan local d'urbanisme d'équilibrer les gabarits des immeubles existants et futurs sur chacune des voies et est de nature à porter atteinte au paysage urbain ;

L'étude d'impact n'évoque que très partiellement la démolition de l'ouvrage sans en analyser les conséquences alors que, conformément à l'avis rendu par l'autorité environnementale, « les travaux de démolition doivent être pleinement intégrés au projet faisant l'objet d'une évaluation environnementale et que la démarche d'évaluation environnementale doit être entamée dès la demande de la première autorisation nécessaire au projet et avant le démarrage des travaux. »

Le maître d'ouvrage ne s'est pas sérieusement penché sur les nouveaux usages de travail faisant suite à la pandémie de la COVID 19 qui a profondément bouleversé l'ensemble du secteur tertiaire, public comme privé. Ainsi, les Ministères Sociaux n'ont jamais fait la démonstration de la nécessité de construire de nouveaux bâtiments de bureaux compte tenu de la vacance immobilière en Île-de-France et de la tendance au développement du télétravail ;

En ne présentant pas les éléments objectifs de l'étude multicritère au dossier de l'étude d'impact, les Ministères Sociaux biaisent la compréhension de l'autorité environnementale et du public sur les solutions alternatives au projet.

- S'agissant des atteintes aux milieux naturels,

Il a été porté à la connaissance de la ville de Malakoff que le bâchage du bâtiment prévu n'a pas été fait, les moineaux se sont installés et ont eu des portées de jeunes. Le couple de faucons était en cours d'installation avec de nombreux accouplements. Fin mars, l'entrepreneur en démolition a procédé à l'installation de filets au bout des 3 ailes du tripode, empêchant les faucons crécerelle d'accéder aux bouts des 3 ailes du tripode. Après le retrait de certains filets (suite à des demandes de la LPO), mais du maintien du seul qu'il fallait vraiment retirer sur l'aile Est et aux 5 derniers niveaux (site de nidification + niveaux supérieurs pour observation), le faucon est parti.

Considérant qu'en égard de la finalité des dispositions imposant la réalisation d'une étude d'impact, dont la qualité conditionne la bonne information du public et de l'autorité administrative sur les conséquences du projet envisagé, l'insuffisance des réponses aux enjeux déterminés par la ville et aux principes susvisés imposés par le Code, l'étude d'impact du projet est susceptible de nuire à l'information complète de la population et elle est de nature à exercer une influence sur la décision de l'autorité administrative.

Compte tenu des éléments évoqués ci-dessus, avis défavorable à l'étude d'impact du projet de construction SGSAC ainsi qu'au dossier de permis de construire.

1.7.6 Avis des services instructeurs sur le permis de construire

Service consulté	Nature de l'avis
Sous-commission départementale de sécurité	Favorable avec prescriptions
Sous-commission départementale de sécurité publique	Favorable avec prescriptions
Sous-commission départementale d'accessibilité	Favorable
Inspection générale des Carrières	Prescriptions proposées sur les confortations souterraines et fondations profondes du bâtiment
Architecte des Bâtiments de France	Donne son accord
Conseil départemental du 92 - Direction de l'eau	Prescriptions et montant de la participation financière au raccordement sur le réseau départemental d'assainissement
Conseil départemental du 92 - Direction de la voirie	Pas d'impact sur une route départementale – Pas d'avis à émettre
Ville de Paris	Service voirie : Avis favorable avec réserves Service assainissement : favorable Avis du Maire du 14 ^e arrondissement de Paris : Défavorable
EPT Vallée Sud Grand Paris	Avis favorable (volet environnement et volet eau-assainissement voirie)
ENEDIS	Tacite favorable
Maire de Malakoff	Défavorable

2 L'enquête publique

2.1 Désignation de la commission d'enquête

Par décision n°E23000045/95 en date du 27 juillet 2023 (cf. PJ1), le président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise a constitué une commission d'enquête composée de :

- Présidente : Madame Estelle Dlouhy-Morel ;
- Membres titulaires : Madame Françoise Patrigeon et Monsieur François Huet ;
- Commissaire enquêteur suppléante : Madame Anaïs Sokil.

2.2 Autorité Organisatrice de l'enquête

L'enquête publique est organisée dans le cadre d'un arrêté inter-préfectoral, préfecture des Hauts-de-Seine et préfecture de la région d'Ile-de-France, **PREF-DCL/BEICEP n°2023-235 du 11 octobre 2023** (cf. PJ2) portant ouverture d'une enquête publique unique préalable :

- à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Malakoff,
- et à la délivrance d'une autorisation de construire afin d'implanter un équipement public dénommé le « Second grand site de l'administration centrale » pour les ministères sociaux sur le territoire de la commune de Malakoff.

2.3 Préparation, organisation de l'enquête

2.3.1 Evènements intervenus avant la préparation de l'enquête

En août 2023, plusieurs échanges par mail ont eu lieu entre la préfecture des Hauts-de-Seine et la présidente de la commission : l'enquête publique initialement prévue du 22 septembre au 25 octobre 2023 est décalée en novembre, le dernier avis des PPA étant attendu pour fin octobre.

Le 24 août 2023, la commune de Malakoff demande au juge des référés d'enjoindre l'arrêt immédiat des travaux de déconstruction de la tour INSEE. Le 22 septembre 2023, la requête est rejetée par le tribunal administratif de Cergy-Pontoise : le permis de démolir, avec un avis favorable de la commune de Malakoff a été délivré par le préfet des Hauts-de-Seine le 23 décembre 2021 et n'a pas fait l'objet de recours, le permis de démolir est donc définitif.

Le dossier d'enquête préparatoire dématérialisé et incomplet a été remis à la commission d'enquête le 10 septembre 2023, un dossier papier provisoire a été remis le 25 septembre 2023.

2.3.2 Réunion de présentation du projet le 3 octobre 2023

Une réunion a été organisée sur le site de l'équipe projet des Ministères Sociaux (78 rue Olivier de Serres – Paris XV^e) le 3 octobre 2023.

Hormis les membres de la commission d'enquête étaient présents :

- Francis Le Galloux, Philippe Benoist, Alban Garillon, équipe projet du maître d'ouvrage et assistances à maîtrise d'ouvrage (Parimage AMO Concertation et Terralma, en charge de toutes les modalités pratiques)
- Le responsable du projet maîtrise d'œuvre d'Eiffage
- Les représentants de la préfecture des Hauts-de-Seine – Bureau de l'enquête publique (en visio)
- Les représentantes de la DRIEAT

Après une présentation du projet par le maître d'ouvrage, la discussion s'engage sur l'opportunité d'organiser une réunion d'information et d'échanges pendant l'enquête, sur proposition de la commission d'enquête. Le maître d'ouvrage est d'accord pour l'organiser et y participer.

Au sujet du dossier d'enquête, la commission d'enquête a transmis par mail du 27 septembre un nombre important de modifications à apporter pour que le dossier d'enquête soit lisible et accessible par le public. Le maître d'ouvrage prend en compte ces remarques et apportera les modifications.

2.3.3 Réunion d'organisation de l'enquête publique le 5 octobre 2023 en visio – Préparation de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique

Hormis les membres de la commission d'enquête étaient présents :

Les représentants de la préfecture des Hauts-de-Seine – Bureau de l'enquête publique (en visio)

L'objectif était de se concerter sur les modalités d'organisation de l'enquête publique avant la réunion avec le maître d'ouvrage.

2.3.4 Réunion d'organisation de l'enquête publique le 6 octobre 2023 en visio – Préparation de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique

Hormis les membres de la commission d'enquête étaient présents :

- Philippe Benoist, Alban Garillon, équipe projet du maître d'ouvrage et assistances à maîtrise d'ouvrage (Parimage AMO Concertation et Terralma, en charge de toutes les modalités pratiques)
- Les représentants de la préfecture des Hauts-de-Seine – Bureau de l'enquête publique (en visio)

Les différents points abordés :

- Date d'ouverture de l'enquête : le 6 novembre, ce qui contraint la préparation. En effet, les affiches officielles de l'avis d'ouverture d'enquête doivent être imprimées et affichées le 20 octobre.
- La dénomination précise de l'enquête publique dans l'arrêté inter-préfectoral
- Les dates, heures et les lieux de permanence (Malakoff, Vanves, Paris 14^e, Paris 15^e),
- Le nombre de dossiers papier à limiter compte tenu du volume du dossier
- Les modalités de consultation du dossier d'enquête dématérialisé dans les lieux d'enquête (souhait d'un ordinateur avec grand écran et non tablette)

- Le choix d'un nom simple et court pour le site dématérialisé de l'enquête publique (dépôt des observations et consultation du dossier) pour faciliter l'accès du public
- La proposition de date pour la réunion publique : 20 novembre (au milieu de l'enquête), à valider en fonction de la disponibilité d'une salle de capacité suffisante

Après plusieurs échanges par mails, l'arrêté inter-préfectoral est signé le 11 octobre 2023 (cf. PJ2).

2.3.5 Réunion avec le secrétaire général de la Préfecture des Hauts-de-Seine le 10 octobre 2023 à 10h

A sa demande, la commission d'enquête a été reçue par Monsieur Gauci, Secrétaire général de la préfecture, en présence de la DRIEAT et de Monsieur Faucher, Chef de bureau, Bureau de l'environnement, des installations classées et des enquêtes publiques de la Préfecture des Hauts-de-Seine

La commission d'enquête a remercié Monsieur Gauci de cet entretien et ce dernier a développé le contexte délicat de l'enquête publique et les décisions déjà prises (démolition de la tour INSEE) dans le respect des procédures. Monsieur Gauci, dans son rôle d'intermédiaire/facilitateur de terrain, rappelle que le projet doit être un compromis entre les acteurs impliqués : l'Etat propriétaire et ses ministères sociaux avec des objectifs économiques, la Ville de Malakoff garante auprès des électeurs de l'urbanisation de la ville, l'Établissement Public territorial garant du développement de son territoire, les associations s'intéressant au projet (architectes, citoyens ...) et plus généralement les habitants.

Pour lui, le projet a répondu à une partie des attentes de la ville de Malakoff, le bilan global reste en faveur de la reconstruction et fait preuve de sobriété foncière (40% réservé à la ville de Malakoff).

Il confirme que la tenue d'une réunion d'information et d'échanges ne pose pas de difficultés de sécurité publique.

2.3.6 Visite du site du projet le 17 octobre 2023

A sa demande, la commission d'enquête a visité le site du projet le 17 octobre 2023. Le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre (Eiffage) ont organisé la visite comme suit : présentation en salle des différentes phases de chantier prévues (déconstruction et construction du bâtiment neuf), échanges sur les caractéristiques du site et du chantier, visualisation de la maquette du projet puis visite d'un étage mis à nu de l'ex-tour INSEE pour se rendre compte de la complexité du chantier de désamiantage. Au niveau du terrain, les dispositions mises en place pour les mesures de bruit, de qualité de l'air et les mesures en faveur de la biodiversité ont été passées en revue.

Après une visite de la salle prévue pour la réunion d'information et d'échanges à l'université Descartes, la commission d'enquête a fait un tour de quartier pour se rendre compte de la configuration des lieux.

2.3.7 Vérification de la complétude du dossier final mis à l'enquête le 20 octobre 2023

Le maître d'ouvrage a présenté à la commission d'enquête le 20 octobre 2023, la version finalisée du dossier d'enquête dans ses locaux rue Olivier de Serres à Paris XVè.

La commission d'enquête a vérifié que les pièces essentielles étaient présentes et a constaté que la forme du dossier papier avait été très positivement améliorée.

Une clef USB contenant la version finalisée du dossier a été remise à chaque membre de la commission d'enquête.

2.3.8 Réunion avec la garante de la concertation préalable le 2 novembre 2023

Avant le début de l'enquête, les membres de la commission ont rencontré Madame Corinne Larrue, garante de la concertation préalable, pour échanger sur le contexte et les enseignements de la concertation.

2.3.9 Visite des lieux d'enquête

Un membre de la commission d'enquête a pris rendez-vous avec les responsables des lieux d'enquête dans les mairies concernées pour examiner les conditions matérielles d'accueil du public et de mise à disposition des registres et des dossiers dématérialisés.

Les registres papier ont été ouverts lors de ces visites.

Malakoff siège de l'enquête	30 octobre (14 h 30-15 h 30) avec Madame Irma DUMAS-DELAGE Directrice adjointe du Développement Urbain. Rendez-vous auquel s'est joint pour un échange CHOUKOUR Marc, Directeur du Développement Urbain.
Vanves Centre administratif - 33 rue Antoine Fratacci, dans une salle située au rez-de-chaussée)	30 octobre (15 h 30 - 16 h) Madame Fabienne RICHARD, Responsable du Service Urbanisme de Vanves étant absente, j'ai été reçue Mme Anissa EL CRDATE, chargée de l'accueil du CCAS ou a été située la permanence.
Paris 14^e Mairie du 14 ^e arrondissement 3 ^e étage – bureau 304, 2 place Ferdinand Brunot	25 octobre (16h-16h30h) avec Monsieur Stéphane Burgé, Directeur Général adjoint des Services aux parisiens.
Paris 15^e Mairie du 15 ^e arrondissement Service des affaires générales/RIF, 2 ^e étage aile Lecourbe, 31 rue Péclet	26 octobre (9h-9h30) avec Madame Dao Bui, Cheffe des Services affaires générales – RIF- Elections

2.3.10 Signature des registres d'enquête

Les registres d'enquête publique ont été cotés et signés par la commission d'enquête le 10 octobre 2023.

2.4 Composition du dossier d'enquête mis à disposition du public

La composition détaillée du dossier d'enquête publique est jointe en PJ 3.

2.4.1 Dossier d'enquête dématérialisé

Le dossier d'enquête publique dématérialisé, hébergé par la société Registre Dématérialisé, est composé comme suit :

PARTIE 1 : Introduction

- Sommaire
- Guide de lecture du dossier d'enquête publique
- Note de présentation non technique du projet
- Résumé non technique de l'étude d'impact environnemental

PARTIE 2 : Mise en compatibilité du PLU de Malakoff par déclaration de projet

- 2.1. Dossier de mise en compatibilité des documents d'urbanisme
- 2.2. Dossier de la réunion d'examen conjoint du 5 juillet 2023
 - Note de cadrage juridique
 - Note de présentation du projet témoignant de son caractère d'intérêt général
 - Présentation de la mise en compatibilité du PLU
 - Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint

PARTIE 3 : Demande de permis de construire

- 3.1. Dossier de demande de permis de construire
 - 3.1.1 : Pièces obligatoires
 - Liste des Pièces constitutives du dossier de demande de PC
 - Pièces obligatoires
 - 3.1.2 : Dossier spécifique "Établissement recevant du public" (ERP)
 - 3.1.3 : Dossier spécifique "Immeuble de grande hauteur" (IGH)
- 3.2. Avis des services instructeurs sur le dossier de PC
 - Tableau synthétique des avis sollicités / reçus
 - Totalité des avis reçus

PARTIE 4 : Études « Environnementale et Socio-économique »

- 4.1. Étude d'impact environnemental
 - Étude environnementale SGSAC
 - Avis de l'autorité environnementale sur le SGAC du 28/06/2023
 - Avis de l'autorité environnementale sur le projet d'aménagement ZAC Malakoff du 02/07/2019
 - Mémoire en réponse des Ministères sociaux de juillet 2023 et annexes A à G
 - Annexes 1 à 23 à l'étude environnementale
- 4.2. Étude socio-économique
 - Évaluation socio-économique
 - Annexes 1 à 10
 - Annexe 11
 - Rapport de contre-expertise

Avis du Secrétariat général pour l'Investissement
Réponse des ministères sociaux

PARTIE 5 : Avis rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire visés par l'article R123-8 du code de l'environnement

- 5.1. Avis de l'autorité environnementale
- 5.2. Mémoire en réponse du maître d'ouvrage
- 5.3. Avis des collectivités territoriales concernées

PARTIE 6 : Concertation

- 6.1. Concertation préalable
- 6.2. Concertation relative à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme (MECDU)
- 6.3. Concertation continue

REGISTRE DÉMATÉRIALISÉ
CONSULTATION & ENQUÊTE PUBLIQUE

Mise en compatibilité des documents d'urbanisme de la commune de Malakoff et délivrance d'une autorisation de construire pour implanter un équipement public dénommé le « Second grand site de l'administration centrale » (SGSAC) pour les ministères sociaux

Présentation | Déroulement | Documents de présentation | Les contributions | Déposer une contribution

Documents de présentation

Les documents de présentation du projet sont disponibles en cliquant sur le bouton ci-dessous :

[ARRÊTÉ INTER-PRÉFECTORAL PREF-DCL/BEICEP N°2023-235 PORTANT OUVERTURE D'UNE ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE - 11.10.2023 \(1,02Mo\)](#)

[AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE \(1,8Mo\)](#)

DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

- PARTIE 1 - INTRODUCTION**
- PARTIE 2 - MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE MALAKOFF PAR DÉCLARATION DE PROJET**
 - 2.1 - DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITÉ DES DOCUMENTS D'URBANISME**
 - [2.1 - DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITÉ DES DOCUMENTS D'URBANISME \(RENVOI SUR PARTIE 4.1\) \(0,09Mo\)](#)
 - 2.2 - DOSSIER DE LA RÉUNION D'EXAMEN CONJOINT DU 5 JUILLET 2023**
- PARTIE 3 - DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE**
- PARTIE 4 - ÉTUDES « ENVIRONNEMENTALE ET SOCIO-ÉCONOMIQUE »**
- PARTIE 5 - AVIS RENDUS OBLIGATOIRES PAR UN TEXTE LÉGISLATIF OU RÉGLEMENTAIRE**
- PARTIE 6 - CONCERTATION**

Apportez votre contribution

Déposer un avis sur le registre dématérialisé de cette enquête publique est simple, sécurisé et si vous le souhaitez anonyme.

Il vous reste encore 12 jours.

Déposer une contribution

A propos Ceci est la version dématérialisée du ou des registre(s) de l'enquête publique "Mise en compatibilité des documents d'urbanisme de la commune de Malakoff et délivrance d'une autorisation de construire pour implanter un équipement public"	Plan du site <ul style="list-style-type: none">• Présentation• Déroulement• Documents de présentation• Les contributions• Déposer une contribution	Siège de l'enquête publique MAIRIE DE MALAKOFF Adresse Hôtel de Ville Direction du développement urbain 2ème étage Place du 11 novembre 92240 MALAKOFF	Adresse postale À l'attention du commissaire enquêteur Mairie de Malakoff Hôtel de Ville Direction du développement urbain 2ème étage Place du 11 novembre
--	---	--	---

Capture d'écran du registre dématérialisé

2.4.2 Dossier d'enquête papier

Le dossier d'enquête papier se compose de 25 cahiers avec des spirales de couleur différentes en fonction des parties (ex : spirale verte pour Partie 4 Études « Environnementale et Socio-économique »).



Vue du dossier d'enquête publique à la mairie de Malakoff

Commentaire de la commission d'enquête :

Le dossier d'enquête est certes volumineux, complexe et technique mais il est proportionnel aux enjeux environnementaux, économiques et financier du projet. Il convient de noter que la commission d'enquête n'a eu accès à un dossier dématérialisé finalisé que le 20 octobre 2023.

La commission d'enquête souligne l'important travail réalisé sur la présentation par le maître d'ouvrage pour le rendre plus accessible au public.

Ce dossier semble correspondre aux exigences de la réglementation en vigueur.

2.5 Publicité de l'enquête

2.5.1 Par voie de presse

Le public a été informé par avis publiés dans deux journaux diffusés dans le département des Hauts-de-Seine quinze jours avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit jours suivants de début de celle-ci. Il s'agit de :

- Le Parisien 92 des 18 octobre et le 8 novembre 2023 (cf. PJ 4);
- Les Échos des 19 octobre et le 8 novembre 2023 (cf. PJ 4);

2.5.2 Par affichage

Les affiches avec l'avis d'enquête publique (cf. PJ 5) ont été apposées sur les panneaux d'affichage administratif et sur site.

La société TERRALMA a établi un rapport photographique de l'affichage et a fourni l'attestation de la livraison des affiches aux différentes mairies le 18 octobre 2023.

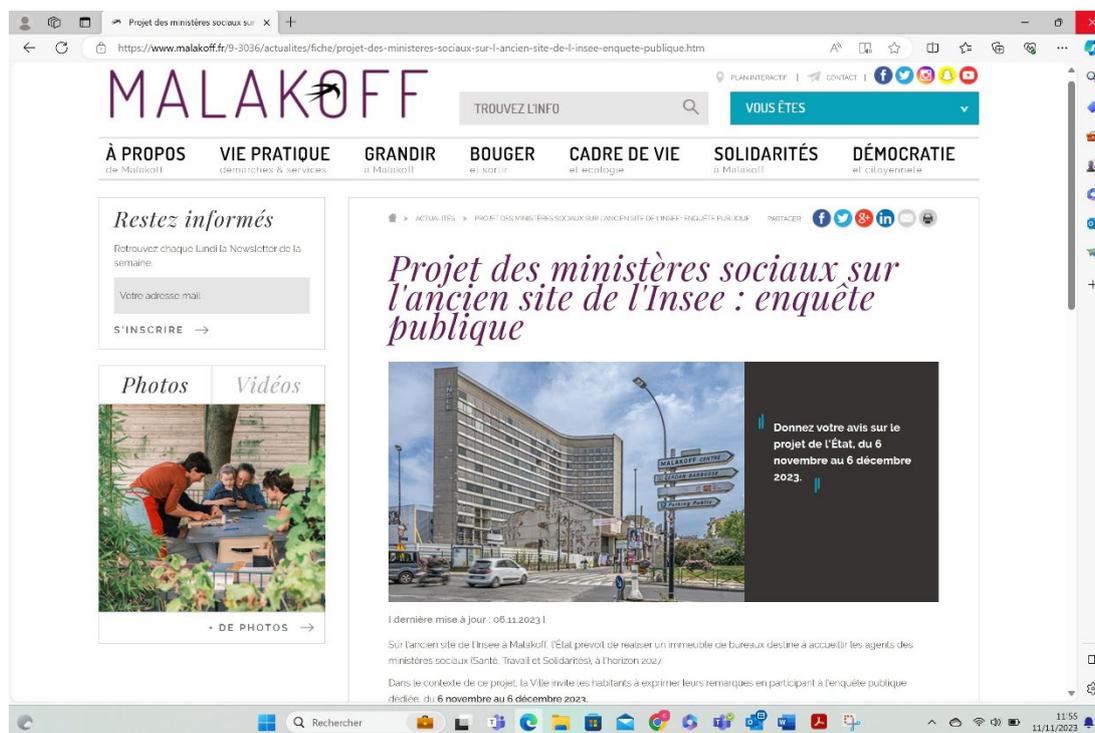
Le jour de l'ouverture de l'enquête, un procès-verbal dressé par Maître Beddouk, Commissaire de justice atteste du constat de l'affichage de l'avis d'enquête publique.

La société TERRALMA a été chargée de la mise en place de cet affichage et de son maintien durant toute la durée de l'enquête.

(cf. PJ 6 Certificats d'affichage).

2.5.3 Autre publicité

La ville de Malakoff a publié sur son site internet les dispositions relatives à l'enquête publique.



2.6 Déroutement de l'enquête

2.6.1 Durée de l'enquête publique

L'enquête s'est déroulée du lundi 6 novembre 2023 à 8h30 au mercredi 6 décembre 2023 à 17h00, soit pendant 31 jours consécutifs.

2.6.2 Lieux d'enquête, horaires d'ouverture et permanences de la commission d'enquête

Pendant sept permanences en présentiel, au moins un membre de la commission d'enquête était présent pour recevoir les observations du public aux lieux mentionnés ci-dessous, aux jours et heures suivants :

Lieux d'enquête Horaires d'ouverture	Date et heure des permanences
<p><u>Malakoff</u> siège de l'enquête mairie de Malakoff (92240) Hôtel de Ville – Direction du développement urbain - 2^e étage – Place du 11 novembre, ouverte aux jours et heures suivants :</p> <p>Les lundis, mardis, mercredis et vendredis de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30.</p>	lundi 6 novembre, 9h00 à 12h00
	mardi 14 novembre, 16h30 à 19h30
	lundi 27 novembre, 9h00 à 12h00
	mercredi 6 décembre de 14h00 à 17h00
<p><u>Vanves</u> Centre administratif - 33 rue Antoine Fratacci, dans une salle située au rez-de-chaussée) du lundi au jeudi : de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30, les vendredis : de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00, et les samedis : de 9h00 à 12h00</p>	vendredi 1 ^{er} décembre, 14h00 à 17h00
<p><u>Paris 14^e</u> Mairie du 14^e arrondissement 3^e étage – bureau 304, 2 place Ferdinand Brunot du lundi au vendredi de 8h30 à 17h00</p>	samedi 25 novembre, 9h00 à 12h00
<p><u>Paris 15^e</u> Mairie du 15^e arrondissement Service des affaires générales/RIF, 2^e étage aile Lecourbe, 31 rue Péclet du lundi au vendredi de 8h30 à 17h00, et les jeudis de 8h30 à 19h30.</p>	jeudi 30 novembre, 16h30 à 19h30

2.6.3 Modalités de consultation du dossier d'enquête

Le 27 octobre 2023, le dossier a été mis en ligne, en version numérique sur le site <https://www.ep-SGSAC.fr> et mis à disposition pendant toute la durée de l'enquête. Les pièces du dossier étaient également mises à disposition du public en version numérique :

- sur le site internet de la préfecture des Hauts-de-Seine : <https://www.hauts-de-seine.gouv.fr/Publications/Annonces-avis/Enquetes-publiques/Enquetes-publiques-2023-projets/MALAKOFF>
- sur le site internet de la préfecture de la Région d'Île-de-France, préfecture de Paris: <https://prefectures-regions.gouv.fr/ile-de-france/documents-publications> (thème : Enquêtes publiques)

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier était également consultable à partir d'un support informatique mis à disposition du public dans les lieux et aux heures d'ouverture mentionnés au paragraphe précédent.

Un dossier « papier » était consultable au siège de l'enquête et disponible pendant les permanences de la commission d'enquête.

2.6.4 Modalités de dépôts des observations

Durant l'enquête, le public a pu consigner ses observations et propositions sur le registre d'enquête unique dématérialisé accessible via le site dédié au projet : <https://www.ep-SGSAC.fr>

ou les envoyer à l'adresse courriel suivante : ep-SGSAC@registre-dematerialise.fr

Les observations et propositions du public transmises par voie électronique étaient consultables sur le registre dématérialisé précité.

Pendant toute la durée de l'enquête publique et dans chacun des lieux d'enquête, le public pouvait également consigner ses observations et propositions sur un registre d'enquête unique à feuillets non mobiles, coté, paraphé et ouvert par un membre de la commission d'enquête.

Des observations et propositions pouvaient par ailleurs être envoyées par courrier à l'attention de la présidente de la commission d'enquête, au siège de l'enquête. Ces observations sont annexées, le cas échéant, au registre d'enquête papier.

Les observations et propositions du public transmises par voie postale ainsi que les observations écrites étaient consultables au siège de l'enquête.

2.6.5 Réunion publique

Organisée à la demande de la commission d'enquête, elle a eu lieu le 20 novembre de 19 h à 21 h 30. Une préparation avec le maître d'ouvrage a permis d'assurer son bon déroulement même si la commission d'enquête a regretté une faible participation du public. Il a été procédé à un enregistrement audio et à la production d'une verbatim.

Un support visuel a été projeté pendant la réunion et 23 questions ont été posées par les participants.

À l'issue de la réunion, un compte rendu a été établi par la commission d'enquête puis adressé au responsable du projet et au préfet des Hauts-de-Seine (*cf. PJ 7 verbatim et support visuel*).

Les participants ayant souhaité avoir accès au compte-rendu, la commission d'enquête joint ce document en annexe 4.2 du présent rapport.

2.7 Rencontres avec les maires concernés par le projet

La commission d'enquête a sollicité un rendez-vous auprès de :

- Monsieur Berger, Président de l'EPT Vallée Sud Grand Paris, qui n'a pas donné suite ;
- Madame Jacqueline Belhomme, maire de Malakoff,
- Madame Carine Petit, maire de Paris XIV^{ème}

2.7.1 *Entretien avec Madame Carine Petit, maire de Paris XIV^{ème}*

La commission d'enquête a rencontré Madame Carine Petit dans les locaux de l'Hôtel de Ville, le vendredi 24 novembre 2023 à 16h, en présence de Madame Agnès Bertrand, adjointe en charge de l'urbanisme, et Monsieur Blaise Merand, Cabinet de la mairie.

La commission d'enquête a remercié Madame Petit d'avoir accepté cet entretien, puis cette dernière a développé la position de la mairie du XIV^{ème}, défavorable au projet.

2.7.2 *Entretien avec Madame Jacqueline Belhomme, maire de Malakoff*

La commission d'enquête a rencontré Madame Jacqueline Belhomme dans les locaux de l'Hôtel de Ville, le lundi 4 décembre 2023, en présence de Monsieur Frédéric Sire, Directeur de cabinet.

La commission d'enquête a remercié Madame Jacqueline Belhomme d'avoir accepté cet entretien, puis cette dernière a développé sa position, défavorable au projet. Elle rappelle que la liste qu'elle a conduite pour les élections municipales de 2022, a été élue au premier tour, avec 64% des suffrages sur la base de 150 engagements autour de priorités de transition écologique, éducation et solidarité. Le projet des ministères sociaux ne répond pas à trois enjeux majeurs : l'insertion urbaine, la réduction de la pollution et l'acceptabilité citoyenne.

2.8 Faits saillants de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée sans incident.

Il convient de noter que le 5 décembre, la veille de la clôture de l'enquête publique, le Conseil d'état a prononcé un non-lieu à statuer dans le pourvoi en cassation présenté par la ville de Malakoff (les 9 et 23 octobre 2023) contre l'ordonnance du TA de Cergy-Pontoise rejetant le référé-suspension contre la décision refusant l'arrêt des travaux de déconstruction de la Tour INSEE.

2.9 Échanges et réunions après la clôture de l'enquête

2.9.1 *Remise du procès-verbal de synthèse le 14 décembre 2023*

Le procès-verbal de synthèse de l'enquête publique a été dressé à la fin de l'enquête et présenté au maître d'ouvrage par la commission d'enquête lors de la réunion organisée dans les locaux du maître d'ouvrage (Tour Olivier de Serres à Paris) le 14 décembre 2023. (*cf. Annexe 3*)

2.9.2 Mémoire en réponse du maître d'ouvrage le 28 décembre 2023

Le mémoire en réponse a été envoyé par courriel par le maître d'ouvrage à la commission d'enquête le 28 décembre 2023 (cf. Annexe 4).

2.9.3 Remise du rapport et des conclusions le 8 janvier 2024

La présidente de la commission d'enquête a remis en main propre le rapport d'enquête, les pièces-jointes dont les registres d'enquête (cf. PJ 9) à Monsieur Faucher, en Préfecture des Hauts-de-Seine, le lundi 8 janvier 2024.

3 Analyse des observations du public

3.1 Synthèse comptable

340 observations ont été déposées sur les registres, décomposé comme suit :

- 1 observation sur le registre papier de Vanves
- 9 observations sur le registre papier de Malakoff
- 330 observations par voie dématérialisée :
- 328 observations sur le registre dématérialisé
- 2 observations envoyées par mail

39 observations contiennent au moins une pièce jointe

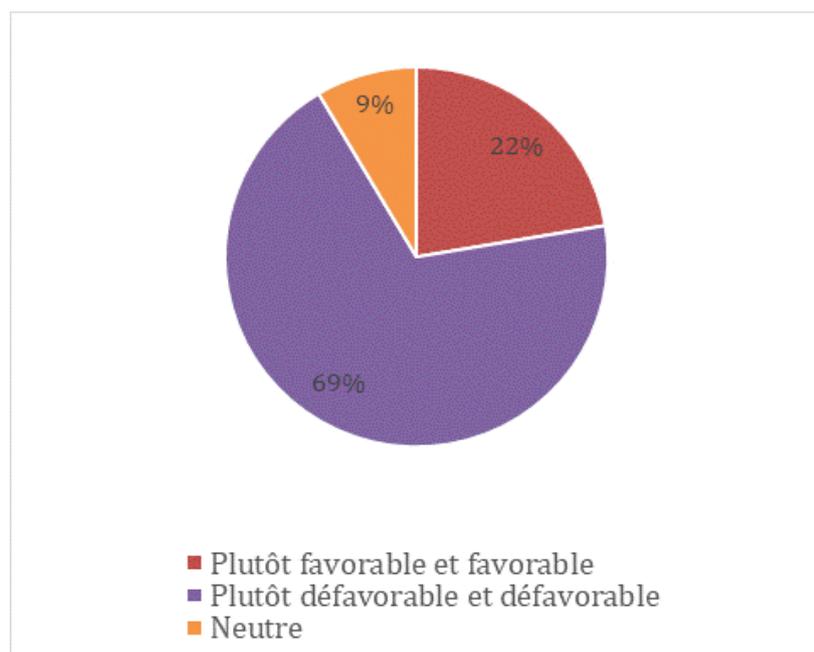
2 observations ont des doublons : 68/69 et 158/159

Compte tenu du nombre d'observations recueillies, il est apparu opportun à la commission d'enquête d'opérer un dépouillement selon des thèmes d'analyse afin de synthétiser les principaux arguments et propositions du public.

Chaque contribution peut faire référence à un ou plusieurs thèmes. Ces références sont appelées items et la commission d'enquête a comptabilisé un total de 785 items dans les contributions.

La commission d'enquête en a déduit les résultats présentés ci-dessous :

- sur la répartition du sens des avis
- sur la répartition des items en thèmes d'analyse

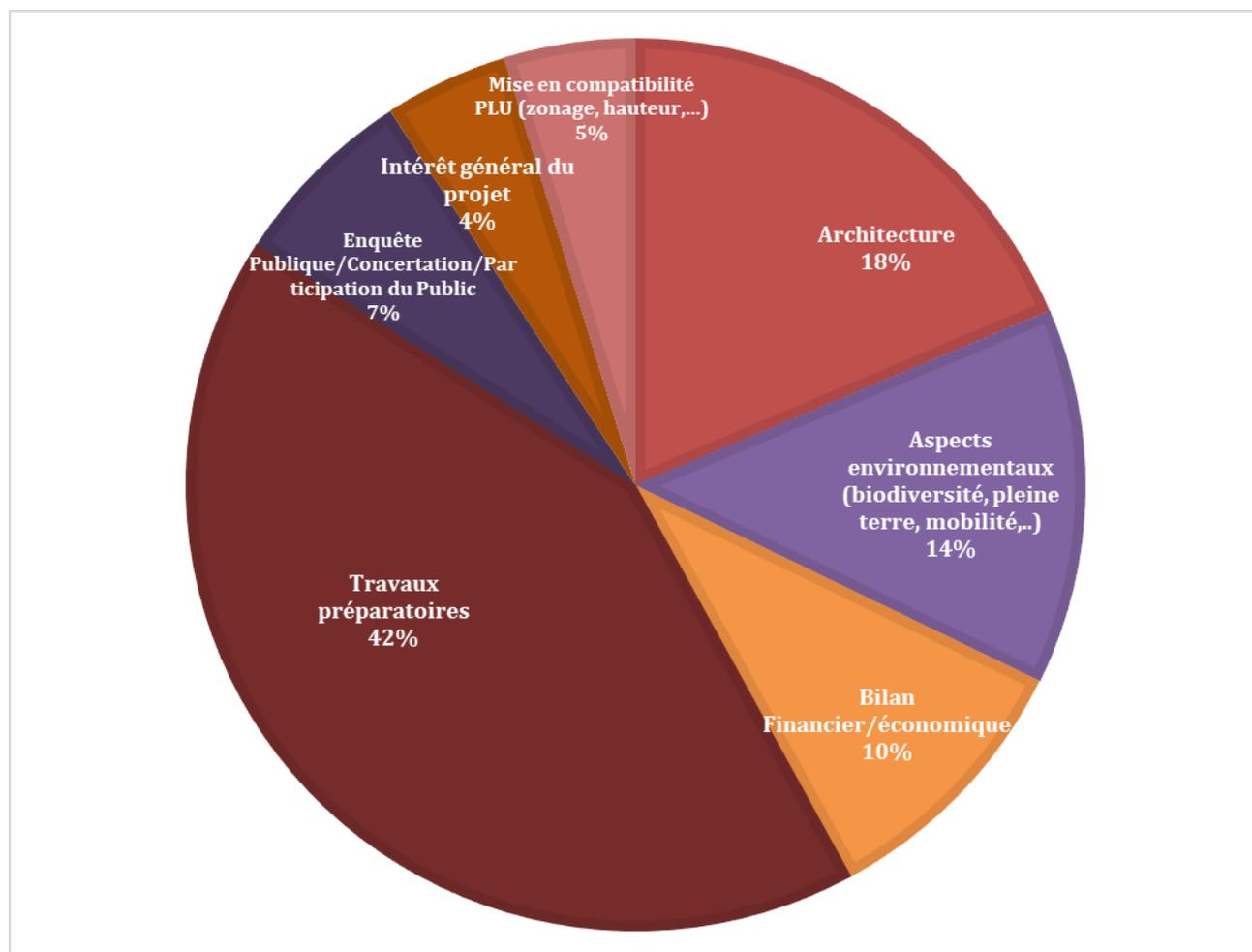


Répartition du sens des avis déposés sur les registres

Les thèmes retenus pour l'analyse :

- A- Enquête publique – Participation du public – Concertation
- B- Intérêt général
- C- Architecture du projet et insertion dans le territoire
- D- Mise en compatibilité du PLU
- E- Impact des travaux préparatoires : patrimoine, bilan carbone et gaspillage de ressources
- F- Aspects environnementaux
- G- Bilan économique et financier

(Nota : la répartition ci-dessous est corrigée par rapport au PV de synthèse qui contenait une erreur)



3.2 Thème A : Enquête publique/ Concertation/Participation du public

3.2.1 Analyse et synthèse des observations du public

54 observations ont été déposées sur les registres sur le thème de l'enquête publique et participation du public, soit 16%.

2 observations favorables au projet évoquent les procédures de consultation du public : l'une indique que les concertations réglementaires ont été dûment menées à leur terme et que le débat de la déconstruction n'est pas celui de la présente enquête publique.

Obs 274 : « ...Je note aussi que ces interventions interviennent après que les concertations citoyennes de la ville, et réglementaires menées par les ministères sociaux aient été dûment menées et que le préfet ait accordé un permis de démolir purgé de tout recours. Je note aussi que la ville a émis un avis favorable sur la demande de permis de démolir et qu'aucune association n'a déposé un recours contentieux. Le déni de démocratie serait de revenir sur ces concertations et permis de démolir plutôt que de mettre en œuvre ce projet.

Après lecture du dossier très complet qui a été mis à disposition du public, ..., j'en suis arrivé à me faire une idée positive sur le projet de l'État ...

Ce débat (i.e. déconstruction) n'est pas celui de l'enquête publique qui devrait se concentrer sur l'intérêt général du projet, sur le projet et son permis de construire et sur la modification du PLU de la ville de Malakoff. »

La seconde valide le projet proposé qui correspond aux résultats de la concertation de la ZAC de Malakoff avec une démolition de la tour INSEE

Obs 192 : « ... En effet des procédures de concertation citoyenne, facultative, puis obligatoire (dans le cadre du projet de ZAC) ont été menées par la ville de Malakoff entre 2016 et 2019, il y a donc déjà 7 ans. Les conclusions de la concertation font état du choix d'un scénario 3 « s'ouvrir » qui repose sur la démolition de l'ensemble des bâtiments de la parcelle Etat et de celle voisine de la commune... Le Conseil de territoire « Vallée sud Grand Paris », compétent en matière d'aménagement, a décidé par délibération du 15 octobre 2020, de créer la ZAC Porte de Malakoff sur ces bases. Le projet de l'Etat qui nous est soumis aujourd'hui repose sur ces grands principes. Une longue concertation sur la démolition des bâtiments existants a donc été menée et une décision officielle a été prise par le Conseil de territoire dès octobre 2020. Il est alors grand temps que le beau projet de l'Etat soit mis en œuvre ...

La majorité des avis s'exprimant sur ce thème est critique et réagit :

- sur les dispositifs de participation du public mis en place pour ce projet, en particulier sur les calendriers de dépôt du permis de démolir et de programmation des réunions publiques
- sur la non prise en compte par le porteur de projet des avis exprimés par le public jusqu'à présent.

- **En ce qui concerne les calendriers**

Obs 7 : Le maître de l'ouvrage en dépit de nos protestations a décidé d'entamer les travaux de démolition avant même que ne débute votre enquête

Obs 37 : L'État a pris sa décision de démolir avant de consulter sincèrement les habitants et n'a tenu aucun compte de leurs avis. L'enquête sur les procédures alternatives et notamment la restructuration a été effectuée après la décision de démolir.

Obs 114 : « ... De même, alors que la question d'un projet alternatif était apparue, en cours de concertation, les Ministères sociaux ont obtenu le permis de démolir le 23 décembre 2021 soit deux mois avant la fin de la concertation. Cette pratique, totalement contraire à l'esprit des textes précités, avait d'ailleurs conduit la présidente de la CNDP à s'alarmer de la légalité du permis en de telles

circonstances auprès du Préfet des Hauts de Seine. PJ : lettre de Chantal Jouanno, Présidente de la CNDP au Préfet des Hauts-de-Seine, « ..Dans son document de réponse au bilan de la garante, le maître d'ouvrage s'est par ailleurs engagé à « répondre aux fortes inquiétudes exprimées durant la concertation concernant l'impact écologique de la déconstruction - reconstruction », il indique « approfondir » ses études pour documenter plus en détail le choix. Cette étude complémentaire sera menée par un bureau d'études spécialisé au 1er semestre 2022 et les résultats seront rendus publics. Ces engagements sont en effet bienvenus, et permettront de remédier aux carences qu'il y a eu en termes d'informations durant la concertation préalable. En revanche, l'instruction et la publication du permis de démolir avant même la fin de la concertation préalable, me semblent emporter un risque d'illégalité de la décision prise et ont été de nature à perturber le bon déroulement de cette concertation, alimentant suspicions et contestations, puisque le public serait fondé à penser que les décisions étaient déjà prises et que la procédure de participation n'était pas crédible.. ».

Obs 211 : Les documents de l'enquête publique font mention de la présentation du projet faite aux habitants de Malakoff le 14 décembre 2022. Très bien. Ce jour-là, il était un conseil municipal, le dernier de l'année, le plus important avec vote des orientations budgétaires. La municipalité informa la Maîtrise d'Ouvrage qu'il ne serait pas possible pour les élus de la ville de venir assister à cette présentation. Que fut-il amendé ? Rien. La présentation se fit quand même le 14 décembre sans que les élus de Malakoff ne puissent venir. Sauf à ce que je ne me trompe, ce refus du dialogue n'est pas mentionné dans l'enquête.

- **En ce qui concerne la concertation préalable, la concertation continue, la concertation préalable « Mise en compatibilité du PLU »**

Obs 19 : A cet égard, les réunions publiques, aux conclusions connues d'avance, inutiles et condescendantes, ont été des modèles d'hypocrisie. ...

Obs 51 : Quant aux paradoxes des diverses instances, le mot est faible alors que l'on fait fi de tous les avis plaçant pour la réhabilitation.

Obs 135 : l'opacité de la procédure suivie (consultation minimale prévue, dates de réunion mal choisies et présentations en séance souvent bâclées) relève plus du "fait du Prince" que d'une démocratie participative plus que jamais nécessaire à notre époque.

Obs 184 : Je tiens à vous dire que la partie 6.3 « concertation continue » me fait découvrir enfin le comité de riverains mis en place par la Maîtrise d'Ouvrage des Ministères Sociaux. Ce comité fut mis en place le 6 décembre 2022 et c'est en novembre 2023 que nous apprenons, la fréquence des comités, quels habitants et commerçants nous représentent et surtout en quel nombre...le 6 décembre, à lire le compte-rendu, en tout et pour tout, nous avons été représentés par 4 riverains La communication à la direction des malakoffiots autour du comité de riverains fut bien discrète (quels malakoffiots étaient au courant ?) et je ne vois pas dans les comptes-rendus, en quoi les comités participent à des décisions.

- **En ce qui concerne l'enquête publique**

Obs7 : « tout est joué d'avance »... L'enquête publique ... est un moment important dans la vie des territoires, il est en effet celui au cours duquel tous les habitants sont conviés à faire leurs observations, leurs propositions sur un projet qu'entend mener l'État. Il est même précisé que ces avis ces propositions sont prises en considération par l'autorité compétente pour prendre la décision »

Obs 40 : Je suis choqué par la désinvolture avec laquelle cette enquête publique est organisée : une première étape alors que les citoyens n'ont pas accès au projet, puis une seconde consultation alors que le permis de démolir est déjà déposé et validé ! Il me semble impossible de ne pas tout remettre à zéro et d'entamer à nouveau, et sans a priori une consultation honnête, ouverte et non biaisée.

Obs 85 : les documents soumis à l'enquête publique sont insuffisants et en particulier l'étude d'impact. L'autorité environnementale a clairement caractérisé les insuffisances de celle-ci et aucun palliatif n'y a été apporté. Cela nous prive de la possibilité de connaître l'impact réel sur l'environnement de ce projet.

Obs 163 : *Nous notons dans la NOTE DE PRÉSENTATION NON TECHNIQUE DU PROJET que La procédure d'enquête publique est unique portant à la fois sur la demande de permis de construire et sur la mise en compatibilité du PLU de Malakoff. Or, ce processus global d'autorisation administrative du projet empêche un véritable dialogue avec la population sur l'un et l'autre sujet puisqu'elle les rassemble dans le temps tout en réduisant notablement la possibilité donnée aux citoyens de faire modifier le projet objet du Permis de Construire. Cette manière de faire démontre à l'évidence une volonté de passer "en force", de passer "outré" toutes les critiques et elles ont été nombreuses et nourries, notamment par l'association INCMalakoff dont je fais partie. L'ordre logique aurait dû être une véritable concertation pour prendre en compte la logique urbaine portée par la commune.*

Obs 169 : *Quel plus mauvais signal envoyé au public, Comment mieux s'y prendre pour le démobiliser et pour donner du crédit à ceux qui ne cessent de dire "ça ne sert à rien, tout est décidé d'avance. Cette situation perturbe ainsi l'expression des observations et propositions des habitants. Elle réduit également le nombre de contributions et prive la commission d'enquête d'une matière importante dans l'appréciation du caractère d'intérêt général du projet mené par l'Etat. Enfin elle vous prive de la possibilité de visiter le site dans son état originel comme le prévoit l'article L 121-13 du code de l'environnement.*

Obs 289 : *Quelle est l'utilité de faire des enquêtes publiques si le sort est déjà scellé ?*

3.2.2 Questions posées au maître d'ouvrage

A1 : répondre à l'observation 289 : Quelle est l'utilité de faire des enquêtes publiques si le sort est déjà scellé ?

A2 : Que répondez-vous au public et à la Présidence de la CNDP sur le choix de déposer le permis de démolir avant la fin de la concertation préalable « alimentant suspicions et contestations, puisque le public serait fondé à penser que les décisions étaient déjà prises et que la procédure de participation n'était pas crédible » ?

A3 : Vous indiquez dans le dossier que les enseignements de la concertation ont alimenté le choix du projet lauréat, détaillez précisément lesquels.

A4 : Pour l'acceptabilité du projet, indiquez précisément les demandes du public et des élus qui ont été prises en compte pendant les phases de conception du projet. A contrario, quelles demandes n'ont pas pu être intégrées et pour quelles raisons ?

A5 : sur le site internet dédié dans un premier temps à la concertation, puis dorénavant à la phase chantier (<https://www.secondsiteministeresociaux.fr/fr/le-projet/la-mise-en-oeuvre-du-projet>) vous présentez au public le calendrier obsolète suivant (Figure A). Confirmer sa suppression

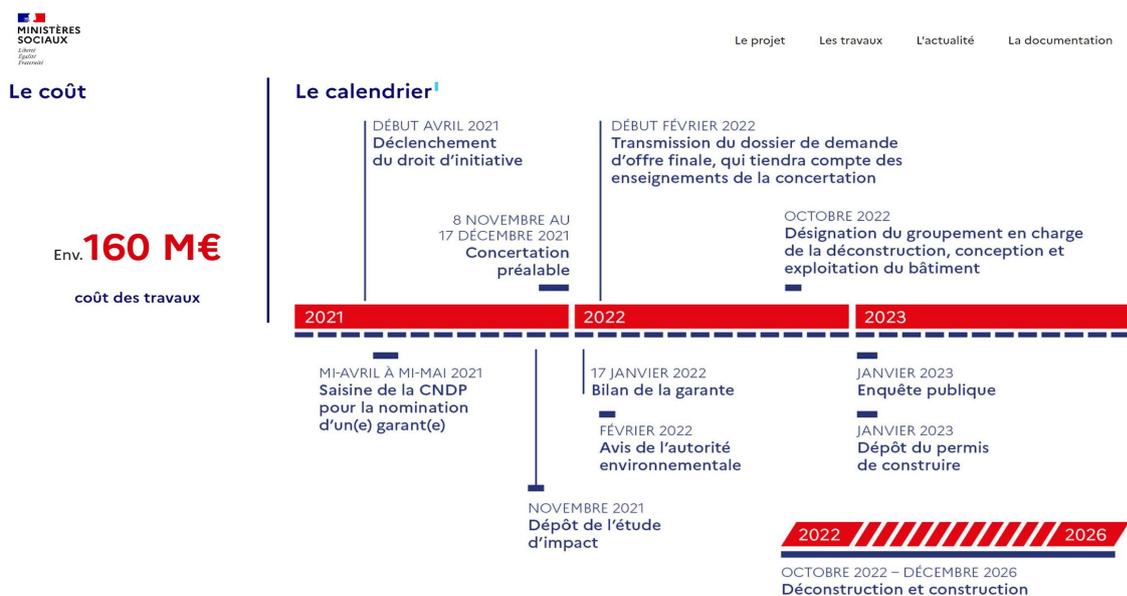


Figure A

3.2.3 Réponses du maître d'ouvrage

En préambule, le maître d'ouvrage précise :

Le projet de construction du second grand site de l'administration centrale des Ministères Sociaux s'inscrit au cœur d'un processus complexe de concertation, sous la forme de plusieurs procédures réglementaires. Les Ministères Sociaux regrettent que la succession des procédures ait pu provoquer une mauvaise compréhension de l'objet des différentes concertations. Cependant, ils affirment que l'ensemble de ces phases, dont certaines non obligatoires réalisées de manière volontaire, ont été menées dans une démarche de dialogue et de transparence avec les acteurs locaux institutionnels dans un premier temps, puis avec le grand public. En effet, dans un souci de prise en considération des problématiques de l'ensemble des acteurs du territoire, ce projet a été conçu dans un dialogue constant avec la ville de Malakoff, l'établissement public territorial Vallée Sud Grand Paris (EPTVSGP) et les futurs riverains. L'organisation d'une phase de concertation préalable réalisée à l'automne 2021 et la mise en place d'un comité de riverains, afin d'assurer la continuité des échanges, en sont les témoins les plus récents.

Tous les avis exprimés lors de la phase de concertation préalable ont été pris en considération. Si certains ont pu être intégrés dans la réalisation du projet, d'autres, en raison de leur incompatibilité avec des contraintes fonctionnelles, n'ont pu être pris en compte.

Les réponses suivantes aux questions de la commission d'enquête permettent de rappeler les différentes étapes de concertation du public et des acteurs locaux dont ce projet a fait l'objet tout au long de sa conception. Elles permettent également de mettre en exergue les avis des collectivités et du public pris en compte au cours de la conception du projet, permettant d'aboutir à une proposition qui est véritablement le fruit d'un travail concerté avec les différentes parties prenantes.

Question A1

Répondre à l'observation 289 : Quelle est l'utilité de faire des enquêtes publiques si le sort est déjà scellé ?

La procédure d'enquête publique est conduite par une commission d'enquête- désignée par le président du tribunal administratif - chargé d'émettre un avis favorable ou défavorable sur la compatibilité du

projet avec les mesures de protection de l'environnement. Elle est l'occasion pour le grand public de s'exprimer sur le projet. L'avis de la commission d'enquête permet d'éclairer la décision du préfet, garant de l'intérêt général, dans la délivrance des autorisations permettant la réalisation du projet, pour la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme et la délivrance du Permis de Construire.

L'enquête publique n'a pas vocation à discuter de l'opportunité du projet qui a déjà fait l'objet d'une concertation préalable. Dans le cadre de ce projet, celle-ci a été discutée lors des échanges entre la Mairie de Malakoff et les Ministères Sociaux, dans le cadre de la concertation volontaire organisée sur la ZAC Porte de Malakoff et dans le cadre de la concertation préalable sous l'égide d'une garante désignée par la Commission Nationale du Débat Public.

Selon l'article L. 123-1 du code de l'environnement, « *l'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement [...] Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.* » Ainsi, cette enquête, qui porte sur les deux objets précédemment cités, permet :

- Au maître d'ouvrage de présenter l'ensemble des études réalisées sur le projet, justifiant de son intérêt général, et de répondre à l'ensemble des questions exprimées par le public, dans une logique de transparence ;
- Au public de s'exprimer sur le projet, et au-delà de son opportunité, sur ses caractéristiques, ses enjeux environnementaux ;
- Au décisionnaire, en l'occurrence le préfet des Hauts-de-Seine, de bénéficier d'un regard global sur le projet, à travers le rapport et l'avis de la commission d'enquête, pour prendre la décision d'accorder ou non les autorisations relatives au projet.

Question A2

Que répondez-vous au public et à la Présidence de la CNDP sur le choix de déposer le permis de démolir avant la fin de la concertation préalable « alimentant suspicions et contestations, puisque le public serait fondé à penser que les décisions étaient déjà prises et que la procédure de participation n'était pas crédible » ?

Cette situation temporelle résulte de la genèse du projet.

En effet, dans un premier temps, les différents partenaires étaient en plein accord pour considérer que l'évolution de ce secteur de la ville et l'installation des Ministères sociaux passaient par la démolition des bâtiments existants.

La ville avait pris cette décision, après une longue concertation citoyenne (facultative au plan réglementaire) intégrant des ateliers avec les habitants et des "promenades urbaines", puis une démarche obligatoire, dans le cadre de la création de la ZAC. Ces concertations se sont déroulées entre 2016 et 2019. La délibération du Conseil de territoire en date du 29 janvier 2019, entérine cette décision.

Le projet correspondant, soumis à l'autorité environnementale, était décrit comme suit :

« La ville a souhaité saisir l'opportunité d'une libération d'une emprise foncière occupée par un immeuble de l'Insee pour procéder à une restructuration globale du secteur. Le site du projet se trouve à l'entrée nord de la commune de Malakoff en limite avec Paris. Il jouxte notamment la voie ferrée SNCF à l'est qui rejoint la gare de Paris- Montparnasse, emprunté par la ligne à grande vitesse (LGV) Atlantique et le boulevard périphérique au nord. La programmation prévoit la démolition complète des bâtiments existants en partie amiantés et la construction de 80 000 m² de surface de planchers se composant de bureaux, d'un groupe scolaire, d'un espace polyvalent et d'un complexe sportif ».

Une étude d'impact sur le projet de ZAC a été réalisée par l'EPT VSGP, sur laquelle l'autorité environnementale a émis un avis en date du 2 juillet 2019.

La création de cette ZAC "Porte de Malakoff", intégrant la démolition des bâtiments existants, a été décidée par délibération du 15 octobre 2020.

En parallèle, dans un courrier en date du 16 septembre 2019 au ministre des Comptes publics, la Maire de Malakoff écrivait :

«... il nous paraît essentiel que l'État puisse statuer dès maintenant, afin d'enclencher dans les meilleurs délais cette opération, qu'il s'agisse de la démolition de la tour Insee, des procédures de création de la ZAC, de la dévolution d'une concession d'aménagement et de la labellisation du projet des Ministères Sociaux par la CNIP. »

Dans sa politique immobilière, l'État, pour la construction des nouveaux bâtiments, privilégie une procédure dite de "marché global sur performances" associant la conception, les travaux et l'exploitation-maintenance. Pour lancer cette procédure, il était nécessaire de s'assurer de l'obtention du permis de démolir.

La demande de permis de démolir a donc été déposée le 28 septembre 2021 et le permis a été délivré par arrêté du préfet du 23 décembre 2021, avec avis favorable de la Maire de Malakoff.

Dans la même période, suite à la "déclaration d'intention" déposée par l'État le 16 octobre 2020, la Maire de Malakoff a déclenché son "droit d'initiative" par délibération du Conseil de territoire Vallée Sud Grand Paris (VSGP) du 10 février 2021. Cette délibération a enclenché une concertation sur le projet tel que présenté dans la déclaration d'intention qui s'est déroulée du 8 novembre au 17 décembre 2021.

De cet historique, nous constatons que la demande (28 septembre 2021), puis l'octroi (23 décembre 2021) du permis de démolir se sont faits sur la base d'un consensus avec les collectivités, faisant suite à plusieurs concertations (menées entre 2016 et 2019) pilotées par les collectivités et en cohérence avec la délibération du Conseil de territoire VSGP du 15 octobre 2020. Les premières oppositions à la démolition n'ont été portées à la connaissance du maître d'ouvrage qu'à partir de décembre 2021.

Par ailleurs, aucun recours contentieux n'a été déposé contre le permis de démolir.

Question A3

Vous indiquez dans le dossier que les enseignements de la concertation ont alimenté le choix du projet lauréat, détaillez précisément lesquels.

Le maître d'ouvrage a tenu compte des avis exprimés lors de la concertation préalable qui s'est tenue du 8 novembre au 17 décembre 2021.

En effet, le calendrier initial de la procédure de Marché global de performance, initié avec un appel public à candidatures, le 2 novembre 2020, a fait l'objet d'un ajustement afin d'intégrer les remarques et demandes issues des échanges qui se sont tenus lors des rencontres avec le public, menées dans le cadre de la concertation préalable. En conséquence, le dossier de demande d'offre finale a été envoyé aux 4 candidats un mois et demi plus tard que la date prévue initialement.

Ce dossier a été transmis le 14 février 2022, soit près de 2 mois après la clôture de la phase de concertation préalable ce qui a permis d'y intégrer des demandes issues des propositions et avis exprimés par le public, qui ont été, outre la demande de poursuivre le dialogue, les suivantes :

- Proposer un projet dont les caractéristiques architecturales et la volumétrie permettent d'éviter un « effet barre » ;
- Organiser le bâtiment afin de permettre une mutualisation de certains services, notamment la salle de conférences et le restaurant administratif dans la limite de sa capacité ;
- Prévoir un parking adapté aux circulations douces avec un nombre de places pour les vélos (300 places) bien supérieur au parking dédié au véhicules à moteur (130 places) ;
- Intégrer dans l'organisation du chantier la protection des espèces protégées identifiées sur le site de l'Insee, comme le faucon crécerelle et les moineaux domestiques ;

- Proposer une réinterprétation de l'œuvre du sculpteur François Hornn « La forêt pétrifiée » réalisée sur le site.

A cette étape de la procédure du marché global de performance, les trois candidats ont pu tenir compte, dans leur offre finale remise le 2 mai 2022, des demandes faites par le maître d'ouvrage, résultant des observations exprimées par le public.

Au regard des critères définis pour l'analyse des offres, c'est le groupement lauréat, Eiffage Construction Grands Projets, en charge de la conception, des travaux et de l'exploitation-maintenance du futur bâtiment qui a apporté la réponse la plus satisfaisante au regard des critères de sélection figurant au dossier d'appel d'offres. Au regard du critère sur la « qualité architecturale » (implantation sur la parcelle, volumétrie du projet, insertion dans le site, ...), le projet est conçu avec 2 bâtiments de hauteurs différentes reliés par des passerelles transparentes permettant une large « percée visuelle » accentuant l'impression d'une faille au-dessus du hall principal, avec des retraits en gradins et de nombreux espaces paysagers et le bâtiment ouest est lui-même découpé visuellement en 2 parties séparées par des loggias. Ces dispositions évitent ainsi « l'effet d'une barre continue » sur le boulevard Pinard ; l'épannelage de la volumétrie en dégradé avec une façade plus urbaine coté boulevard Pinard et plus basse du coté est, favorise la transition avec le petit habitat collectif de la rue Legrand.

La conception d'un centre de conférences complet, avec auditorium et salles polyvalentes, accessible par une entrée dédiée sur le parvis ouest facilite sa mise à disposition pour des partenaires extérieurs.

Un plan d'action a été élaboré par des écologues pour la mise en place de mesures en faveur de la préservation des espèces protégées, en lien avec la LPO « Agir pour la biodiversité ».

Enfin, une collaboration a été mise en place entre le sculpteur de l'œuvre « la forêt pétrifiée » et les architectes du projet pour une réinterprétation de cette œuvre qui sera intégrée à la façade de la salle de conférence, contribuant à l'animation du parvis Ouest, sur l'entrée de ville.

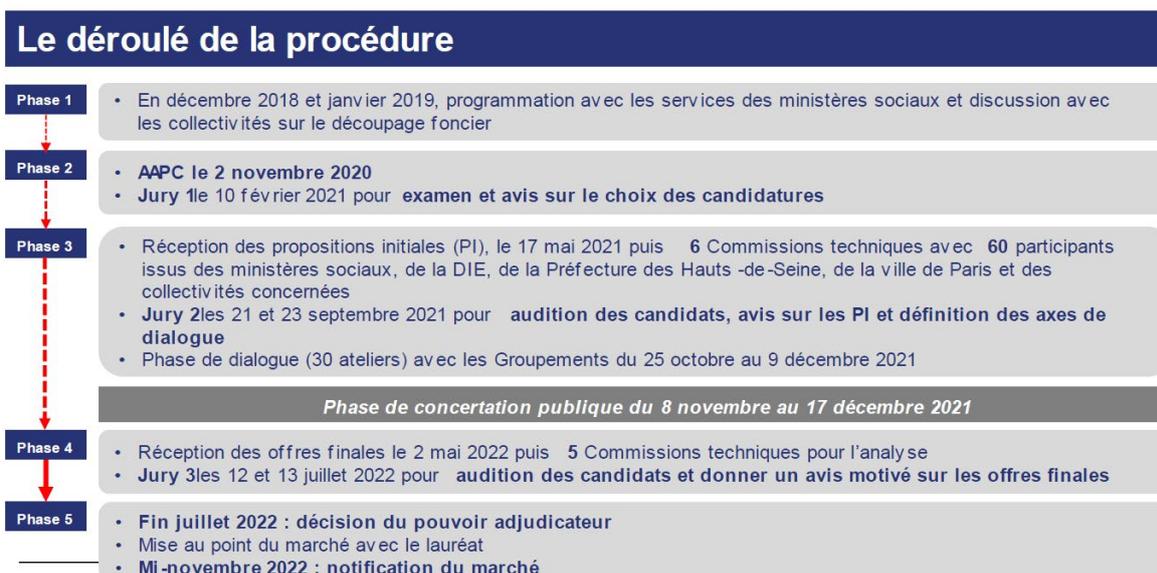


Figure 1 : Déroulé de la procédure de MGP telle que présentée en rencontre publique (MS, 2021)

Question A4

Pour l'acceptabilité du projet, indiquez précisément les demandes du public et des élus qui ont été prises en compte pendant les phases de conception du projet. A contrario, quelles demandes n'ont pas pu être intégrées et pour quelles raisons ?

Le maître d'ouvrage a tenu compte des revendications du public et des élus émises lors de la phase de concertation préalable, des rencontres avec les services municipaux et des comités de riverains. Toutes ont été prises en considération. Certaines ont pu être intégrées au projet, comme indiqué dans la réponse précédente, tandis que d'autres, en contradiction avec des exigences de sûreté ou de fonctionnalité n'ont pas pu être intégrées.

L'accès à l'information et la participation du grand public a été une revendication primordiale des élus et des riverains. Toutes les demandes à ce propos ont été mises en place :

- Les alternatives au projet ont été clairement présentées.
- Les études et documents produits dans le cadre du projet ont été rendus accessibles à tous en étant publiés sur le site Internet dédié au projet.
- Une concertation continue a été mise en place afin de permettre la bonne circulation de l'information et la possibilité, au public, de continuer à faire remonter ses demandes.
- Des réunions de présentation spécifiques ont été organisées (présentation du projet lauréat, présentation des enseignements de la phase de concertation continue, présentation du projet au groupe scolaire Fernand Léger...).
- Un Comité de Riverains, à même de suivre les engagements du maître d'ouvrage énoncés lors de la concertation préalable, a été installé le 6 décembre 2022. Il s'est réuni trois fois avant l'ouverture de l'enquête publique.

D'autres propositions municipales et citoyennes ont été prises en compte dans l'élaboration du projet :

- La rétrocession de 2600 m² (40 % du terrain de l'État) côté sud de la parcelle à la ville afin de permettre la construction d'un groupe scolaire.
- La maire de Malakoff et le président de l'EPT Vallée Sud Grand Paris ont été, à leurs demandes, intégrés au jury chargé de la sélection des candidatures, puis de donner un avis sur les projets développés par les groupements candidats au MGP. Dans ce cadre, les services des collectivités ont également été invité à participer aux commissions techniques d'analyse des offres.
- La mise en place d'une réunion de présentation de la notice « urbaine, architecturale et paysagère » aux groupements candidats au MGP.

Des demandes concernant la modification du projet n'ont pas pu être prises en compte pour diverses raisons :

- La création d'une percée de la parcelle permettant la circulation des riverains entre le groupe scolaire et les futurs locaux des Ministères Sociaux n'a pas pu être intégrée au projet. Pour des raisons de sécurité d'un bâtiment amené à accueillir un cabinet ministériel, et donc faisant l'objet d'une étude de sécurité publique¹, de surcroît avec le plan Vigipirate ; au plan fonctionnel, cette séparation n'est pas acceptable : l'un des enjeux organisationnels de ce nouveau site est de fédérer les équipes pour faciliter le travail collaboratif et le socle du bâtiment accueille toutes les fonctions communes qui doivent être aisément accessibles depuis les bâtiments Est et Ouest. Par ailleurs, le schéma des circulations piétonnes, intégré dans la notice urbaine, architecturale et paysagère élaborée par les collectivités prévoit un flux piéton le long du mail planté à créer rue Legrand, débouchant sur la Place de la République en lien via

la rue de la Porte de Vanves avec la Porte de Vanves à Paris (voir schéma ci-dessous extrait de la page 24 de cette notice). Une liaison Nord/Sud traversant la parcelle se heurterait au boulevard Pinard qui ne peut être franchi à cet endroit, la ville de Paris s'y étant opposée.

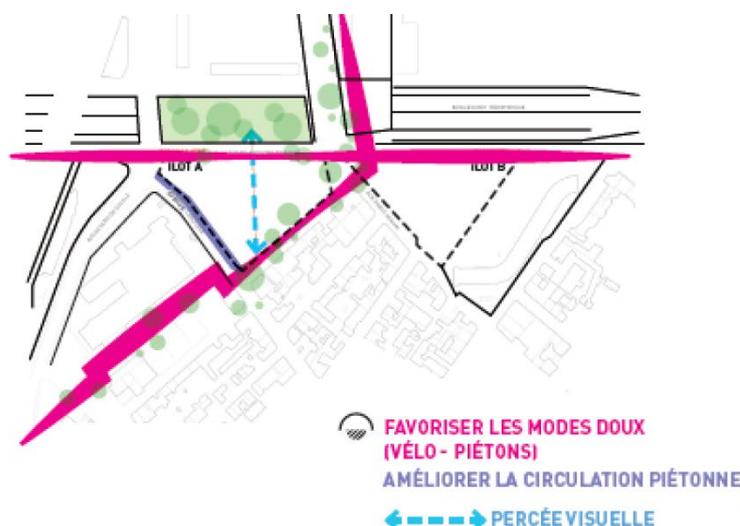


Figure 2 : Extrait de la notice urbaine, architecturale et paysagère "La Porte de Malakoff" (Ville de Malakoff, 2022), p. 24

La réduction de l'emprise visuelle du projet a été poussée à son maximum sur une emprise foncière réduite de 40% par rapport à la parcelle initiale détenue par l'État afin d'inclure dans le projet la construction d'un groupe scolaire. Néanmoins, cette surface au sol réduite induit le rehaussement du nouvel immeuble afin de conserver une surface de plancher permettant d'accueillir un nombre de postes de travail en adéquation avec le programme des Ministères Sociaux. À noter toutefois que l'immeuble projeté, dont le plancher haut du dernier niveau est à moins de 50m est notablement plus bas que la tour d'une centaine de mètres de haut imaginée dans le projet initialement porté par la ville.

Question A5

Sur le site internet dédié dans un premier temps à la concertation, puis dorénavant à la phase chantier (<https://www.secondsiteministeresociaux.fr/fr/le-projet/la-mise-en-oeuvre-du-projet>) vous présentez au public le calendrier obsolète suivant (Figure 3). Confirmer sa suppression.

Pour la partie "pratique" de la mise en ligne de ce calendrier : le site a été mis à jour en amont de l'ouverture de l'enquête publique, avec le nouveau calendrier, disponible sur cette page : <https://www.secondsiteministeresociaux.fr/fr/la-maitrise-d-ouvrage>. Celle-ci était disponible en ligne tout au long de l'enquête publique.

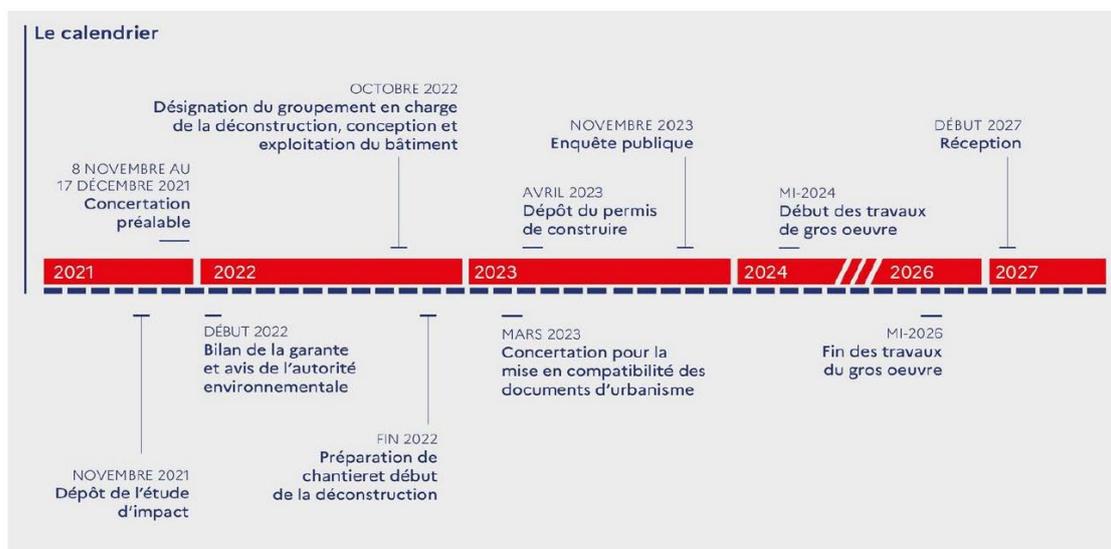


Figure 4 : Calendrier du projet (version 2023, en vigueur)

La page « La mise en œuvre du projet », qui avait été retirée du site à la mise à jour de ce dernier, est malencontreusement réapparue sur le site public au cours de l'enquête publique, en raison d'un bug informatique. Suite à cette alerte, cette page a bien été supprimée et n'est plus disponible.

La maîtrise d'ouvrage regrette la confusion que ce bug a pu engendrer.

Sur le décalage des dates de l'enquête publique par rapport au calendrier initial, nous apportons une réponse complète à la question F7 du présent document.

3.2.4 **Appréciations de la commission d'enquête**

La commission d'enquête prend note de la position du maître d'ouvrage sur l'objet de l'enquête publique en réponse à la question A1. La commission d'enquête indique qu'à l'issue de l'enquête publique, l'avis de la commission d'enquête peut être défavorable et qu'ainsi il est encore possible de questionner l'opportunité du projet, ses modalités de mise en œuvre et d'insertion dans l'environnement.

Elle abonde dans le sens du maître d'ouvrage sur la succession de procédures, de réunions qui ont pu provoquer une mauvaise compréhension de l'objet des différentes concertations. A titre d'exemple, fin 2022, en deux mois, il y a eu une concertation préalable MECDU, et dans le cadre de la concertation continue : 1 comité de riverain et 1 réunion publique. Certes, le cadre participatif a été respecté, les engagements tenus mais la commission d'enquête s'interroge sur la façon dont les citoyens ont pu s'approprier les différents sujets pendant cette « marche forcée ».

De plus, elle partage le sentiment exprimé, par certaines observations, considérant la procédure de concertation du public biaisée. Dans ce contexte, elle constate la succession de maladroites, en lien avec le projet, intervenues pendant les différents processus de concertation et participation du public :

Etapes de concertation du public	Evènements en lien avec le projet
<p>Procédure de participation par voie électronique du public du projet de création de ZAC initialement prévue en avril 2020 est suspendue puis reprend du 17 juin au 17 juillet 2020 après à la période d'urgence sanitaire Conclusions publiées en octobre 2020</p>	<p>Sans attendre les conclusions de la PPVE, les ministères sociaux, actent que les échanges menés avec la ville de Malakoff et l'EPT Vallée Sud Grand Paris ne dégagent pas de consensus et décident de réaliser le projet de l'Etat en mettant en œuvre la procédure de déclaration de projet (signature du Premier ministre le 26 juin 2020)</p>
<p>08 nov. au 17 déc. 2021 Concertation Préalable sous l'égide d'un garant de la CNDP après l'exercice du droit d'initiative par l'EPT Vallée Sud Grand Paris en avril 2021</p>	<p>23 déc. 2021 Permis de démolir l'ex Tour INSEE : autorisation accordée par arrêté du préfet des Hauts-de-Seine</p>
	<p>14 février 2022 : transmission du dossier de demande d'offre finale incluent les enseignements de la concertation (avant le bilan)</p>
	<p>23 février 2022 : affichage du permis de démolir</p>
<p>8 mars 2022 Parution du bilan de concertation et enseignements des Ministères sociaux, maîtres d'ouvrage. Les engagements des ministères sociaux : poursuivre l'information et le dialogue avec le public - confirmer le choix de la déconstruction</p>	
	<p>2 mai 2022 : remise des offres finales par les 3 finalistes</p>
	<p>14/11/2022 notification du marché au groupement en charge de la déconstruction, de la construction et de la maintenance du futur bâtiment</p>
<p>30 novembre 2022 le Préfet lance la concertation MECDU. La concertation préalable a eu lieu du 19 décembre 2022 au 13 janvier 2023. En conclusion L'état prend la mesure des inquiétudes et critiques formulées par le public quant aux modalités de concertation mises en œuvre, s'agissant de la période retenue, des moyens de publicités mis en œuvre et des actions entreprises</p>	
<p>6 décembre 2022 : 1er comité de riverain 9 présents sur 20 invités</p>	

<p>14 décembre 2022 : Réunion publique dans le cadre de la concertation continue le même jour que le conseil municipal de Malakoff (clos à 22h50) faute de temps l'étude multicritère n'a pas été présentée mais envoyée par mail</p>	
<p>15 février 2023, le préfet des Hauts-de-Seine engage une deuxième concertation préalable MECDU organisée du 6 mars au 20 mars 2023. Bilan : - opposition au choix de la démolition-reconstruction plutôt que de la rénovation du bâtiment existant. - Des critiques quant au processus décisionnel et aux modalités de concertation - Une concertation tardive sur un projet qui semble déjà arrêté : elle est organisée alors que le Marché Public Global de Performance (MPGP) a été passé avec Eiffage et que les travaux de démolition ont déjà commencé</p>	
<p>20 mars 2023 : 2^e comité de riverain 9 présents sur 20 invités</p>	
<p>16 octobre 2023 : 3^e comité de riverain 2 habitants (sur 7 participants et 20 invités)</p>	
	<p>6/11 au 6/12/2023 : enquête publique Le CR du Comité de riverains d'octobre 2023 est finalisé fin novembre 2023 et rendu public dans le registre d'enquête une semaine avant la fin de l'enquête publique</p>

Les bénéfices de la participation du public sont d'autant plus importants que le porteur de projet valorise les contributions du public au cours du processus et dans ses bilans finaux, et explicite, en la motivant, la manière dont il a pris en compte ou non les contributions du public dans son choix final ce qui n'apparaît pas clairement ici. Les réponses aux questions A3 et A4 sont imprécises et les réponses à la question A1 et A2 font référence à une concertation antérieure au présent projet, dont le bilan ne fait pas partie du dossier d'enquête (où il est question d'ailleurs d'une architecture du bâtiment qui « s'élève vers le ciel » qui n'a pas été retenue par le porteur de projet). Pour la question A5, la commission d'enquête note la mise à jour des documents d'information du public.

3.3 Thème B : Intérêt général du projet

3.3.1 Analyse et synthèse des observations du public

35 observations sont relatives explicitement à l'intérêt général du projet. Ce qui est peu au regard de l'objet de l'enquête.

13 observations sont favorables au projet en citant précisément son intérêt général

Les arguments développés sont :

- L'amélioration des conditions de travail des salariés
- L'amélioration du cadre de vie des malakoffiots
- L'aspect financier du projet
- La prise en compte de la transition énergétique/écologique
- Un équipement qui accueille des missions d'intérêt général est d'intérêt général

- **L'amélioration des conditions de travail des salariés : centralisation, trajets, ...**

Obs 117 : « ..Je me félicite de ce nouveau projet d'envergure conforme aux nouvelles normes environnementales qui va enfin permettre aux agents en administration centrale des ministères sociaux - dont j'ai fait partie dans le passé - d'éviter la perte de temps induite par les multiples déplacements imposés par la dispersion des nombreux sites. Le temps-agent ainsi gagné sera mis à profit des politiques publiques portées par nos ministères et au final de nos concitoyens, en particulier les plus vulnérables d'entre eux. »

Obs 119 : « .. J'ai longtemps travaillé au sein du SGMAS dans une mission de chefferie de projet et d'animation de réseau. Le besoin d'une proximité des services, bureaux et directions, situées sur un lieu unique et de proximité, favorise grandement la coordination des actions, la porosité des dossiers, la transversalité des approches, la rapidité de prise de décision, les échanges entre collègues et collaborateurs, rassemblés dans des délais courts qui permettent une réactivité croissante. Une telle construction est, sans nul doute, un élément dynamisant pour les administrations sociales... »

- **L'amélioration du cadre de vie des malakoffiots**

Obs 74 : « ..Il s'agit donc bien d'une balance entre avantages et inconvénients et pour moi les avantages sont bien en faveur du projet proposé, avec en particulier la qualité qui résultera de la reconfiguration des espaces publics avoisinants .. »

Obs 235 : « .. Je souhaite apporter un avis favorable concernant le projet immobilier du second grand site de l'administration centrale qui va permettre de moderniser et redynamiser le quartier, végétaliser les espaces environnants, et participer à la relance de l'économie locale... »

- **L'aspect financier du projet**

Obs 158 : « ..L'intérêt public de ce projet me semble évident avec une baisse des loyers de l'Etat (-30 M€), un excentrement de l'hypercentre parisien, tout en restant accessible pour les employés, un rassemblement des équipes pour une meilleure synergie, un cadre de travail spécifiquement conçu et offrant des accès en terrasse et à de la verdure à tous les étages... »

- **La prise en compte de la transition écologique/énergétique**

Obs 199 : « .. A l'heure du réchauffement climatique, il est important de revoir des fonctions en les adaptant aux besoins actuels: un cadre qui respecte les fondamentaux du D durable: sobriété, efficience en plus des conditions de travail améliorées pour les agents du ministère. Le projet envisagé présente un intérêt évident par rapport à l'existant, avec un apport majeur pour la ville de Malakoff.

Ce projet architectural, celui-ci s'inscrit pleinement dans les contraintes environnementales et architecturales actuelles... »

Obs 241 : « .. A Lyon, de nombreux bâtiments sont en cours de démolition pour les besoins de la reconstruction de la ville sur elle-même, et que ces démolitions ne font pas de débat, y compris au plan de la transition écologique au nom de laquelle il faudrait maintenant tout garder sans rien détruire, quand bien même l'existant ne correspond pas au besoin présent et futur.

... Je suis papa d'une petite fille de 6 ans au nom de laquelle je m'interroge chaque jour sur l'avenir qui sera le sien et sur l'héritage que nous allons lui imposer. ... J'espère que ce projet se fera, pour des raisons de cohérence territoriale, de progrès bâtementaire pour les constructions futures et aussi pour ce qu'il apportera dans le débat public nécessaire à notre démocratie... »

- **Un équipement qui accueille des missions d'intérêt général est d'intérêt général**

Obs 297 : « ..le projet présenté par l'Etat est un outil indispensable pour mener à bien des missions d'intérêt général dans les domaines de la santé, des solidarités et des politiques de travail-emploi ; il répond par ailleurs aux grands objectifs de la politique immobilière de l'Etat (rationalisation des implantations, réduction de la dépense immobilière, ensemble immobilier adapté aux nouvelles modalités de travail et intégrant les dernières normes de performances énergétiques) et a fait l'objet d'une labélisation en conférence immobilière. Je n'ai donc aucun doute sur l'intérêt général du projet... »

Obs 300 : « ..Agent des ministères sociaux, ...Sur le caractère d'intérêt général du projet, le prochain équipement public est destiné à accueillir les services des ministères sociaux qui sont en charge des politiques publiques fort utiles à tous nos concitoyens dans les domaines du travail / emploi ; de la santé et de la solidarité. Ce bâtiment servira donc à piloter et mobiliser tous les acteurs concourant à ces missions depuis l'administration, jusqu'aux services déconcentrés et aux opérateurs de l'Etat, que ce soit en métropole et dans les outre mers. L'intérêt général du projet est donc avéré... »

22 observations sont défavorables au projet en citant précisément son intérêt général

Majoritairement, le choix du porteur de projet de détruire/reconstruire exclut le principe de l'intérêt général du projet chez les déposants défavorables au projet pour le **gaspillage de ressources, le bilan carbone de l'opération et son coût.**

Obs 84 : « ..Avec la destruction de l'immeuble , on est à contre-courant :
- de la logique de UP CYCLING et de respect et réutilisation de l'existante plutôt de du consommer/jeter

- de la logique économique et financière pour les deniers publics,
- de la logique d'utilisation d'un bien qui est resté quasiment à l'abandon en attendant une décision pendant 10 ans, 20 ans ? pendant qu'on a construit puis détruit un autre immeuble de l'INSEE à Malakoff, Insee qui à donner lieu à encore une autre construction à Montrouge.
- la logique d'une urbanisation plus verte , écologique et agréable pour les habitants , là on va construire un nouvel immeuble de bureaux bien carré et optimisant l'espace qui comme ces confrères de bord de périph ne trouveront pas de locataires sauf si l'état mais la main à la poche et loge un ministère Construire est (était) certes un pilier de la croissance économique et du chiffre d'affaire mais pas forcément de la qualité de vie future.

Cette destruction doit bien avoir un intérêt pour certain ... mais certainement pas pour l'intérêt commun (je pense aux habitants, je pense à l'IdF .. »

Obs 91 : « ..Je souhaite que la tour de L'INSEE soit réhabilitée au lieu d'être détruite :
Ce projet n'est pas un « projet d'intérêt général ».

...En effet la destruction de ce bâtiment est un non-sens sur les plans :

- écologique : .. C'est un gaspillage d'énergie et de ressources.

- financier : la démolition-reconstruction coûtera plus cher que la réhabilitation.

- sanitaire : alors que ce quartier subit déjà une forte pollution due au périphérique (j'habite à 300m de la tour), le chantier de destruction va occasionner des nuisances importantes pour les riverains

– dont l'école ! : poussières de silice, circulation des camions, embouteillages, bruit ...
- urbanistique : le projet présenté, cette barre massive, dont un partie sera encore plus haute que la tour actuelle, va créer un mur entre Malakoff et Paris. Deux grands arbres vont être abattus sur la place ; Enfin, pour conclure, je suis choquée que l'Etat ait imposé sa décision de démolir avant de consulter sincèrement les habitants, et sans tenir compte de leur avis et de celui de la ville... »

Obs 255 : « ..quel est l'intérêt général d'un projet de démolition-reconstruction de 32 500 m² de bureaux parfaitement réadaptables, compte tenu du bilan carbone de l'opération versus une restructuration de l'existant ?

Quel est l'intérêt général d'un projet davantage consommateur de surface au sol que le bâtiment existant ?

Quel est l'intérêt général d'un projet qui ne laisse aucune place à la pleine terre – le jardin prévu étant sur dalle - et artificialisera bien plus les sols qu'une réhabilitation accompagnée d'un projet paysager ?

Ce projet porté par l'Etat va totalement à l'encontre des prérogatives vertueuses exprimées par la cheffe du gouvernement elle-même, et par conséquent à l'encontre de tout intérêt général si toutefois la transition écologique est réellement la priorité de l'Etat à ce jour... »

La nécessaire exemplarité de l'Etat est également citée à 11 reprises :

Obs 255 : *Il ne s'agit pas d'être contestataire parce que j'habite Malakoff, mais de considérer ce projet de destruction de la Tour INSEE, doublée de la construction d'un bâtiment, avec un regard d'aujourd'hui et alors que la COP 28 aura lieu dans trois jours à Dubaï. Il est de notoriété publique mondiale que de nombreux écosystèmes sont en souffrance partout sur la planète. Il est donc essentiel de montrer l'exemple au travers d'actions républicaines exemplaires. La Tour INSEE est un contexte formidable pour cela.*

3.3.2 Questions posées au maître d'ouvrage

B1 : Répondre à l'Obs 255

B2 : Quel est l'intérêt en 2024 de créer des nouvelles surfaces de bureaux alors qu'il existe une suroffre en Ile-de-France ?

B3 : Les ministres Lemaire et Cazeneuve ont indiqué vouloir porter une réforme ambitieuse de l'immobilier de l'Etat (réduction de 25% des surfaces occupées par l'administration, etc.).

Comment le projet s'inscrit-il dans cette démarche d'effort collectif ?

B4 : En septembre 2023, le Président de la République a appelé les collectivités à conduire la planification écologique au sein des territoires pour réussir les cinq défis majeurs de la transition écologique. La mobilisation de tous de façon coordonnée est demandée. Comment s'inscrit le projet dans la transition écologique du territoire ?

3.3.3 Réponses du maître d'ouvrage

Le projet de second grand site de l'administration centrale des Ministères Sociaux relève de l'intérêt général à plusieurs égards. En regroupant les agents sur un même site et en créant des conditions de travail adéquates, il favorise l'exécution des missions de service public des Ministères Sociaux (le maintien et le développement de l'emploi, l'accès à la prévention et aux soins pour tous, la diversité, la non-discrimination, l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes, la lutte contre les violences sexistes et sexuelles, l'insertion et le maintien dans l'emploi des personnes en situation de handicap). De plus, en s'inscrivant pleinement dans la politique immobilière de l'État, le projet incarne ses objectifs stratégiques et agit pour l'intérêt général. Lorsque la réhabilitation n'est pas compatible avec les besoins à satisfaire – comme c'est le cas ici, les exigences environnementales imposées à la construction nouvelle permettent d'assurer une haute qualité énergétique et une attention particulière à la biodiversité. En l'espèce, par exemple, le coefficient de biotope est nettement amélioré par rapport à l'existant, et la conception permet de lutter contre l'étalement urbain (réduction de l'emprise foncière) et contre les îlots de chaleur

(verdissement du quartier). Il en est de même au plan énergétique avec des performances immobilières exemplaires sur ce thème.

Au surplus, le projet ne constitue pas un immeuble de bureaux, mais un bâtiment ministériel avec ses fonctionnalités propres intégrant en particulier un cabinet ministériel, un auditorium, des salles de formation et de concours, un centre de crise, des serveurs de données sécurisées.

Question B1

Répondre à l'Obs 255

L'observation évoque la biodiversité comme un pilier de la planification écologique.

Cette préoccupation a été intégrée dès la définition du programme de l'opération, puis tout au long de la procédure de sélection du projet lauréat et se poursuit dans la phase de mise en œuvre. Le projet retenu est remarquable et exemplaire sur cette démarche. Le coefficient de biotope en l'état existant de la parcelle est de 25%. En considérant uniquement la portion de terrain réservée au projet des Ministères Sociaux, son coefficient biotope dépasse les 30 % exigés grâce à près de 2.200 m² de jardins et terrasses arborées et plantées dont la faisabilité est confirmée par le concepteur, le constructeur et leurs bureaux d'études spécialisés, à chaque étape contractuelle de la conception du projet. Si l'on élargit cette analyse à la totalité de la parcelle actuelle (c'est-à-dire incluant la partie sud), le coefficient de biotope dépassera les 40 % en raison de la densification du futur bâti sur la partie Nord, permettant de libérer un espace de pleine terre de 900 m² dans la partie sud, suivant les accords entre l'État, la ville et l'établissement public territorial Vallée Sud Grand Paris.

Le programme initial de l'État prévoyait d'occuper toute la parcelle, mais la ville a souhaité disposer d'une partie du foncier pour d'une part reconstruire le groupe scolaire exposé aux nuisances du périphérique et d'autre part améliorer les espaces publics périphériques en développant la végétalisation du secteur, comme cela est présenté dans la notice urbaine, architecturale et paysagère établie par la ville et l'EPT, dont le schéma ci-après est extrait.

LES ESPACES OUVERTS ET LES ESPACES PAYSAGERS



Figure 5 : Extrait de la notice urbaine, architecturale et paysagère "La Porte de Malakoff" (Ville de Malakoff, 2022), p. 23



3. MAIL ET ESPACES PUBLICS

3.1 LE MAIL PAYSAGER, AXE STRUCTURANT DU PROJET

Les espaces publics du futur quartier seront structurés autour d'un grand mail planté, le long de la rue Legrand.

Cette promenade publique a plusieurs fonctions. Elle permet, tout d'abord, de créer un cheminement doux entre la rue Maurice Nogues située à Paris et l'avenue Pierre Larousse à Malakoff avec, à terme, l'éventualité d'une percée à travers le campus de l'Université Paris Descartes permettant d'assurer la liaison avec la coulée verte du sud parisien et la station de métro Malakoff-Plateau de Varves.

Par ailleurs, la création de ce mail permet de mettre à distance les futurs grands bâtiments des petits immeubles existants de la rue Legrand. L'alignement de platanes sera conservé. Enfin, ce mail crée un véritable parvis végétalisé assurant un accès secondaire à la parcelle.

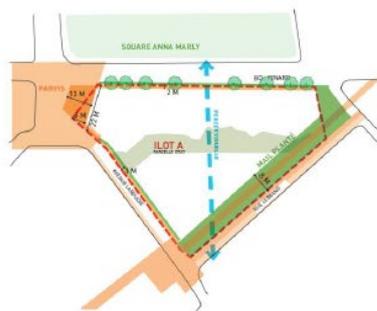


Figure 6 : Extrait de la notice urbaine, architecturale et paysagère "La Porte de Malakoff" (Ville de Malakoff, 2021), p. 29

Le découpage prévu du foncier permet à la fois de :

- densifier l'occupation du site et de contribuer, à l'échelle de l'îlot à lutter contre l'étalement urbain
- développer le verdissement de la parcelle (cœur d'îlot, mail planté au sud, renaturation en pleine terre d'une grande partie de la parcelle actuellement artificialisée par les sous-sols des bâtiments en place, plantation d'arbres le long du boulevard Pinard, végétalisation des terrasses du bâtiment) et de contribuer à la lutte contre les îlots de chaleur urbain

Au global, au plan de la biodiversité et de la densification de la ville pour lutter contre l'étalement urbain, le projet de l'État est plus favorable que la situation actuelle avec l'immeuble de l'Insee.

Pour ce qui relève de l'intérêt général, sous l'angle de la réhabilitation, il convient en premier lieu de rappeler que l'État est le premier propriétaire foncier de France avec un parc de plus de 190 000 bâtiments pour une surface de 94 millions de m².

Globalement, la stratégie patrimoniale de l'État privilégie largement les réhabilitations. L'État met résolument en œuvre une démarche environnementale et investit près de 4 milliards d'euros pour la

transition énergétique de son parc immobilier notamment dans le cadre du Plan #FranceRelance pour rénover 4 000 bâtiments. Pour la Région Île-de-France, les décisions de conservation sont le plus souvent prises dans le cadre du plan de relance avec par exemple le bâtiment Niemeyer (ancien siège de l'Humanité à Saint-Denis), l'école des mines, soit environ 615 millions d'euros pour 315 bâtiments. Les Ministères Sociaux ont eux-mêmes rénové leur site historique du 14, avenue Duquesne dans le VIIème arrondissement de Paris.

Néanmoins, cette Politique intègre aussi des souplesses dès lors que le contexte montre que la déconstruction permet de mieux répondre au projet de l'État. C'est le cas de l'opération prévue Porte de Vanves à Malakoff, mené dans le cadre d'un projet de ZAC porté par les Collectivités qui prévoit la démolition de tous les bâtiments du secteur.

De plus, l'étude multicritères menée à l'issue de la concertation préalable a montré que sur les huit critères étudiés, six sont plus favorables au scénario de l'État, le volet patrimonial ayant été jugé neutre car subjectif. Un seul critère est moins favorable. En particulier, les études ont montré une forte inadéquation entre le programme d'équipement public des Ministères Sociaux et le bâti existant. Les modes de travail entre les statisticiens installés dans les années 70 dans de petits bureaux individuels sont très différents des modes de travail collectifs attendus aujourd'hui. La profondeur du bâti ne permet pas de répondre aux objectifs d'aménagements fixés par la direction de l'immobilier de l'État intégrant postes de travail fixes, mais également des positions alternatives de travail et des espaces collectifs ainsi qu'une évolution possible des aménagements. Ces exigences fonctionnelles prennent en compte la nécessité de réduire les surfaces par poste de travail, mais également les nouveaux modes de travail issus de la période post-covid avec le développement du télétravail et de la visio-conférence. De plus, les surfaces de plancher en superstructures du bâti existant sont insuffisantes par rapport aux besoins des Ministères Sociaux et aux objectifs de l'État et de la ville de densifier la parcelle. Les études ont montré qu'un éventuel épaissement des ailes de la tour existante pour se rapprocher des surfaces indispensables au projet de l'État, dégraderait encore plus la souplesse d'agencement des locaux avec la nécessité de maintenir les poteaux actuellement existants en façade, qui se retrouveraient ainsi dans l'emprise des espaces de travail. Par ailleurs, cela altérerait l'architecture initiale de la tour. De même, l'installation de l'ensemble des équipements communs dans le socle du bâtiment actuel ne serait pas possible. Il serait donc nécessaire d'en installer une partie dans les sous-sols aveugles ou mal éclairés par de petits patios à créer, dégradant fortement la qualité de vie au travail.

Le projet s'intègre dans la politique immobilière de l'État et dans les déclinaisons régionalisées de gestion de son parc immobilier. Pour les Ministères Sociaux, la stratégie immobilière de regroupement des services centraux sur le site de l'avenue Duquesne à Paris et sur le prochain site de Malakoff a été validée par le Ministre en charge des Comptes publics en raison de ses nombreux avantages. Au plan des émissions de carbone, la projection sur 50 ans de la trajectoire immobilière des immeubles occupés actuellement par les Ministères Sociaux dégagerait 10 000 tonnes de CO2 de plus que la projection sur la même période de la mise en œuvre du second grand site à Malakoff tout en permettant à l'État de disposer d'un nouvel équipement public du 21ème siècle, exemplaire au plan des performances énergétiques et environnementales et parfaitement adaptés aux besoins de l'État et des Ministères Sociaux. Un nouveau bâtiment permet, de plus, une régénération urbaine en améliorant notablement le verdissement du quartier et en permettant, si la collectivité le souhaite, d'offrir un espace à l'abri des nuisances du périphérique pour l'installation d'un groupe scolaire Fernand Léger pour le plus grand bénéfice des enfants, de leurs parents et des enseignants. Tous ces éléments contribuent à l'intérêt général du projet.

Question B2

Quel est l'intérêt en 2024 de créer des nouvelles surfaces de bureaux alors qu'il existe une suroffre en Ile-de-France ?

Rappelons que la démarche initiale, à l'origine du projet, visait à rassembler en un même lieu l'ensemble des agents, aujourd'hui dispersés, et à réduire les surfaces occupées sur des sites locatifs, en cohérence avec les objectifs de la politique immobilière de l'État.

Dans cette perspective, un appel à projet a d'abord été lancé en mars 2017 auprès d'investisseurs immobiliers pour rechercher sur le marché de l'agglomération parisienne un programme immobilier en offre d'acquisition permettant d'installer les services. Aucune offre n'a été jugée satisfaisante au regard des besoins exprimés conduisant, le 19 avril 2018, à le déclarer sans suite. L'offre de bureaux en Île-de-France ne permettait donc pas de répondre aux besoins.

C'est ainsi qu'a été privilégiée l'option domaniale située à Malakoff sur l'ancien site de l'Insee.

Par ailleurs, le projet de second grand site de l'administration centrale des Ministères Sociaux ne consiste pas à créer de toutes pièces des surfaces nouvelles mais à remplacer une surface existante par une autre, tout en réduisant l'emprise foncière puisque 40 % du foncier avait vocation à être cédés à la ville de Malakoff.

Enfin, le projet ne constitue pas un immeuble de bureaux, mais un bâtiment ministériel avec ses fonctionnalités propres intégrant en particulier un cabinet ministériel, un auditorium des salles de formation et de concours, un centre de crise, des serveurs de données sécurisées.

Question B3

**Les ministres Le Maire et Cazeneuve ont indiqué vouloir porter une réforme ambitieuse de l'immobilier de l'État (réduction de 25 % des surfaces occupées par l'administration, etc.).
Comment le projet s'inscrit-il dans cette démarche d'effort collectif ?**

Le projet de second grand site d'administration centrale des Ministères Sociaux s'inscrit pleinement dans les objectifs fixés par les ministres et, plus globalement, dans la politique immobilière de l'État (PIE) de 2006 et les instructions transmises par le secrétaire d'État au budget aux Ministères Sociaux en 2016 :

- Diminuer le coût de la fonction immobilière de l'État en allouant aux services des surfaces rationalisées et en cédant les surfaces excédentaires ;
- Valoriser le patrimoine immobilier afin de céder les immeubles inadaptés ou devenus inutiles ;
- Offrir aux agents et aux usagers des locaux adaptés aux besoins du service public, prenant en compte l'ensemble des normes applicables ;
- Réduire le nombre d'implantations d'immobilier locatif et de la dépense immobilière ;
- Améliorer les ratios d'occupation dans des bâtiments de nouvelle génération.

L'administration centrale des Ministères Sociaux a d'ores et déjà mené des actions pour réduire la surface immobilière locative dont elle dispose en abandonnant 2 sites (Atlantique-Montparnasse et Tour Mirabeau sur le front de Seine) pour prendre à bail le site de la Tour Olivier de Serres en 2023. Le nouveau site de Malakoff, grâce à la qualité de la conception de ses plateaux de bureaux, permettra de rentabiliser les surfaces offertes et de diminuer encore les surfaces occupées pour atteindre les objectifs fixés par la politique immobilière de l'État. L'administration centrale passera alors de quatre sites d'implantation dont trois locatifs à deux et la surface qu'elle occupe sera réduite de 13 %, passant entre 2022 et 2027 de 94 621 m² à 82 891 m².

Question B4

En septembre 2023, le Président de la République a appelé les collectivités à conduire la planification écologique au sein des territoires pour réussir les cinq défis majeurs de la transition écologique. La mobilisation de tous de façon coordonnée est demandée. Comment s'inscrit le projet dans la transition écologique du territoire ?

Le projet est compatible avec les objectifs de transition écologique à la fois nationaux (Stratégie Bas Carbone) et locaux (Plan Climat-Air-Energie Territorial -PCAET). Les objectifs environnementaux du projet sont fondés sur le référentiel NF HQE Bâtiment Durable 2016, couvrant divers aspects de la performance environnementale, y compris la conception, le chantier, et la gestion des déchets. De plus, le projet est conforme à la Règlementation Environnementale (RE) 2020 et la dépasse sur plusieurs indicateurs, avec une conception qui permet la limitation de la consommation d'énergie primaire, l'utilisation préférentielle d'énergies renouvelables, la minimisation des inconforts thermiques estivaux et la réduction des impacts sur le changement climatique tout au long du cycle de vie du bâtiment. En particulier, le confort thermique a été finement étudié et la lutte contre les îlots de chaleur prise en compte.

À titre d'exemple, par rapport aux exigences de la dernière réglementation énergétique, le Cep (coefficient qui indique la consommation d'énergie primaire du bâtiment sur 1 an) du projet est inférieur de 23 %, le Cep Nr (part non renouvelable des énergies primaires) est inférieur de 26 %, le besoin bioclimatique (Bbio), indice de la bonne conception bioclimatique du bâtiment est inférieur de 30 %, l'IC énergie, qui évalue quant à lui les émissions de gaz à effet de serre des énergies consommées pendant le fonctionnement du bâtiment offre un gain de 62 % par rapport à la réglementation.

C'était d'ailleurs l'un des objectifs du recours à un marché global de performance (MGP) avec dialogue compétitif puisque cette procédure facilite la sélection des meilleures solutions disponibles, notamment en matière énergétique. Le groupement retenu est ainsi engagé à répondre aux exigences énergétiques et environnementales à toutes les phases du projet, incluant la déconstruction du site existant, la construction du nouveau site et l'exploitation du nouvel immeuble pendant 5 à 7 ans.

La planification écologique est une méthode globale pour relever les cinq défis majeurs de la transition écologique, qui sont les suivants :

- La réduction des émissions de gaz à effet de serre et la limitation des effets du changement climatique ;
- L'adaptation aux conséquences inévitables du réchauffement ;
- La préservation et la restauration de la biodiversité ;
- La préservation des ressources ;
- La réduction des pollutions qui impactent la santé.

Concernant le point 1, le scénario de regroupement des services dans un immeuble aux derniers standards et l'abandon des immeubles locatifs permet de réduire le poids carbone de l'immobilier des ministères sociaux de 10.000 tonnes. Le scénario retenu par l'État (démolition reconstruction) émet 14 % de plus de CO₂ que le scénario de restructuration lourde de la Tour qui ne répond pas aux besoins d'un site ministériel, cet écart de 14 % entre les deux scénarios représente 9 232 tonnes de CO₂ sur 50 ans, soit 184 tonnes par an. L'impact carbone de la déconstruction et de la reconstruction lié notamment au gros-œuvre de la construction du nouveau bâtiment est le plus élevé. Le contenu carbone en phase exploitation sur 50 ans est toutefois moins élevé pour le scénario de l'État qu'un scénario de réhabilitation.

Concernant le point 2, le projet vise à s'adapter aux conséquences du réchauffement climatique, dans un contexte très urbanisé, en permettant de réduire l'effet d'îlot de chaleur urbain. En effet, pour rappel (réponse à la recommandation 18 du mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale) :

« Le projet de par sa performance énergétique permet de limiter les rejets en exploitation donc va réduire l'effet de chaleur urbain, notamment du fait de l'utilisation du réseau de chaleur et des panneaux photovoltaïques.

La lutte contre les effets d'îlot de chaleur a été prise en compte sur le projet par les dispositions suivantes:

- Amélioration du coefficient biotope de l'existant qui passe de 0,25 (valeur estimée actuelle) à 0,43 (valeur calculée future) ;
- Dispositif de récupération de l'énergie fatale par l'intermédiaire d'une thermo-frigo-pompe. Cette énergie, habituellement rejetée dans le milieu extérieur, est ici directement valorisée à l'intérieur du bâtiment, et se substitue à une partie de ses besoins énergétiques ;
- Une installation photovoltaïque de 760 m² environ, dont 240 m² de toiture bio-solaire, qui absorbe environ 20 % de l'énergie solaire incidente sur les toitures du bâtiment pour les transformer en énergie électrique et les orienter vers les différents usages du bâtiment en autoconsommation totale ;
- Végétalisation de la partie sud du terrain avec le mail planté. »

Concernant le point 3, des mesures d'évitement et de réduction ont été mises en œuvre dans le cadre du projet, en particulier au regard des impacts sur la biodiversité. Pour rappel, la chronologie du process est la suivante :

- Dans un courrier en date du 07 février 2022, la Direction Régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports (DRIEAT) préconise de mettre en œuvre des mesures d'évitement, de réduction et de compensation et d'accompagnement (mesures ERCA) avant le démarrage des travaux (cf. Annexe 8 de l'étude d'impact environnementale).
- Les mesures ERCA préconisées par la DRIEAT ont été immédiatement intégrées par les Ministères Sociaux dans le Dossier de Consultation Conception-Réalisation (DCCR) transmis aux candidats au marché global de performances (MGP) en février 2022. En retour, elles ont bien été intégrées dans les offres des entreprises.
- En parallèle, les Ministères Sociaux ont engagé des discussions avec la Ligue de protection des Oiseaux (LPO) pour un accompagnement à la mise en œuvre de ces mesures ERCA et proposer des préconisations et avis sur l'intégration de ces mesures dans le projet ; un contrat a été signé avec la LPO.

Concernant le point 4, sur la préservation des ressources, bien que le projet consomme des matériaux pour la construction, il tend à éviter au maximum l'utilisation de ressources énergétiques (par la mise en place d'énergies renouvelables et la diminution des consommations énergétiques, la réutilisation valorisation des déchets et l'adaptation de celui-ci au réchauffement climatique) dans son exploitation.

Par ailleurs le projet vise également à éviter l'utilisation de la ressource en eau, avec une conception des espaces plantés faite pour limiter le besoin en arrosage (hors périodes de confortement), en sélectionnant des essences à faibles besoins en arrosage et en étudiant les possibilités de valorisation des eaux non potables ou de récupération.

La récupération pour les sanitaires, le nettoyage et l'arrosage est une solution mise en place pour économiser les ressources en eau. Ce dispositif sera conforme aux dispositions de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Concernant le point 5, sur la réduction des pollutions qui impactent la santé, une étude historique et documentaire sur la pollution des sols a notamment été diligentée dans le cadre de l'étude d'impact. Des précautions ont été prises en phase chantier.

En phase d'exploitation, le projet vise, indirectement à réduire la pollution atmosphérique en encourageant les déplacements domicile-travail en transports ou par modes actifs.

Par ailleurs, le projet vise à s'inscrire dans la transition écologique du territoire par la conception du projet et les labels visés (démarche HQE, bâtiment durable et label Biodiversity).

3.3.4 Appréciations de la commission d'enquête

En ce qui concerne la question B2, la commission d'enquête note que le projet ne constitue pas un immeuble de bureaux mais un bâtiment ministériel. Mais elle constate également que l'étude socioéconomique indique que c'est une opération de type tertiaire et à ce titre les éléments d'appréciation sont ceux communiqués par l'Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise (ORIE) et notamment de l'étude de synthèse (annexe 1) sur « le marché de l'immobilier de bureaux en Île-de-France – Note de conjoncture et analyse rétrospective - Juillet 2019 ».

La Commission d'enquête observe la définition de l'intérêt général proposée par les ministères sociaux, déjà formulée dans le dossier d'enquête publique et rappelée en préambule des réponses au thème B et dans les réponses B1 et B3. Dans le cadre d'un processus descendant (la politique immobilière de l'Etat) à partir d'objectifs nationaux assignés (la réduction du coût de la fonction immobilière), la construction d'un bâtiment qui est pour le « bien public » est d'intérêt général.

Pour la réponse à la question B4, la commission d'enquête retient que les ministères sociaux déroulent leur argumentaire sur la transition écologique et éludent le principe de la « mobilisation coordonnée conduite par les collectivités ». Dans le projet présenté à l'enquête, on ne peut que faire le constat d'un échec des discussions entre l'État, la mairie de Malakoff et l'Etablissement Public Territorial pour mener de façon coordonnée l'aménagement global du projet urbain de référence et valider les solutions proposées. Il nous semble que l'intérêt général et « l'acceptabilité des projets » sont renforcés par une meilleure association des citoyens à l'élaboration et mise en œuvre des décisions qui les concernent.

3.4 Thème C : Architecture du projet et insertion dans le territoire

3.4.1 Analyse et synthèse des observations

144 contributions portent sur le thème de l'architecture du projet et de son insertion dans le territoire, soit près de la moitié des observations. 37 d'entre elles font le lien et les deux thématiques. Concernant chacun de ces deux sous-thèmes, 100 observations font référence à l'architecture et 82 au lien projet/insertion dans le territoire.

Avis favorables (39) :

L'ensemble de ces avis sont argumentés, et ancrés sur l'idée que l'image de la Ville correspondra, par le projet, à ce que l'on peut attendre d'une architecture d'aujourd'hui, dont le gabarit est plus équilibré au regard des bâtiments situés en proximité. **Le quartier ainsi réaménagé montrera une image plus dynamique sans nuire au bâtiment de l'Université, site patrimonial.** Ce serait également l'occasion de relocaliser l'école Fernand Léger, sur la partie de la parcelle laissée à la disposition de la Mairie. A titre d'illustration :

Obs 2. *La tour INSEE actuelle, qui n'est pas une réussite, va être remplacée par le projet présenté sur votre site. C'est une bonne chose pour ce quartier qui ne ressemblait plus à rien. La proximité avec l'université et la zone pavillonnaire alentour devrait donner une nouvelle vie à la rue Legrand. Elle est représentative des observations favorables formulées.*

L'observation n°8 est assez détaillée quant à la représentation que des habitants peuvent avoir des deux architectures que sont le tripode et le projet : *La tour Insee m'a toujours semblée posée là comme un geste architectural, offrant des fronts sur chacune des rues qui la cernent, austère, presque lugubre dans son habit sombre. Peut-être une histoire s'est-elle tissée avec le quartier, la ville mais elle n'est pas lisible tant cette tour est là comme un fort : fermée. Alors c'est avec intérêt que je regarde ce nouveau projet qui est proposé en ce lieu. De prime abord, il me séduit, peut-être parce qu'il ne me semble pas porter cette arrogance du "fort", parce qu'il vient par ses bâtiments en terrasses successives et son traitement de façade comme fragmenter et "pixeliser" le linéaire du bâti qui borde le tracé du périphérique, parce qu'il laisse de la place sur son terrain à la construction possible d'une école apparemment un temps demandée par la commune de Malakoff, parce qu'une vraie avenue peut se frayer un passage depuis le 14e et à travers la ville,...*

Ou encore, obs. 11 : *un examen de l'ensemble des plans de construction des espaces bureaux, de l'école, de la hauteur des bâtiments, des circulations me semblent avoir été particulièrement réfléchis pour installer un site majeur d'une administration centrale d'envergure.*

Obs. 65 : *le projet architectural semble faire la part belle à la lumière et à une restructuration respectueuse de l'entrée de la commune de Malakoff qui bénéficiera ainsi d'un nouvel espace urbain plus aéré et plus végétalisé et donc plus "doux".*

Concernant l'architecture et son insertion dans le paysage, il est noté, Obs. 300 : *Sur le projet architectural, tous les avis nécessaires à l'instruction du permis de construire sont favorables au projet et notamment l'architecte des bâtiments de France en charge de l'insertion urbaine du projet et de son rapport avec les bâtiments classés de l'université. Ou encore Obs. 309, sur des arguments plus larges : Mon mari et moi sommes très heureux que la mairie tienne ses engagements du projet emmener par Citlios « porte de Malakoff et l'urbaniste Alexandre Boutons : 1. Démolir la tour actuelle, 2. accueillir un nouveau bâtiment de bureaux, 3. déplacer l'école où nos trois enfants ont été pollués par le périphérique, 4. ouvrir une belle entrée en face de l'université.*

L'architecture Brutaliste du Tripode, est présentée comme datée, triste. Elle apparaît en opposition au projet qui, lui, exprime sa contemporanéité. Ex. Obs. 125 : *Heureusement que la Tour INSEE disparaîtra, architecture "brutaliste" complètement datée et sans intérêt...*

Sur l'insertion dans l'urbanisme local : Obs. 146 : *En vis à vis du gigantisme du pont de chemin de fer et du carrefour, la partie plus haute de l'ensemble immobilier me semble tout à fait bien proportionnée tout en évitant la tour de très grande hauteur voulue un temps par la ville de Malakoff*

et marquera positivement l'entrée de la ville de Malakoff. Et Obs. 319 : Le projet proposé est bien plus adapté pour redynamiser le quartier avec les projets de la rive de l'autre côté du périphérique. Le jardin Anna Marly fera une très belle jonction entre tous ces projets et réunira mieux qu'actuellement Malakoff et Paris.

La redynamisation du quartier et de son économie locale, l'installation des ministères sociaux compte tenu des missions qui leur sont dévolues, sont perçues comme des facteurs positifs, à souligner, pour la commune.

Certains avis sont favorables mais leur auteur estime que le projet pourrait être amélioré :

Obs. 22 : La coulée verte rue Legrand, c'est bien, mais elle devrait être créée de l'autre côté de la rue, où il y a une continuité d'immeubles. Avec une large promenade végétalisée, des commerces pourraient s'y développer, ... L'espace laissé à la déambulation au croisement boulevard Alphonse Pinard et de l'avenue Pierre Larousse est beaucoup trop restreint. Le bâtiment prévu atteint sa hauteur maximale à cet endroit et ne prévoit qu'un trottoir minuscule, l'effet sera écrasant, fermant ainsi cette entrée de Malakoff. De plus, j'ai entendu dire que la mairie souhaite rendre l'avenue Pierre Larousse à sens unique, une évolution ô combien importante pour améliorer la qualité de vie dans cette partie de Malakoff. Le projet ainsi conçu empêcherait cette évolution, si tel est le cas, c'est extrêmement dommageable.

Obs. 230 : je regrette que dans le projet les façades ne soient pas plus lumineuses – colorées. Concernant la partie "mairie de Malakoff" ce serait une bonne idée de créer un parc boisé pour le bénéfice de tous

Et estiment que c'est l'occasion de transférer l'école Fernand Léger : ex. Obs 294 : *Il est incompréhensible que cette école soit encore en activité, alors que toutes les études conduites par la ville et citallios en 2017 et les visites de quartier ont montré les pollutions sonores et aux particules auxquelles sont exposés les enseignants et jeunes enfants de maternelle et primaire. Le projet du SGSAC offre une vraie opportunité de déplacer l'école et mettre les enfants à l'abri du périphérique parisien.*

Avis défavorables (102) :

Là encore, les avis sont argumentés et se rejoignent sur les points les plus marqués qui font défaut au projet.

Parmi ces observations, nous retrouvons celles déposées par la Ville de Malakoff, L'EPT VSGP et l'association INC'Malakoff.

Concernant l'observation, 329, déposée par la Ville, sur cette thématique, elle soulève les arguments suivants en reprenant différents documents émis pendant l'instruction du dossier. Contribution de la ville de Malakoff sur la procédure de mise en compatibilité du PLU dans le cadre de l'enquête publique : *La Ville de Malakoff, l'EPT VSGP et la Mairie du 14 ème ont émis une notice urbaine, architecturale et paysagère répondant à un objectif de réaménagement du quartier pour « faire quartier » entre Malakoff et Paris, passer d'une situation de coupures urbaines à une projet de coutures urbaines. Le projet lauréat ne respecte aucunement les recommandations produites. Les points soulevés :*

- *Principe d'une percée entre Malakoff et Paris pour limiter l'effet barre : non respecté puisque la percée est à plus de 30 m de hauteur, obstruée de RDC à R+2 par un hall d'entrée rétréci sur lequel se développe une mezzanine à R+1 et de R+2 à R+7 par des passerelles fermées et couvertes. Ce projet vient enfermer la ville de Malakoff.*
- *Développer les halls d'entrées à l'ouest et à l'est du bâtiment, afin d'aménager le parvis et de requalifier l'entrée de ville : avec un hall rétréci sur le bld Pinard et un hall secondaire à l'est comprenant une rampe handicapée, l'effet de barre est doublé.*
- *Ne pas développer les accès véhicules sur l'avenue Pierre Larousse, que la Commune souhaite aménager pour limiter la circulation conformément au Plan de Déplacement adopté par la Ville : le projet retenu prévoit les accès des véhicules et livraisons par l'avenue Pierre Larousse.*

Dans son avis sur l'étude d'impact, adressé à la DRIEAT, la Ville avait déjà formulé son désaccord sur le projet retenu quant à la non-insertion paysagère du projet formes et volumétrie

au regard des immeubles existants ou à venir sur chacune des voies) portant atteinte au paysage urbain, maintien d'un symbole architectural fort pour marquer l'entrée de Ville et préserver l'identité du secteur. Le bâtiment projet sur un linéaire de 120 m de long et jusqu'à 65 m de haut enferme la ville Alors que l'objectif est de développer les liens et porosités avec Paris sur l'une des seules parties couvertes du périphérique.

Est également joint à l'observation, l'avis de la Ville de Malakoff sur le permis de construire, défavorable, cet avis reprenant notamment les arguments développés précédemment pour ce qui concerne l'architecture du projet et son impact sur le secteur d'autant que le projet s'implante sur la partie couverte du périphérique face au jardin Anna Marly et enferme la Ville de Malakoff

...

Un quatrième document reprend l'intervention du Maire-adjoint à l'urbanisme lors de la réunion d'examen conjoint du 5 juillet 2023 qui recouvre les arguments évoqués ci-dessus auxquels nous pouvons ajouter : ... *Enfin, l'entrée principale du site, situé Boulevard Pinard à Paris, a comme conséquence que ce bâtiment tourne le dos à Malakoff, loin des déclarations d'intention d'inscription du projet dans le développement du Grand Paris.*

L'EPT Vallée Sud Grand Paris, dans son Obs. 313 estime que *le projet est encore largement améliorable* et relève, comme la Ville de Malakoff, le peu de prise en compte de la note architecturale quant aux questions paysagères, architecturales et humaines, essentielle pour l'intégration du projet dans son environnement urbain, la transparence de la faille demandée afin d'établir un lien Paris/Malakoff *paraît illusoire, sur le 10 premiers m de hauteur du bâtiment, elle n'est constituée que d'un léger retrait, ne diminuant que faiblement la profondeur du bâtiment et ménageant très peu de transparence, la hauteur du bâtiment ne laissant pas percevoir cette « transparence » malgré un retrait accentué.*

Obs. 291/273 (doublon) : La mairie de Paris 14^{ème}, dépose un courrier assorti d'un vœu d'où il ressort, sur la thématique, que la nouvelle construction *créera une muraille séparant Paris et Malakoff, en contradiction avec la volonté des deux communes de travailler ensemble à une atténuation de la coupure urbaine induite par le boulevard périphérique.*

La contribution n° 337, est composée d'une série de pièces extraites du dossier INC'Malakoff. (3 documents). Sur la question de l'architecture du projet et son insertion dans le tissu local sont évoqués :

- *L'épaisseur du bâtiment de 29 m (la Tour INSEE= 12 m offre un éclairage naturel tout au long de la journée)*
- *Orientation des bureaux : plein Nord, sans accès au soleil, des bureaux plein Sud avec un inconfort thermique et visuel certain en raison de la sur-solarisation des espaces ...*

Les observations qui présentent **un caractère défavorable déposées par le public présentent un argumentaire proche d'une architecture formant un mur, plus haut que l'actuel tripode accentuant les difficultés de circulation rue Pierre Larousse.** A titre d'exemples :

Obs. 13 : *La barre de 120 mètres du projet de l'Etat va définitivement nous couper du jardin public Anna Marly, Nous avons réussi à couvrir le périphérique d'un jardin, voici que l'on dresse un mur de béton et de verre. Installer l'entrée du nouveau bâtiment vers Paris montre bien que ce bâtiment n'est pas pour nous. Le nouveau bâtiment fera 15 mètres de plus que l'actuel. Tout sera écrasé autour. Avec le projet, la rue Pierre Larousse devra rester en double sens alors que la ville veut la rendre à sens unique pour élargir les trottoirs, réduire les vitesses des voitures et planter des arbres. Avec l'implantation du ministère au bord du boulevard Pinard, le terrain entre le projet et la rue Pierre Larousse sera construit en totalité au lieu d'en faire une place publique et/ou un jardin.*

Obs. 31 : *le projet actuel n'a plus aucun caractère architectural, un cube neutre, vitré en rien adapté aux défis climatiques à venir.*

Sur la question du patrimoine architectural : Obs. 36 : *la Tour de l'INSEE qui est un tripode conçu par un architecte connu Serge LANA, est un témoin de l'histoire "communiste" de la Ville de Malakoff.*

Et obs. 63 : *Sans parler du fait que l'on casse un bâtiment dont l'architecture marque une période intéressante du mouvement brutaliste.* Et Obs. 82 : *je considère que la destruction de ce bâtiment emblématique serait une grave perte de mémoire du patrimoine architectural de notre pays. Je ne suis pas le seul. Dans le monde entier, de nombreuses personnalités du monde de l'architecture et*

des arts expriment leur refus de cette destruction. L'architecte Paul Chemetov, Grand Prix d'architecture, a déploré sur les ondes de France Culture à propos de la possible démolition de la Tour INSEE une attitude qui consiste à « casser comme des sales gosses qui cassent leur jouet au lieu de s'en servir ». Il a remarqué que l'on veut ainsi « démolir un bâtiment pour reconstruire la même surface » avec un projet proposé qui « consiste à être parallèle au périphérique » alors que la question est de créer des transversalités entre Paris et sa périphérie. Et également l'obs. 302 déposée par le Président de l'Association INC'Malakoff « ... Enfin, ce combat il me semble important de l'ajouter au-delà des prises de paroles et des manifestations locales a peu à peu irrigué le monde de l'architecture, inspiré des projets de fin d'études, des créations artistiques, suscité l'intérêt des politiques des journalistes et fait de cet édifice le représentant d'une époque, d'un style et pour beaucoup de Malakoffiens d'une fierté et le repère bien identifié d'une entrée de ville. ».

Obs 68/69(doublon) présente une série d'arguments détaillés sur les **questions de circulation et entrées véhiculaires** : Je suis tout à fait opposée à l'entrée du parking et des livraisons par l'avenue Pierre Larousse pour les raisons suivantes : 1. *Augmentation de la circulation dans cette rue principale : Dans l'évaluation environnementale du projet, l'étude de circulation effectuée au chapitres 5.7.3.3. et 5.7.3.4. met en évidence l'augmentation du trafic aux heures de pointe le matin et le soir, et les blocages ponctuels liés en particulier au tourne à gauche au droit du périphérique extérieur, qui gêne le débit de l'avenue du général de Gaulle, et par effet de vases communicants celui de l'avenue Pierre Larousse. L'entrée du parking par l'avenue Pierre Larousse va créer un tourne à gauche rue Pierre Larousse et créer un nouveau blocage qui n'existe pas actuellement. Il faudra certainement mettre en place un feu tricolore pour réguler l'entrée au parking. Cette voie d'entrée à Malakoff est suffisamment chargée actuellement, et rien ne justifie d'augmenter la circulation dans cette voie. Lorsque Serge Lana a dessiné l'INSEE, le maire de l'époque, Léo Figuères avait interdit l'entrée du parking par cette rue, et obligé de la mettre place de la République, avec interdiction du tourne à gauche pour la sortie du parking. Il avait raison, ce qui a été démontré par la suite, et c'est ce qu'il faut faire pour ce projet.*

Obs. 85 : *Le projet porte atteinte à la protection due aux abords d'un monument historique. En effet, la façade de l'ancienne École Supérieure d'Électricité se trouvera cachée et privée d'une vue dégagée la mettant en valeur en entrée de ville et le choix du bâti n'est pas harmonieux avec celle-ci*

Obs. 142 : *lors de la présentation du projet en réunion publique le 20.11, il a été expliqué que les principes de ce projet reposaient sur la création d'un mail planté faisant le lien entre le 14^e arrondissement de Paris et la coulée verte, à travers la rue Legrand puis la faculté de droit, ainsi que sur une trame de circulation douce, suivant à peu près le même tracé. Or, ces éléments d'aménagement urbain ne font pas partie de la modification projetée du PLU, et ne sont inscrits nulle part ailleurs que dans les schémas explicatifs du projet. Par conséquent rien ne prouve que ces aménagements, qui structurent le projet de l'État à en croire la présentation faite, verront le jour. Cela me fait dire que ce projet ne repose sur rien de tangible.*

Obs. 183 : *Ce parti pris de bloquer le maximum de bâti dans un minimum d'espace me fait penser plus à une opération immobilière qui pourra par sa configuration même être cédée pour partie à un autre occupant.*

Obs. 185 : *la situation propre de la parcelle de la tour Insee aurait dû guider la forme de l'implantation du projet et le programme de regroupement des bureaux des ministères sociaux ; au lieu de quoi, le bâtiment s'installe tout le long du Bld Pinard et forme une barrière haute et infranchissable, l'entrée de la ville de Malakoff est ignorée et l'espace public à l'angle avec la rue Pierre Larousse réduit à une portion congrue d'un trottoir, le lien avec l'université (en brique) qui est un bâtiment classé, est ignoré, tant par la massivité du bâtiment projeté, quatre fois plus haut, par la nature des matériaux des façades disparates que par son programme replié sur lui-même, sans partage des occupations et sans connexion avec le reste de la cité (étudiants, commerces, balades...); et dont l'entrée situé Bld Pinard, donc par Paris, dévoile bien l'intention ! la porosité réelle et visuelle entre les deux villes - Paris 14^e et Malakoff - dont vous fait fi au mépris même des souhaits et volonté nourris des deux communes qui y travaillent depuis pourtant de nombreuses années, questions urbaines liées et portées par la construction d'un Grand Paris fédérateur de liens et lieux communs aux villes qui le constitue ...*

Obs. 215 : ... *La présentation qui est faite dans les communications et documents me semble erronée ou à tout le moins trompeuse. Le bâtiment proposé est peut-être beau. Mais il n'est pas fait pour le site actuel de Malakoff. Je suis désolé de l'écrire : il va écraser l'entrée de la ville et point du tout l'ouvrir. Je vois ce bâtiment un peu comme un paquebot à l'arrêt dans un des canaux de Venise. Souci, ici nous sommes à Malakoff, à la bordure de Paris. Et comme à Venise, les paquebots sont point trop souhaités. Ce paquebot sera planté là, parallèle au périphérique, la proue tournée vers « l'entrée » de Malakoff. Et l'entrée de Malakoff ne sera pas vraiment une entrée.*

Est joint un document reprenant les perspectives avant/après.

Obs. 252 : *A la page 50 de l'étude d'impact environnementale le maître d'ouvrage qui à le sens de la formule mais pas celui des mots nous indique "le parti architectural du projet. Un trait d'union entre la ville de Paris et la ville de Malakoff". Regardez la page jointe elle ne manque pas de piquant en réalité l'état fait une confusion il s'agit d'un trait de séparation. Est jointe une capture d'image illustrant le propos.*

Obs.268 : *La hauteur est complètement démesurée par rapport au quartier (et quid de l'ensoleillement du square surmontant le périphérique dans ces conditions...?). La végétation que l'on voit sur les images de projet s'échapper des terrasses ne suffisent pas à masquer la réalité d'un projet trop dense et qui ne laisse pas de place à la pleine terre. S'il existe une autre ambition à ce projet que la recherche de mètres carrés constructibles à tout prix, quitte à tordre le PLU, elle n'est pas évidente.*

Obs. 279 : *L'immeuble projeté sera beaucoup plus haut que la Tour mais aura aussi une emprise au sol beaucoup plus importante. J'ai compris qu'il ne restera plus aucune surface de pleine terre et que tous les arbres actuels seront donc arrachés. Il ne restera donc plus que des surfaces dites végétalisées qui auront une couche de terre allant de 30 cm à 70 cm (maximum !) soit la profondeur nécessaire pour planter des arbustes. Quelle sera la solidité de leur enracinement dans 10 ans... s'ils réussissent à pousser !*

Une observation résume les questions qui se posent quant au rapport d'échelle, Obs. 335/MLK5 / : *quand on suit un peu les projets d'architecture et les réglementations qui vont avec, on essaye de nous sensibiliser à l'harmonie entre tissus existants et nouvelles constructions. Pour en finir avec le Brutalisme de nombreuses réalisations durant des décennies. Or, dans ce cas, la rupture d'échelle entre le tissu existant et ce bâtiment est très violente. La masse colossale de cette construction n'a rien à voir avec la taille du terrain qui en proportion est un confetti. Il n'y a pas assez de distance entre celui-ci et les bâtiments du quartier qui paraissent minuscules et qui du coup sont écrasés par ce mastodonte.*

3.4.2 Questions posées au maître d'ouvrage

C1 : Indiquer ce qu'il en est des aménagements annoncés, situés en périphérie du projet et notamment le mail et les espaces verts intégrés sur la parcelle : quels sont ceux inscrits, prévus mais non financés à ce jour, non intégrés (voir Obs 145 et 257).

C2 : Perspectives et graphisme : Vu l'observation 215, et son document joint, quelle est votre réponse sur les différences de perspectives ? En complément dans le document suivant :

https://www.secondsiteministeresociaux.fr/files/le-projet-architectural-vdef-web_a74ceb3f28d9e72c06ccd7c988418df2 , feuillet « le paysage à toutes les échelles, un cœur d'îlots arborés perceptible depuis la voie publique. Qu'en est-il des questions de transparence et de l'ouverture du bâtiment sur la Ville, avec des clôtures à 3 m (les clôtures et portails d'accès depuis la voie publique seront d'une hauteur de 3 mètres minimum doublée d'une haie paysagère permettant l'occultation visuelle ; et couvrant toute la périmétrie du jardin du Ministère (cf. p.88 PC16 partie 3)). Idem quant aux clôtures qui longent le bâtiment telles qu'elles figurent sur les plans.

De même, la question 322 reprend la question de perspectives trompeuses dans le dossier, voir la p.j. Qu'en est-il selon vous ?

C3 : Comment pensez-vous traiter les questions de circulation au regard du plan de déplacement de la Ville et des souhaits exprimés afin d'assurer une ville apaisée (entrées véhicule, ...)

C4 : Comment pensez-vous concilier le parti pris de façades en verre avec les questions relatives aux économies d'énergie ?

C5 : quant au programme ayant servi à établir le projet, comment vous situez-vous par rapport aux différentes, et récentes déclarations, en termes de surface/agent occupées ?

C6 : au regard des différentes observations portant sur la densité du programme, la compacité du projet qui sur les plans, d'après les observations déposées, donnent un effet de barre, et fait dire à certain : Le projet, trait d'union ou trait de séparation ? Pensez-vous pouvoir faire évoluer et modifier le projet tel qu'il est défini aujourd'hui ? quelles seraient vos propositions ?

C7 : La question du lien Paris/Malakoff ressort dans de nombreuses observations : vous semble-t-il possible de faire évoluer le projet pour y satisfaire et si oui comment ?

C8 : la question de l'emprise au sol du bâtiment entraîne celle relative aux surfaces dédiées à la pleine terre. Que répondez-vous aux questions 279 et 285 ?

C9 : Quant aux espaces situés à proximité, que montrent les projections en termes d'ensoleillement au regard de la hauteur du bâtiment ?

C10 : que répondez-vous sur le rapport d'échelle entre le bâtiment projeté et son environnement ?

C11 : Plusieurs observations, évoquent la question du repère qu'était le Tripode. Comment pensez-vous que le projet présenté fera « signal » ou tout simplement sera un repère visuel à l'avenir ?

C12 : que répondez-vous aux questions posées par l'observation 22, concernant l'amélioration du projet

C13 : Aujourd'hui sur les palissades du chantier, on trouve 2 adresses : 18 boulevard Adolphe Pinard 92240 Malakoff et 18, boulevard Adolphe Pinard 75014 Paris (information d'Eiffage aux riverains). Que répondez-vous à l'obs302 sur le sujet de l'adresse du site ? « ..ce projet qui s'ouvre sur Paris avec une adresse sur Paris coupe la capitale de sa proche banlieue. »

3.4.3 Réponse du maître d'ouvrage

Le projet présenté par les Ministères Sociaux et conçu par l'agence d'architecture Viguié, membre du groupement titulaire du marché global de performance, a été conçu en premier lieu en s'appuyant sur les prescriptions de la ville de Malakoff et de l'Etablissement public territorial (EPT) Vallée Sud - Grand Paris, présentées au maître d'ouvrage sous la forme d'une notice urbaine, architecturale et paysagère, début 2022, à l'issue de la phase de concertation préalable. Cette notice a été présentée par les services de la ville et de l'EPT à tous les groupements candidats retenus à l'issue du 1^{er} jury de concours, lors d'une réunion spécifique tenue sur site. Ces prescriptions, dont certaines sont issues du travail de concertation mené par la ville sur le projet de ZAC Porte de Malakoff, en amont du projet des Ministères, ont permis de définir un certain nombre de conditions structurantes intégrées au cahier des charges du projet, dont la nécessité de construire un bâtiment symbole, marquant l'entrée de Malakoff. Également, le projet a dû limiter son emprise au sol pour céder près de 40 % de la parcelle de l'État à la ville, comprenant le foncier nécessaire pour le déplacement de l'école Fernand Léger et de sa cour « oasis » au sud du futur bâtiment ministériel, et des reculs sur voirie au bénéfice d'un aménagement qualitatif des espaces publics (mail planté sur la rue Legrand, recul sur les rues Larousse et Pinard, requalification du parvis au nord-ouest).

Le bâtiment présenté aujourd'hui est donc le fruit d'un travail partenarial avec les collectivités, leur permettant de procéder aux aménagements urbains proposés sur les parcelles cédées. Les Ministères Sociaux continuent de se tenir à la disposition des collectivités pour accompagner la réalisation de ces aménagements urbains connexes, sans en être pour autant les maîtres d'ouvrages.

Question C1

Indiquer ce qu'il en est des aménagements annoncés, situés en périphérie du projet et notamment le mail et les espaces verts intégrés sur la parcelle : quels sont ceux inscrits, prévus mais non financés à ce jour, non intégrés (voir Obs 145 et 257).

Le projet proposé répond aux préconisations architecturales, urbaines et paysagères de la ville de Malakoff et de l'Etablissement public territorial VSGP, présentées dans la notice « La porte de Malakoff ». En particulier, la demande de cessions d'emprises foncières en périphérie de la parcelle de l'État, tant coté Malakoff que Paris, afin de permettre l'agrandissement de la largeur des rues alentour en vue d'un traitement qualitatif des espaces urbains, a été prise en compte. Il en est de même de la demande de division foncière au sud, permettant la construction d'un complexe scolaire et de sa cour « oasis ». La création d'une percée visuelle nord-sud, par-delà la future cour de l'école a été prise en compte dans le projet retenu, percée valorisée par le choix d'installer en rez-de-chaussée, à cet endroit un hall largement vitré, participant à l'animation de l'espace public. De même pour la demande de limiter l'effet mur de la façade le long du boulevard Pinard : son traitement avec un bâtiment plus haut à l'ouest, lui-même visuellement fragmenté en 2 ensembles séparés par des loggias et un bâtiment plus bas, côté Est, séparé du bâtiment principal par un hall traversant et des passerelles largement vitrées ; ce travail sur la volumétrie et l'épannelage du bâti favorise son insertion dans le tissu urbain.

Cette note mentionne également des préconisations à destination de la ville, à savoir la création d'un parvis ouest d'entrée de ville et d'un mail vert piéton et paysagé rue Legrand. La maîtrise d'ouvrage se tient à disposition des services municipaux pour les accompagner dans la mise en œuvre de ces aménagements.

Second Grand Site des ministères sociaux, Malakoff – Enquête publique environnementale unique Rapport d'enquête publique

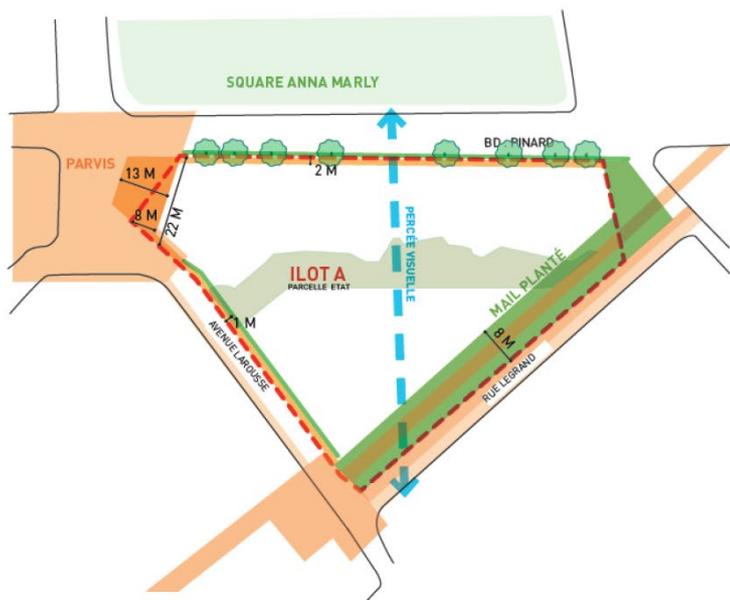


Figure 7 : Extrait de la notice urbaine, architecturale et paysagère "La Porte de Malakoff" (Ville de Malakoff, 2022), p. 29



Figure 8 : Plan masse du projet (pièce du dossier de PC, Ministères Sociaux)

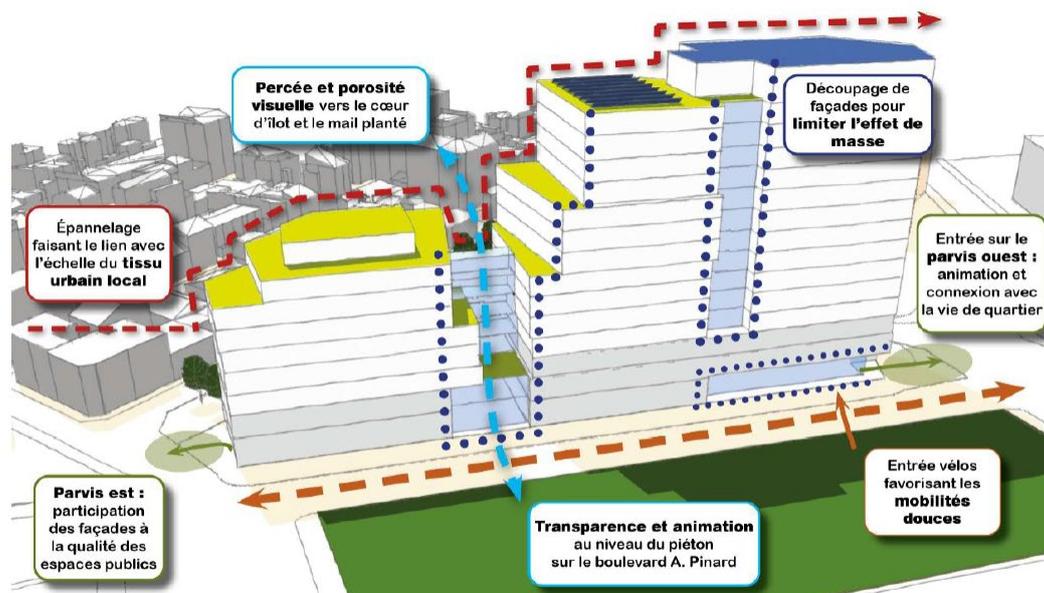


Figure 9 : Extrait de la notice architecturale du PC montrant la fragmentation du volume bâti en alignement le long du boulevard Pinard (Agence d'architecture Viguière)

Dans le contexte récent de l'annonce de la non-réalisation du complexe scolaire par la ville de Malakoff, les Ministères Sociaux confirment l'engagement pris vis-à-vis de l'Autorité environnementale de remplacer la cour d'école « oasis » par un espace équivalent en pleine terre qui permettra de lutter contre les îlots de chaleur urbains. Ainsi les surfaces d'espaces de pleine terre de 909 m² minimums prévus initialement sur cette parcelle seront maintenues. Le bâtiment de l'école pourra éventuellement être remplacé par un édifice de même volumétrie que celle prévue initialement pour le groupe scolaire, ce point devant toutefois être discuté avec les différentes parties prenantes.

Question C2

Perspectives et graphismes - Vu l'observation 215, et son document joint, quelle est votre réponse sur les différences de perspectives ? En complément dans le document suivant : https://www.secondsiteministeresociaux.fr/files/le-projet-architectural-vdef-web_a74ceb3f28d9e72c06ccd7c988418df2, feuillet « le paysage à toutes les échelles, un cœur d'îlots arborés perceptible depuis la voie publique. Qu'en est-il des questions de transparence et de l'ouverture du bâtiment sur la Ville, avec des clôtures à 3 m (les clôtures et portails d'accès depuis la voie publique seront d'une hauteur de 3 mètres minimum doublée d'une haie paysagère permettant l'occultation visuelle ; et couvrant toute la périmétrie du jardin du Ministère (cf. p.88 PC16 partie 3)). Idem quant aux clôtures qui longent le bâtiment telles qu'elles figurent sur les plans. De même, la question 322 reprend la question de perspectives trompeuses dans le dossier, voir la p.j. Qu'en est-il selon vous ?

L'insertion du projet dans son milieu urbain a été étudiée exhaustivement à travers son architecture, par le traitement de sa volumétrie, de ses façades et de son organisation fonctionnelle, ainsi que par son approche paysagère, créant des espaces extérieurs qualitatifs, utiles et animés qui mettent en relation le bâtiment avec son environnement. L'insertion du projet dans son contexte urbain a été étudiée autour

de la parcelle, depuis ses environs proches et lointains. Les images « avant-après », dans le document PC4 du dossier de permis de construire, illustrent l'insertion du bâtiment dans le paysage urbain Malakoffiot.

La façade du bâtiment côté Malakoff sera largement végétalisée, avec la création de loggias et de terrasses amenant le paysage à tous les étages. Le jardin du ministère, créé en rez-de-chaussée au sud du bâtiment, est amené à accueillir des sujets arborés de plus de 3 mètres de haut ; la présence de clôture côté Malakoff n'empêchera pas d'assurer sa fonction de cœur d'îlot arboré et d'être perceptible depuis la voie publique. L'image du jardin présentée sur le site web du projet est effectivement une image depuis l'intérieur de la propriété close du ministère ; toutefois, il n'y a aucune objection de la part de la maîtrise d'ouvrage à ce que ce jardin soit visible depuis la voie publique en particulier depuis la coulée verte rue Legrand : la clôture, même de 3 m (hauteur demandée par les services de sécurité de la Préfecture de Police) pourrait permettre une vision sur le cœur d'îlot végétalisé. Il pourrait en être différemment pour la clôture sud, dans l'hypothèse d'une cour de récréation, pour assurer la protection visuelle des enfants. Ce point est ouvert et serait alors discuté avec les responsables scolaires, l'académie et la Ville de Malakoff.

Enfin, côté Paris, au niveau du rez-de-chaussée, le projet propose des façades animées par l'organisation du programme à l'intérieur du bâtiment (espaces de réception, déambulation et d'exposition) et par des transparences, notamment sur sa partie ouest et sur le hall d'entrée en position centrale. La transparence au niveau du hall central permettra également d'avoir une percée visuelle du jardin Anna Marly sur le jardin du ministère.

Enfin, le maître d'ouvrage conteste la notion de « perspectives trompeuses » évoquées dans l'observation susmentionnée. Les images ci-dessous permettent de comparer la perspective produite lors du concours, avec une vue à hauteur du piéton, mais depuis le jardin Anna Marly qui surplombe le boulevard et l'image produite, pour répondre à l'observation 322, qui présente une vue à hauteur du piéton, depuis le boulevard Pinard.

Ce changement de point de vue ne change en rien la perception de la faille séparant les bâtiments est et ouest, ni la transparence du hall d'entrée traversant, largement vitré et en double hauteur

Second Grand Site des ministères sociaux, Malakoff – Enquête publique environnementale unique
Rapport d'enquête publique



L'image de gauche (image du concours) présente une vue à hauteur du piéton, mais depuis le jardin Marly qui surplombe le boulevard Pinard.

L'image de droite, produite pour répondre à l'observation 322, présente une vue à hauteur du piéton, depuis le boulevard Pinard.

En ce qui concerne les autres perspectives présentées dans la notice architecturale du dossier de demande de permis de construire, le maître d'ouvrage confirme la justesse des points de vue de comparaison avant / après, comme illustré ci-dessous.



Figure 10 : Vues avant / après depuis l'avenue de la porte de Vanves

En ce qui concerne l'observation 255 relative à la perception de la proue du bâtiment en rapport avec le monument historique voisin :

Effectivement, la perception de notre environnement urbain diffère suivant le point de vue choisi. Le rapport entre la proue Ouest du futur bâtiment et l'université et l'ouverture sur la ville de Malakoff peut aussi s'apprécier depuis le futur carrefour au-dessus du périphérique après son réaménagement, la ville de Paris ayant confirmé son intention de construire un équipement, au-dessus du périphérique, devant le pont de chemin de fer, qui marquera également l'entrée vers Malakoff.

Toutefois, le projet tient compte de la proximité du bâtiment classé et adapte sa volumétrie pour répondre à l'échelle de l'immeuble de l'Université Descartes sur la rue Pierre Larousse. Ainsi, le volume haut du bâtiment de grande hauteur se trouve en décalage par rapport au bâtiment classé (voir plan ci-après).



Figure 12 : Hauteur des différentes toitures faisant donnant sur l'avenue Larousse

Sur son côté ouest, sur l'avenue Pierre Larousse, le bâtiment se retourne pour descendre vers le sud en deux gradins successifs, au cinquième niveau et puis au 3^{ème} niveau, pour retrouver une hauteur en adéquation avec le bâtiment de l'Université Paris V, René Descartes, auquel les terrasses plantées font face. Ainsi, l'immeuble de grande hauteur s'élève face à l'intersection des boulevards Charles de Gaulle et Adolphe Pinard, décalé par rapport au bâtiment classé.



Figure 13 : Vue du nouveau bâtiment depuis Malakoff, mettant en avant l'équivalence de hauteur entre le bâtiment de l'université et les terrasses du nouveau bâtiment

L'image ci-dessous illustre le traitement de la volumétrie du bâtiment sur son extrémité ouest, face au bâtiment de l'université et le dégagement des vues vers l'avenue Larousse et Malakoff, aujourd'hui obstruées par le bâtiment actuel.



Figure 14 : A gauche, vue du bâtiment actuel depuis le carrefour au-dessus du périphérique. A droite, vue projetée du futur bâtiment, ouvrant la vue vers Malakoff

Ces deux autres vues ci-après montrent la perspective sur la rue Larousse au niveau de l'Université en comparant la situation actuelle avec le bâtiment de l'ENSAE et pour le futur, la faille ouvrant sur le cœur de l'îlot avec une simulation d'un bâtiment reprenant le volume qui était envisagé pour l'école et le trottoir élargi d'1 mètre.



Figure 15 : A gauche, vue du bâtiment actuel depuis la rue Larousse, devant l'université, vers Malakoff. A droite, vue projetée avec le futur bâtiment.

Question C3

Comment pensez-vous traiter les questions de circulation au regard du plan de déplacement de la Ville et des souhaits exprimés afin d'assurer une ville apaisée (entrées véhicule, ...)

La maîtrise d'œuvre a conscience du possible impact du projet sur la circulation routière.

Durant la phase de démolition lourde de bâtiments en limite de propriété, un périmètre de sécurité est implanté en accord avec les services des villes de Malakoff et de Paris. Ce périmètre est caractérisé par une limitation dans le temps de la gêne pour la circulation, et limitation à l'emprise du trottoir, ainsi que la mise en place de déviations piétons conformes à la réglementation PMR. Le secteur est sécurisé par la présence d'opérateurs équipés de talkie-walkie sur la chaussée et une communication active par signalétique de chantier. L'entrée et la sortie des camions desservant le site se fait exclusivement par le boulevard Pinard, dont le dimensionnement est adapté au passage de camions et dont la proximité au périphérique permet de limiter l'impact général sur le trafic local. Par ailleurs, la localisation de cet accès chantier permettra d'éviter totalement la circulation de camions dans les rues avoisinantes, et en particulier l'avenue Pierre Larousse et la rue Legrand.

Afin d'accueillir près de 2000 agents, 150 places pour deux roues, 135 places pour voiture et 300 places pour vélo seront construites. En effet, la majorité des agents des Ministères Sociaux se déplacent en transports en commun et la localisation de ce nouveau site permet de confirmer cet état de fait. Le

trafic généré en phase exploitation devrait donc, au regard des études de trafic, représenter maximum 2% du trafic sur l'avenue Pierre Larousse et 1% du trafic sur le Boulevard Pinard.

Concernant les rues avoisinantes, les porteurs de projets ont décidé de placer l'entrée du parking sous-terrain du côté ouest du bâtiment, sur l'Avenue Pierre Larousse. Cet aménagement a été pensé pour être situé à 40 mètres de la ligne de feux au droit de la rue Bartet. Il garantit la fluidité des flux entrants et sortants des parkings.

Le positionnement des entrées véhiculaires et donc des rampes nécessaires pour atteindre les niveaux de sous-sol (livraison et stationnement) est stratégique par rapport au nivellement général du terrain. Afin d'éviter des longueurs de rampe trop importantes qui impacteraient le fonctionnement du niveau du RDC, elles sont positionnées aux altimétries les plus basses du terrain, limitant leur impact sur le projet et ses façades. Le positionnement proposé permet d'avoir un niveau de RDC complètement animé par des espaces à usage collectif (salles de réunion, centre de formation, centre de conférence, auditorium) en relation avec l'espace public garantissant des façades animées (sans rampes et la circulation des véhicules).

Si les rampes étaient positionnées du côté de la place de la République, elles se trouveraient au point le plus haut du site NVP 65.87, soit 3.57 m plus haut que le nivellement de la position proposée, NVP 62.30. Les rampes seraient 26 m plus longues impactant une grande partie du RDC. Pour desservir le niveau -2 de parking à partir de la place de la République, il faudrait donc une rampe de +/- 80 mètres de long.

Également, si les accès véhiculaires étaient positionnés du côté de la place de la République, la promenade plantée prévue le long de la rue Legrand et pour laquelle la future division foncière prévoit un recul de 8 mètres, serait découpée par la circulation de véhicules lourds qui auraient à traverser cet axe réservé aux piétons, en relation avec le caractère résidentiel de la rue Legrand. Sur la place de la République, se trouve également une fontaine du Second Empire, repérée comme élément d'intérêt patrimonial.

L'élargissement de la voirie rue Legrand de huit mètres permettra l'implantation d'un mail planté favorisant la mobilité douce tout en évitant d'impacter les conditions de circulation routière.

Le maître d'ouvrage, attentif aux craintes exprimées lors de la concertation préalable, a intégré dans ses exigences du programme la réalisation d'une zone dédiée aux livraisons totalement internalisée, en sous-sol, dans l'emprise de la parcelle. Il n'y aura donc pas de manutentions liées aux livraisons sur la voie publique.

Par ailleurs, le projet ne compromet pas la mise en sens unique de l'avenue, si elle était souhaitée par la mairie. Bien que le plan de circulation soit du ressort de la collectivité, la maîtrise d'ouvrage se tient à disposition de la ville de Malakoff pour travailler conjointement à cette modification.



Figure 16 : L'avenue Larousse, état actuel

Question C4

Comment pensez-vous concilier le parti pris de façades en verre avec les questions relatives aux économies d'énergie ?

PARTI PRIS DE FACADES EN VERRE

Le parti pris des façades est principalement dicté par la réglementation Environnementale et répond au critère « confort visuel », qui induit un apport d'éclairage naturel important à l'intérieur du bâtiment.

- Les différentes typologies de façades qui mettent en valeur la volumétrie du projet, atténuant l'effet de barre, ne sont toutefois pas entièrement vitrées et disposent :
 - d'allèges maçonnées, répondant aux impératifs de sécurité des IGH (C+D) ainsi qu'aux besoins d'inertie de l'enveloppe.
 - de pans métalliques opaques perforés, dessinant l'architecture des façades courantes et dissimulant des ouvrants à chaque étage.
 - de portions de façade en béton, complètement opaques et revêtues de cassettes métalliques, définissant le traitement architectural du socle de l'édifice.
- Les portions de façades les plus largement vitrées concernent 2 cas d'espèce :
 - il y a celles dessinant les « failles verticales », qui recoupent l'édifice 2 fois sur sa longueur et offrent des transparences à travers le bâtiment. Elles sont toutes protégées du rayonnement solaire direct sur leur orientation Sud par des terrasses et des balcons saillants.
 - il y a également certaines portions de façade complètement vitrées dans le socle. Annonçant les entrées dans le bâtiment, elles participent à l'animation de la rue par l'activité qu'elles laissent voir. Elles sont orientées côté Nord et ne recevront également pas de rayonnement direct.



Figure 17 : A gauche, vue d'une faille paysagée du bâtiment. A droite, vue du hall d'entrée depuis le jardin Anna Marly.

TRAITEMENT DES FACADES ET ECONOMIES D'ENERGIES

Au-delà d'une volonté architecturale visant à réduire l'impact visuel de 35 000 m² de surface sur un terrain relativement contraint, le futur bâtiment, satisfaisant aux exigences de la nouvelle réglementation thermique RE 2020, proposera plusieurs procédés sur son enveloppe, tous visant à restreindre la consommation d'énergie et soucieux du confort intérieur pour les usagers du bâtiment.

Concernant les performances thermiques et l'isolation de la façade :

- Différentes typologies de façades, adaptées à chaque orientation, sont employées, réduisant conséquemment les échanges thermiques entre l'intérieur et l'extérieur du bâtiment :
 - Façades Nord : triple vitrage avec stores à enroulement à l'intérieur pour assurer une flexibilité d'usage et confort des utilisateurs
 - Façades Sud, Est et Ouest : façade respirante avec protection solaire extérieure intégrée pour assurer le confort des utilisateurs durant les mois les plus ensoleillés
- Elles emploient toutes des vitrages très performants. Les couches protectrices appliquées sur les feuilles de verre filtrent les apports calorifiques du soleil en été.
- La maîtrise de la température intérieure, par des procédés passifs, issus des matériaux choisis et des technologies de façade, permettront de réduire l'usage du chauffage ou de la climatisation à l'intérieur du bâtiment.

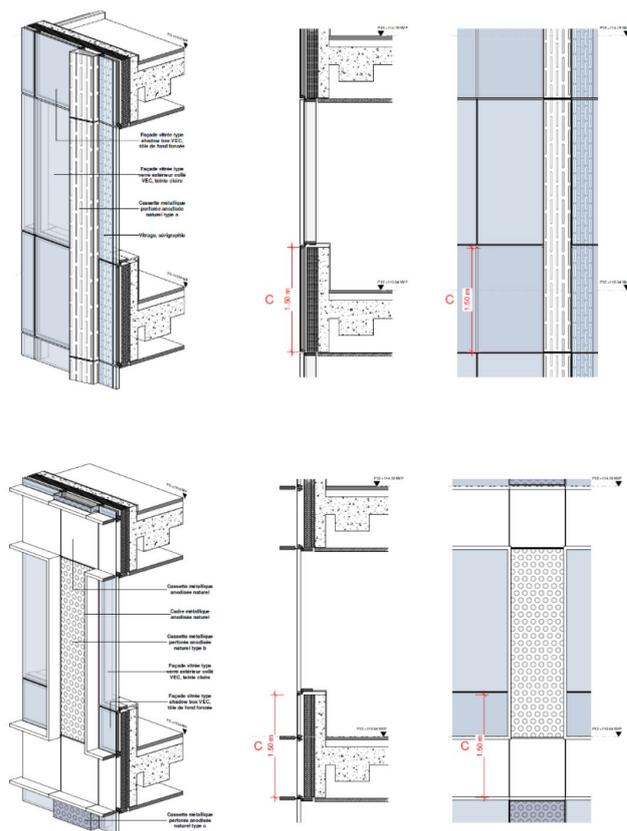


Figure 18 : Principe constructif des vitrages

Concernant la **luminosité** à l'intérieur du bâtiment :

- Les vitrages, bien que très performants sur un plan thermique, seront très transparents et permettront à la lumière du soleil de pénétrer de manière optimale à l'intérieur du bâtiment.
- Cet apport naturel permettra de diminuer l'emploi et la dépendance à l'éclairage artificiel.

Concernant la **ventilation** et le renouvellement de l'air dans l'édifice :

- La façade disposera de nombreux ouvrants actionnables manuellement, qui seront compris dans la façade, derrière les pans métalliques opaques perforés, ou seront simplement des portes d'accès à des terrasses – cf. Photo ci-contre.
- Répartis régulièrement sur l'ensemble de la périmétrie du bâtiment et à chaque niveau, les ouvrants manuels permettront une ventilation naturelle des plateaux de bureaux et réduiront l'emploi de la ventilation mécanique.



Question C5

Quant au programme ayant servi à établir le projet, comment vous situez-vous par rapport aux différentes, et récentes déclarations, en termes de surface/agent occupées ?

Dès la phase concours, le programme fonctionnel a mis particulièrement l'accent sur la nécessité de concevoir des plateaux de bureaux offrant une flexibilité maximale, permettant différentes configurations sans nécessité de travaux majeurs sur la structure du bâtiment ou ses infrastructures (électricité, informatique, ventilation, traitement thermique, etc.). Dans le cadre du projet, trois configurations prédéterminées ont dû être présentées afin d'évaluer la souplesse réelle des aménagements. Ces configurations ont été présentées sur la base de 18 m² de surface par agent, conformément à la norme en vigueur à cette période.

La nouvelle doctrine de la Direction immobilière de l'État (DIE), qui réduit les ratios à 16 m² par poste, peut être facilement appliquée à ce nouveau site. En effet, le programme a été revu à la baisse par rapport à la première estimation, passant de 39 000 m² de surface de plancher lors de la recherche du site à 35 000 m² dans le projet actuel, ceci afin de rendre disponible le foncier demandé par les collectivités. L'ajout de la possibilité de mutualiser des espaces, notamment l'amphithéâtre situé à l'ouest du bâtiment, disposant de sa propre entrée pour être accessible occasionnellement à un public extérieur, permet également de s'inscrire dans ces objectifs de performance immobilière. Les aménagements intérieurs des « plateaux de bureaux » ne sont pas encore définis à ce stade et le seront ultérieurement en fonction des besoins des services qui s'installeront sur le site. Dans ce cadre, si l'ensemble des surfaces de bureaux n'étaient pas occupées par des agents de l'administration centrale des Ministères Sociaux, d'autres structures de la sphère sanitaire et sociale pourraient bénéficier de ces espaces de bureau.

Enfin, la nouvelle doctrine incite à limiter l'affectation individuelle des postes de travail et en compensation de développer les « positions de travail alternatives ». Cette évolution des modes de travail sera facilitée par la largeur des plateaux de bureaux du futur immeuble, ce qui aurait été impossible avec les ailes étroites du tripode existant.

Question C6

**Au regard des différentes observations portant sur la densité du programme, la compacité du projet qui sur les plans, d'après les observations déposées, donnent un effet de barre, et fait dire à certains : « Le projet, trait d'union ou trait de séparation ? »
Pensez-vous pouvoir faire évoluer et modifier le projet tel qu'il est défini aujourd'hui ?
Quelles seraient vos propositions ?**

L'acceptabilité paysagère du bâtiment est une des contraintes prises en compte dans l'élaboration du projet. Le porteur du projet a limité la hauteur du dernier plancher accessible à 50 mètres, soit une hauteur nettement inférieure à celle envisagée dans le cadre de la création de la ZAC qui prévoyait

« une tour en R+30 soit plus de 2,5 fois plus haute que l'actuel bâtiment de l'Insee » (cf. page 5 de l'avis de la MRAE sur le projet de ZAC). L'emprise réservée au projet de l'État, réduite de 40 % pour permettre les cessions aux collectivités n'ont pas permis de réaliser un immeuble de moins de 28 m de hauteur (dans sa politique immobilière, l'État privilégie les immeubles de moins de 28, échappant au classement d'IGH pour Immeuble de grande hauteur ; le choix fait ici constitue donc une dérogation à la stratégie générale pour permettre les cessions de terrains demandées par les collectivités) et la volonté d'offrir une surface de plancher suffisante pour accueillir les 2 000 agents des ministères en sont d'autres, contraignant tout autant la conception architecturale du projet.

Afin d'éviter l'effet « barre » ou « trait de séparation » entre Malakoff et Paris, un complexe en deux bâtiments a été imaginé et retenu comme la solution la plus respectueuse de toutes les contraintes. Il s'agit de construire un premier bâtiment IGH W1 haut de 50 mètres à l'Ouest et un bâtiment Code du travail, quasiment deux fois plus petit (28 mètres), à l'Est. Ces deux bâtiments sont séparés par une percée permettant de réduire l'emprise visuelle du complexe et connectant visuellement le jardin Anna Marly, le jardin du ministère et la cour de la future école, ou tout autre projet remplaçant cet établissement.

Dans le sens d'une diminution de l'impact paysager, le projet prend en considération la proximité du quartier résidentiel de Malakoff dans l'élaboration de la face sud des bâtiments. La volumétrie du bâtiment avec son épannelage en gradins profite d'une grande variété de terrasses et d'espaces végétalisés, à différents niveaux et à différentes échelles, offrant un environnement paysagé face aux pavillons ou petits collectifs de la rue Legrand. La ville avait initialement envisagé un passage public Nord-Sud au cœur de la parcelle qui aurait coupé en deux le bâtiment ministériel. Cette solution n'était pas envisageable tant pour des raisons de sécurité du bâtiment ministériel que pour des raisons fonctionnelles. Toutefois, la réduction de l'emprise du nouveau projet, par rapport aux bâtiments de l'Insee, permet la construction d'un mail rendant plus agréable et facile la circulation piétonne, cycliste et routière autour du complexe.

La perception du nouvel environnement urbain pour les résidents du quartier comme pour les usagers de l'université voisine dépendra largement du projet qui sera développé sur la partie sud de la parcelle. A cet égard, la ville ayant renoncé à la reconstruction de l'école, l'État reste ouvert à une discussion avec les collectivités concernées sur l'aménagement futur de cette parcelle.

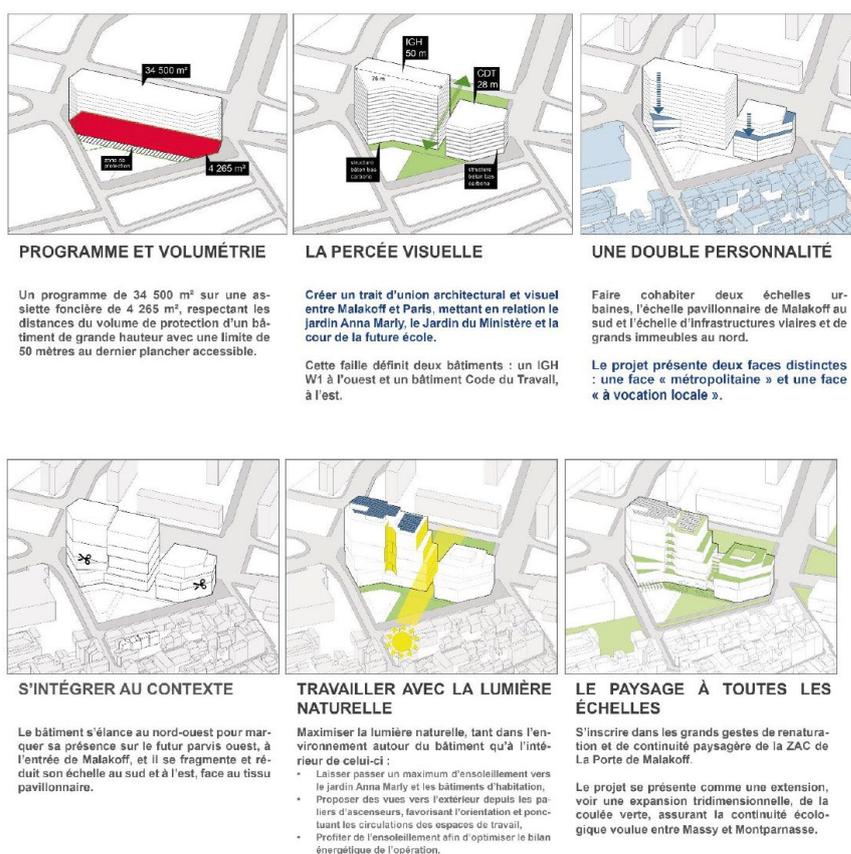


Figure 19 : Principes de conception du projet, issus de la note de présentation architecturale (cabinet Viguière)

Question C7

La question du lien Paris/Malakoff ressort dans de nombreuses observations : vous semble-t-il possible de faire évoluer le projet pour y satisfaire et si oui comment ?

Nous avons évoqué ci-dessus, comment le nouveau bâtiment avec sa volumétrie, son épannelage en gradins s'insérerait dans le tissu urbain avec une façade plus métropolitaine au Nord permise par le recul offert par le jardin Anna Marly et la façade sud qui assure la transition avec le résidentiel de Malakoff tout en améliorant l'accès au ciel et à la lumière pour les habitations de la rue Legrand.

Compte tenu des contraintes données par le découpage acté avec les collectivités, le projet conçu par l'agence Viguiier offre une insertion urbaine optimale.

En ce qui concerne la notion de lien elle doit être appréhendée sous deux aspects.

- Le lien physique : l'avenue de la Porte de Vanves et la rue Julia Bartet constituent les liens physiques uniques entre Paris et Malakoff. Les deux carrefours de ces rues avec le boulevard Pinard sont situés à 150 m de distance et il n'est pas envisagé par la ville de Paris de créer un franchissement intermédiaire entre ces deux carrefours compte tenu de leurs proximités. La ville de Paris a également refusé la passerelle un temps envisagée par la ville de Malakoff pour traverser le boulevard Adolphe Pinard et rejoindre le jardin Anna Marly. Ce constat a été intégré dans la notice urbaine, architecturale et paysagère élaborée par les collectivités comme l'illustre le schéma ci-dessous. Néanmoins, le réaménagement de l'intersection du boulevard Adolphe Pinard et de l'avenue Pierre Larousse ainsi que l'élargissement de la rue Legrand de près de 8 mètres permettra une meilleure circulation autour du complexe et donc un accès plus agréable à Paris.

Second Grand Site des ministères sociaux, Malakoff – Enquête publique environnementale unique Rapport d'enquête publique



Figure 20 : Extrait de la notice urbaine, architecturale et paysagère "La porte de Malakoff" (Ville de Malakoff, 2022) p22

Cette autre image ci-dessous, issue de Google Maps montre clairement que dans l'axe du terrain de l'État, il n'y a ni continuité physique, ni continuité visuelle vers Paris, le regard et le cheminement butant sur la barre HLM située au nord du jardin Anna Marly.

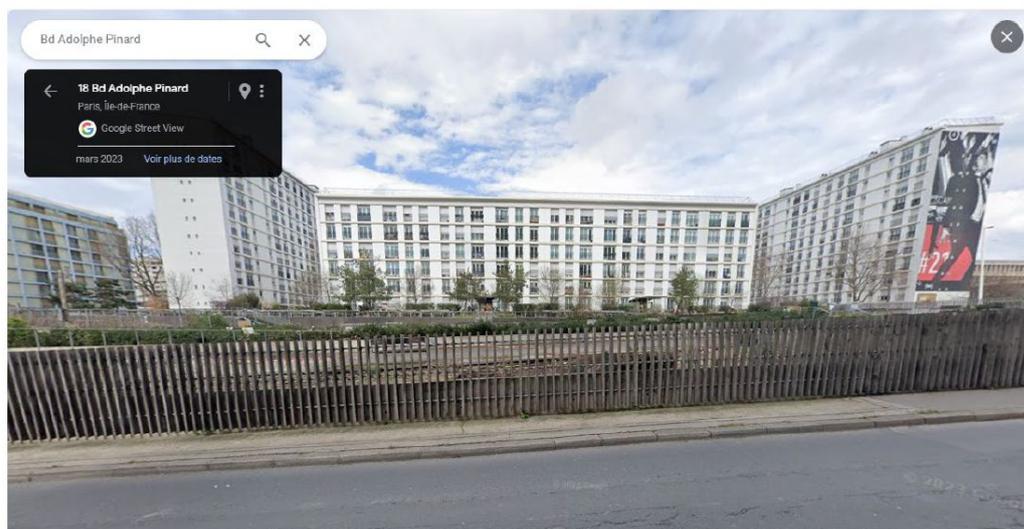


Figure 21 : Vue actuelle vers Paris depuis le 18, boulevard Pinard, futur point d'entrée du nouveau site (Google Maps, 2023)

- Le lien visuel : La notice urbaine, architecturale et paysagère prévoit une « percée visuelle » Nord - Sud comme l'illustre le schéma ci-dessous



Figure 22 : Extrait de la notice urbaine, architecturale et paysagère "La porte de Malakoff" (Ville de Malakoff, 2022) p. 29

Les porteurs du projet ont pris en compte cette percée visuelle prévue dans l'élaboration architecturale du complexe, comme expliqué dans les réponses aux questions supra. Cette faille est très perceptible, donne une ouverture vers le ciel et la lumière, permet des jeux des rayons solaires qui viendront balayer le jardin Anna Marly, elle rompt l'effet de "barre" sur le boulevard Pinard et marque également l'entrée principale du bâtiment des Ministères.

À noter : il n'y a pas de question C8 dans le procès-verbal – le présent mémoire en réponse reprend, pour une meilleure clarté, les numéros présents dans le procès-verbal.

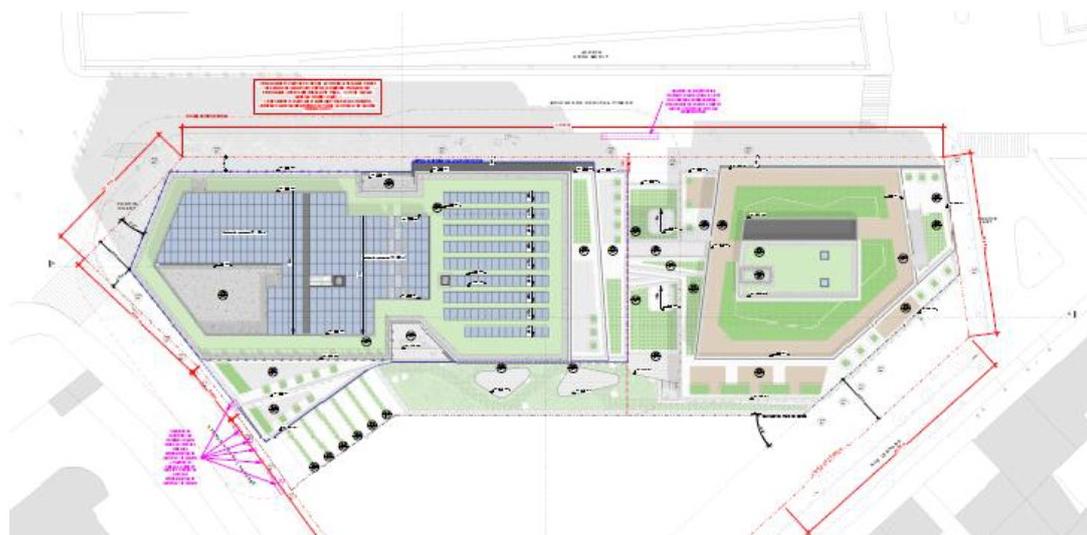
Question C9

La question de l'emprise au sol du bâtiment entraîne celle relative aux surfaces dédiées à la pleine terre. Que répondez-vous aux questions 279 et 285 ?

Les articles « UE.9 EMPRISE AU SOL » et « UE.13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS » du PLU ne définissent pas de règles sur le sujet (hormis la végétalisation des espaces libres en bordure de voies « pour leur partie non réservée aux accès »). Toutefois, à l'initiative des Ministères Sociaux, le projet répond à la demande d'un coefficient de biotope de 30%.

Pour répondre au coefficient de biotope, la volumétrie du bâtiment, avec son épandage en gradins, donne lieu à une grande variété de terrasses et d'espaces végétalisés, à différents niveaux et à différentes échelles, offrant une diversité d'environnements paysagés. Le projet est ainsi conforme à cette demande en matière de végétalisation, malgré l'absence de pleine terre. Les surfaces plantées sur terrasse ou sur dalle, sont comptabilisées en appliquant un coefficient d'équivalence et la somme de tous ces espaces répond au coefficient de 30%.

Les espaces végétalisés ont des profondeurs allant de plus de 80 cm à 30 cm de profondeur, comme indiqué sur le plan de masse PC2 (les profondeurs de terre sont indiquées dans la légende dudit plan de masse).



Par ailleurs, la Ville de Malakoff ayant confirmé l'abandon du projet d'école sur la partie sud de la parcelle, l'État veillera à ce que l'éventuel projet alternatif qui lui succèdera à cet endroit soit de même emprise et volumétrie que celles prévues pour l'école. La cour d'école « oasis » prévue de 909 m² pourra notamment être remplacée par un espace paysager en pleine terre de la même surface, augmentant la surface de pleine terre significativement. Il est à noter que la partie sud de la parcelle demeure propriété de l'État qui demeure maître, à travers un cahier des charges de cession, d'un certain nombre des caractéristiques du futur projet ; il veillera à ce que, notamment, des espaces des pleine terre équivalents à ce qui était projeté pour la cour d'école se retrouvent sur cette surface. *Pour plus d'information sur le processus de cession de la parcelle, voir réponse à la question F3.*

Question C10

Quant aux espaces situés à proximité, que montrent les projections en termes d'ensoleillement au regard de la hauteur du bâtiment ?

Le projet présente un effet positif sur l'ensoleillement en comparaison avec le site actuel. Selon l'étude multicritères sur l'impact du bâtiment sur l'ensoleillement, la rue Legrand et le groupe scolaire ne subiraient aucun impact. La faculté de Droit, d'Economie et de Gestion située avenue Pierre Larousse verrait son ensoleillement augmenter, avec un faible impact du nouveau site en début de journée d'été. Seul le square de la Porte de Vanves et les logements parisiens subiraient un très faible impact sur l'ensoleillement dû au changement de situation, passant d'un léger impact en milieu de journée l'hiver, observé aujourd'hui, à un impact modéré s'étalant en hiver et à la mi-saison.

Second Grand Site des ministères sociaux, Malakoff – Enquête publique environnementale unique Rapport d'enquête publique

Synthèse des impacts à la suite de l'étude des ombres portées et l'analyse des héliodors

	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 2bis	Scénario 3
21/03 à 14h				
Impact sur Les logements de la rue Le Grand	Aucun impact	Impact en fin de journée en mi-saison et en été	Impact en fin de journée en mi-saison et en été	Impact en fin de journée en mi-saison et en été
Impact sur La Faculté de Droit, d'Economie et de Gestion, Av. Pierre Larousse	Faible impact en début de journée l'été	Impact plus important sur l'ensemble de l'année	Impact plus important sur l'ensemble de l'année	Impact plus important sur l'ensemble de l'année
Impact sur Le Groupe Scolaire	Aucun impact	Fort impact en début et milieu de journée	Sans Objet	Sans Objet, ni sur les bâtiments annexes
Impact sur Le square de la Porte de Vanves et les logements parisiens	Impact modéré en hiver et à la mi-saison	Léger impact en milieu de journée l'hiver	Léger impact en milieu de journée l'hiver	Léger impact en milieu de journée l'hiver

Figure 23 : Etude des impacts sur l'ensoleillement - Rapport d'étude multicritères, Alterea, p14.

Question C11

Que répondez-vous sur le rapport d'échelle entre le bâtiment projeté et son environnement ?

Le projet s'attache à intégrer harmonieusement son environnement, prenant en compte la proximité d'un bâtiment classé et ajustant sa volumétrie à l'échelle de l'immeuble de l'Université Descartes. Le volume élevé du bâtiment de grande hauteur est délibérément décalé par rapport à ce bâtiment classé, créant ainsi une composition architecturale équilibrée.

Le long de l'avenue Pierre Larousse, le bâtiment se déploie en deux gradins successifs vers l'ouest, descendant vers le sud aux cinquième et troisième étage, afin de correspondre à la hauteur du bâtiment voisin de l'Université Paris V, René Descartes. Cette disposition réfléchie permet une interaction visuelle agréable entre les deux structures tout en s'adaptant à leur environnement respectif.

D'ailleurs la volumétrie ainsi que le traitement des façades face au bâtiment de l'Université René Descartes, ont été présentés aux Architectes des bâtiments de France (ABF) qui ont émis un avis favorable au projet.



Figure 24 : Présentation de la relation d'échelle entre le bâtiment classé de l'université et le futur site

L'emplacement stratégique du futur bâtiment de l'administration centrale le situe entre deux univers urbains distincts. D'un côté, une façade métropolitaine orientée vers le périphérique et Paris, de l'autre, une face plus locale s'ouvre sur le tissu pavillonnaire de Malakoff. Cette dualité se traduit dans la conception architecturale, avec une volumétrie en gradins vers le Nord et l'Ouest, en dialogue avec les grandes infrastructures viaries, et une réduction de la hauteur vers l'Est et le Sud pour s'insérer harmonieusement dans l'échelle locale.

En parallèle, le bâtiment à l'Est est subdivisé en « blocs » de trois à quatre étages, créant une esthétique de « volumes empilés » qui s'accorde avec l'échelle du pavillonnaire voisin. Les modénatures des façades sont délibérément conçues pour mettre en valeur ce découpage, ajoutant une dimension esthétique au projet tout en favorisant son intégration dans le contexte urbain. Ainsi, le projet s'inscrit dans une approche architecturale réfléchie et contextuelle, favorisant une cohésion visuelle et fonctionnelle avec son environnement immédiat. *Pour plus d'information sur l'intégration Architecturale du site, voir la réponse à la question C2.*

Question C12

Plusieurs observations, évoquent la question du repère qu'était le Tripode. Comment pensez-vous que le projet présenté fera « signal » ou tout simplement sera un repère visuel à l'avenir ?

La demande d'un bâtiment signal marquant l'entrée de la ville de Malakoff est également une composante de la notice urbaine, architecturale et paysagère réalisée par la ville de Malakoff, qui demande de « *Maintenir un symbole architectural fort pour marquer l'entrée de Ville et préserver l'identité du secteur.* » La conception du projet s'est appuyée sur cette demande pour réaliser, en partie ouest, au niveau du parvis devant marquer l'entrée de ville, un bâtiment de gabarit similaire au tripode actuel, d'une hauteur d'environ 60 mètres. Ce bâtiment présentera une façade rythmée par des modénatures sur l'angle entre le boulevard Pinard et l'avenue Larousse, marquant sa dimension signal, tout en présentant des façades plus découpées, respectivement par des failles végétalisées sur le boulevard Pinard et par un découpage de niveaux et des terrasses végétalisées sur l'avenue Larousse. Cette architecture à plusieurs niveaux de lecture permettra de conjuguer le rôle de signal fort, marqueur d'entrée de ville, et d'insertion harmonieuse dans le quartier.

Par ailleurs cette façade ouest intégrera au niveau du rez-de-chaussée, sur le mur abritant la future salle de **c o n f é r e n c e** une réinterprétation de l'œuvre de François HORNN, « La forêt pétrifiée » qui participera à la mise en valeur de ce parvis. *Pour plus d'information sur cette œuvre artistique, voir la réponse à la question D8.*



Question C13

Que répondez-vous aux questions posées par l'observation 22, concernant l'amélioration du projet.

Les aménagements entourant le complexe ne sont pas du ressort de l'État mais des collectivités. Les porteurs de projet sont disposés à contribuer à la réflexion de la ville de Malakoff pour l'accompagner dans la réalisation de ces aménagements. Le recul de l'emprise du projet par rapport à la situation actuelle avec les bâtiments de l'Insee permettra la construction d'un mail planté le long de la rue Legrand, entrant dans la continuité de la coulée verte entre Massy et Paris. Le positionnement de ce mail a été prévu par la ville de Malakoff et permettait un accès apaisé au groupe scolaire pour les enfants et leurs parents. Afin d'améliorer les circulations douces, le projet prévoit un recul d'un mètre sur l'avenue Pierre Larousse, permettant un élargissement du trottoir et de deux mètres sur le boulevard Pinard, permettant à la Ville de Paris de reconfigurer ce boulevard avec la création d'une piste cyclable à double sens et la plantation d'une rangée d'arbres. Enfin, comme précisé en réponse à la question C3, le projet ne remet en aucun cas en question la mise à sens unique de l'avenue Pierre Larousse envisagée par la commune.

Question C14

Aujourd'hui sur les palissades du chantier, on trouve 2 adresses : 18, boulevard Adolphe Pinard 92240 Malakoff et 18, boulevard Adolphe Pinard 75014 Paris (information d'Eiffage aux riverains). Que répondez-vous à l'obs302 sur le sujet de l'adresse du site ? « ce projet qui s'ouvre sur Paris avec une adresse sur Paris coupe la capitale de sa proche banlieue. »

La parcelle de l'État se situe en totalité sur le territoire de Malakoff mais est limitrophe avec Paris du côté du boulevard Pinard. Les ouvertures du bâtiment des Ministères prendront donc l'adresse de la voie publique sur lesquelles elles s'ouvrent. Ainsi, l'entrée piétonne au Nord aura une adresse parisienne ; les entrées piétonnes et véhicules à l'ouest sur le parvis et sur l'avenue Pierre Larousse auront des adresses malakoffiotes.

Le 18 boulevard Adolphe Pinard est situé à Paris, l'adresse à Malakoff est une erreur d'adressage.

Le choix du positionnement de cette entrée principale est fait par rapport aux flux piétons tenant compte du positionnement du futur mail planté et des stations de métro à proximité, ainsi que pour assurer le fonctionnement du bâtiment. Le positionnement de l'entrée principale garantit également l'animation du rez-de-chaussée devant le jardin Anna Marly, tout en facilitant la distribution intérieure de l'ensemble immobilier. Il faut noter que la longueur du site, environ 115 m, est trop importante pour l'irriguer uniquement depuis une des extrémités.

Toutefois, le choix a été fait de proposer une entrée sur le parvis ouest, assurant une relation directe entre le bâtiment et le quartier, notamment l'Université. Cette entrée pourra être utilisée dans le cas où l'entrée centrale ne serait pas disponible et pour ouvrir le centre de conférences et l'auditorium au public. Le système de contrôle d'accès ainsi que l'organisation des espaces au rez-de-chaussée est conçu pour pouvoir ouvrir ces espaces aux visiteurs extérieurs, sans impacter le fonctionnement des Ministères Sociaux.

Rappelons enfin que le positionnement au Nord de la parcelle, donc avec une adresse à Paris, correspond au découpage foncier arrêté avec la Ville de Malakoff à l'origine du projet pour la libération d'une parcelle au sud pour la construction de l'école.

Cette disposition permet une partition du foncier en faveur des collectivités (Malakoff et Paris). La partie sud, initialement réservée à la reconstruction du groupe scolaire, bénéficie d'un ensoleillement direct et

est protégée des nuisances du périphérique par le bâtiment ministériel au nord. Ce choix favorise également la création d'une cour végétalisée en pleine terre de 900 m². Le plan de division foncière, résultant des négociations avec la ville de Malakoff, a été intégré au dossier de consultation du MGP et a servi de base au projet.

3.4.4 *Appréciations de la commission d'enquête*

La Commission d'enquête s'étonne de l'affirmation liminaire du Maître d'Ouvrage : « Le projet présenté par les Ministères Sociaux ... a été conçu en premier lieu en s'appuyant sur les prescriptions de la ville de Malakoff et de l'Établissement public territorial (EPT) Vallée Sud - Grand Paris », au regard de l'observation déposée par l'un et l'autre. On sait notamment que la Ville a évolué quant aux principes d'aménagement du quartier afin de prendre en compte les avis formulés par les habitants et associations lors des précédentes concertations non limitées à la formulation de simples avis mais dans un esprit de co-construction. Parallèlement, la Ville, effectivement invitée au jury de concours, a marqué son désaccord quant au projet en quittant la réunion après avoir présenté les motifs de son désaccord. Une partie des points marquants du désaccord portent sur la percée visuelle, le gabarit du bâtiment et son effet « barre » entre Paris et Malakoff (rejointe en cela par l'EPT VSGP), les questions de circulation et le programme du projet via les surfaces nécessaires.

Concernant les aménagements connexes, sur le recul de voirie et les espaces ménagés pour instaurer un mail planté, le Maître d'ouvrage a effectivement cédé des espaces conformément aux demandes. Toutefois, la Commission d'enquête constate que la réponse apportée reprend à peu de chose près ce qui est déjà décrit dans le dossier d'enquête publique sans apporter d'information complémentaire par rapport aux observations déposées alors que nous souhaitons pouvoir identifier parmi les aménagements annoncés, situés en périphérie du projet et notamment le mail et les espaces verts intégrés sur la parcelle, ceux qui bénéficient dès à présent. Ainsi en est-il de la réponse : « La maîtrise d'ouvrage se tient à disposition des services municipaux pour les accompagner dans la mise en œuvre de ces aménagements ». Il n'est donc pas réellement répondu aux interrogations ici reprises par la Commission d'enquête. Pour un projet d'une telle ampleur, il nous semble que l'État, aménageur, est en retrait par rapport aux souhaits exprimés, ce qui ne facilite pas l'acceptabilité du projet.

Sur la question de l'impact du projet sur la circulation, nous pouvons rappeler que dans la notice urbaine, la Ville a souhaité que soit retrouvée une circulation apaisée, les accès véhicules devant être positionnés sur le boulevard Pinard. Nous enregistrons le travail de réflexion qui a été mené sur les différents accès afin de répondre aux demandes de la Ville, cependant force est de constater que le résultat amène à un aménagement des accès à l'opposé des demandes de la Ville, compte tenu de l'altimétrie de la parcelle. Toutefois, concernant la mise en sens unique de l'avenue Pierre Larousse, nous notons que

la Maîtrise d'ouvrage du projet se tient à la disposition de la ville de Malakoff pour travailler conjointement à cette modification. Dans le cadre de la présente EP, on pouvait attendre du porteur de projet des propositions, des engagements permettant d'améliorer ce point du projet au regard de sa connaissance du site et de ses abords.

Sur le programme, qui conduit au projet, nous notons la réponse apportée qui confirme les interrogations plusieurs fois soulevées quant aux réels besoins des services des ministères, aujourd'hui, en surfaces nécessaires. Nous restons interrogatifs également sur la remarque concernant la taille des plateaux de la Tour INSEE et l'impossibilité d'un aménagement propice aux modalités de travail d'aujourd'hui. Les études conduisant à une alternative à la démolition ne semblent pas avoir été formellement réalisées.

Concernant l'architecture du projet, plusieurs points sont apparus dans les différents questionnements. Sur les différentes perspectives présentées dans les observations par rapport à celles diffusées par la Maîtrise d'ouvrage, nous prenons note de la réponse. Il aurait été intéressant que la Maîtrise d'ouvrage se reporte aux images incluses dans les observations et réponde précisément aux différences d'appréciation de points de vue. Nous notons également la reprise en blanc des images de la Tour INSEE ne permettant pas d'assurer une réelle comparaison avant/après. Compte tenu de la densité du programme et donc du projet, le parti pris architectural en gradins du projet, dont les différentes hauteurs sont reprises en figure 12 est intéressant pour éviter une forme d'écrasement absolu des constructions alentours. Cependant, au regard des contraintes liées au programme ainsi qu'aux demandes notamment celles relatives à la sécurité qui imposent la mise en place de clôtures enfermant le bâtiment, la réalité de la percée visuelle reste une interrogation. Il en est de même de la volumétrie du projet.

Concernant le choix de façades en verre, nous notons la réponse détaillée déjà apportée dans le dossier. Concilier densité du programme, contraintes environnementales et transparence du projet n'est en effet pas un exercice aisé. La question de la densité du programme reste donc une interrogation compte tenu de la taille de la parcelle dédiée au projet et de l'environnement. Quant à l'ensoleillement des bureaux, nous prenons note de la réponse apportée.

Sur la question de l'impact du bâtiment, sa perception dans le paysage, on sait qu'à l'issue des différentes concertations, l'idée d'une tour de grande hauteur a finalement été abandonnée par la Ville et l'EPT pour prendre en compte les remarques issues de la concertation concernant notamment la démolition de la Tour ainsi que la hauteur des gabarits des bâtiments alors envisagée. Même si nous prenons en compte la taille du projet présenté nettement inférieure à ce qui était alors envisagé, cela ne peut donc pas faire référence, la hauteur du projet dans sa partie supérieure reste beaucoup plus élevée que celle du Tripode (64,69 m/48 m). Soulignons également que la hauteur du projet est nettement supérieure aux règles d'urbanisme définies dans le PLU de Paris, 38 m pour les nouvelles constructions, la volonté des Élus d'un urbanisme partagé entre Paris et Malakoff, demande figurant dans

la notice architectural, du lien à établir entre les deux villes est là aussi interrogée. Quant au lien justement, la Commission d'enquête a demandé s'il était possible d'améliorer le projet pour satisfaire à cette demande portée aussi bien par les Élus que les habitants. Le projet tient certes compte partiellement de la demande de percée visuelle Malakoff/Paris, avec une faille, située sur les étages et reliant les deux bâtiments. Comme le fait remarquer le président de VSGP : « Il ressortira donc de cet immeuble projeté un effet de façade continue et de barrière, sur 30 à 50 mètres de hauteur et plus de 100 mètres de développé sur le boulevard Pinard, face au jardin Anna Marly contrairement au souhait des collectivités de ménager cette transparence Nord-Sud". Le Maître d'ouvrage reprend ici encore l'argumentaire développé dans le dossier d'enquête, et n'apporte pas ainsi de réponse à la question puisqu'il s'agit pour la commission d'enquête de savoir si l'État est prêt à faire évoluer le projet pour tenir compte des nombreuses remarques relatives à l'effet « Barre » présenté. De fait, même si la question sur l'adresse du bâtiment ne doit pas être relevée compte tenu du fait que toute entrée dispose d'une adresse, l'effet masse du linéaire sur le boulevard Pinard, montre un bâtiment qui tourne le dos à Paris. Par ailleurs, le Maître d'ouvrage s'appuie sur des vues vers Paris pour montrer qu'il n'y a aujourd'hui ni continuité physique, ni continuité visuelle vers Paris, le regard et le cheminement butant sur la barre HLM située au nord du jardin Anna Marly. Ce ne peut être une réponse apportée aux observations, car tout projet d'aménagement doit permettre justement d'effacer ce qui n'a pas été pensé auparavant et non de répéter le passé.

Sur le rapport d'échelle avec les bâtiments situés à la périphérie du projet Nous prenons note de la réponse apportée et constatons en effet, le travail architectural opéré pour arriver à un bâtiment intégrant les bâtiments voisins du projet et notamment ceux de l'Université et la réduction sur les parties sud et est. L'effet visuel sur la partie Ouest montre une perception forte du bâtiment depuis Paris, constituant de fait le signal souhaité pour l'entrée de ville, avec en contrepartie, un nouveau barrage visuel de l'entrée de ville. A ce titre, la taille du parvis Ouest telle qu'aujourd'hui prévue ne pourra en aucun cas marquer comme entrée de ville, comme cela était demandé. Les perspectives présentées laissent également sur la façade Nord de 115 m de longueur, comme évoqué ci-dessus, un effet visuel imposant du bâtiment faisant rupture entre les deux villes et ce malgré la faille prévue en hauteur.

Concernant l'emprise au sol et les espaces de pleine terre, certes, un effort a été apporté afin de prévoir des espaces végétalisés en terrasse permettant de créer un effet visuel paysager. Cependant ce type de végétation, notamment en toiture, n'est pas de même nature que des espaces de pleine terre et impose un entretien beaucoup plus important pour permettre une bonne conservation. Alors que les nouveaux PLU imposent 30 % de pleine terre, cette modification du PLU va à rebours du mouvement actuel.

3.5 Thème D : Mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme

3.5.1 Analyse et synthèse des observations

36 observations déposées sur les registres portent sur le thème de la mise en compatibilité du PLU soit un peu plus de 10 %, alors que cette question est l'un des deux objets de l'enquête publique. Parmi celles-ci 6 sont favorables à la modification du PLU et 30, soit plus de 80%, sont défavorables. Les avis sont assez tranchés. Pour les observations favorables, la mise en compatibilité du PLU est un outil permettant la réalisation d'un projet qu'elles souhaitent voir aboutir. Concernant les observations défavorables, l'essentiel des observations portent sur une forme de non-respect voire de mépris de l'Etat par rapport au territoire. La préoccupation des Élus est en adéquation avec les observations formulées par les habitants et personnes qui se sont mobilisés sur l'enquête publique. Les questions de zonage et de respect global des documents d'urbanisme, dans la cohérence des projets autorisés pour une même zone, sont très peu relayées dans les observations portées à titre individuel. En revanche, la hauteur du bâtiment projeté inquiète les Élus mais aussi la population, le projet présenté laissant entrevoir un bâtiment formant une barre beaucoup plus haute que ne l'était le tripode INSEE (voir thème précédent).

Avis favorables :

Ces contributions voient la modification du PLU comme une nécessité pour servir le projet et une nouvelle architecture. Elles ne présentent pas à peu de choses près (sauf pour l'une d'elles) une réflexion sur le type de zonage proposé. Une des observations précise que de toute façon la construction ou la réhabilitation nécessite la modification du PLU qui permet de répondre à l'intérêt général.

Nous pouvons citer plus particulièrement l'Obs. 119 : *« la modification du PLU est : ... semblait être une nécessité et revêtir un caractère incontournable pour remplir les différents objectifs fixés tant par les donneurs d'ordre que par les architectes en charge de la conception et de l'exécution des travaux selon le cahier des charges ambitieux qui a été rédigé »*.

L'obs. 297 est la seule contribution argumentée sur la question de la mise en compatibilité du PLU : *« ... l'art UX1 du zonage actuel de la parcelle interdit les constructions à destination de services publics. Si les Malakoffiots se félicitent d'accueillir un ministère sur ce territoire, il est donc indispensable de modifier le zonage pour une zone UE correspondant aux grands équipements publics... »* Il ajoute que cette modification ne générera pas de nouveaux droits à construire sur d'autres parcelles puisque limitée à la zone de projet.

Avis défavorables :

Parmi celles-ci figurent les contributions de l'Établissement Public territorial Vallée Sud Grand Paris (Obs. 313) et celles de la Ville de Malakoff (Obs. 329) et de Paris 14^{ème} (291).

L'association IN'C Malakoff a également porté une observation sur cette question (337).

Concernant les contributions des 3 Personnalités Publiques Associées que sont la Ville et l'EPT, la mairie du 14^e, les documents et remarques sont précis et argumentés.

Nous pouvons noter, pour la Ville de Malakoff dans une note de 8 pages outre la déclaration préalable relative à la procédure « à marche forcée ». Sur le PLU, elle reprend son argumentaire présenté lors de la réunion d'examen conjoint de juillet 2023. Pour la Ville le principe même de *« la mise en compatibilité du PLU est intimement lié à une falsification du principe d'intérêt général »*. Est rappelé le fait que, les travaux de démolition déjà entrepris et la mise en compatibilité du PLU sont étroitement liés comme en témoigne l'étude d'impact, qui porte sur les deux. Pour la Ville il s'agit de *« construire un bâtiment tellement volumineux qu'il ne respecte aucune des règles du PLU même en changeant le zonage. Ainsi la mise en compatibilité du PLU exonère les ministères, de toutes les règles du PLU. La vocation de la zone UE est de permettre la construction de grands équipements publics, est-ce le cas de bureaux destinés à l'administration centrale de l'État ? La zone UE est la zone la moins réglementée, ... la mise en compatibilité propose d'affranchir le projet de toutes les règles d'urbanisme que la Ville de Malakoff, qui s'administre librement, a édicté, en concertation*

avec ses habitants. L'État affirme sans sourciller sa volonté de construire sur Malakoff, et non pas à Malakoff, un projet qui n'a rien à voir avec ses règles, son tissu, son identité. En plus d'être inacceptable, c'est particulièrement inquiétant. »

La Ville a joint un courrier à la DRIEAT, par lequel elle émet un avis défavorable à l'étude d'impact et reprenant, entre autres, la non-compatibilité du projet avec le PADD dans son volet insertion paysagère du projet, la biodiversité et la protection des espèces. Elle joint également un courrier traitant sur son avis de demande de permis de construire, très argumenté : il reprend les éléments qui conduisent la Ville à émettre un avis défavorable à la demande de permis de construire. Notamment, le projet déroge concernant l'art. UX1 (immeuble à destination de services publics, UX6 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques), UX10 (hauteur des constructions, plus de 50 m), UX13 (espaces libres et plantations, % d'espaces verts du projet ? et bandes de retrait situées sur le boulevard Adolphe Pinard ainsi que celle située rue Pierre Larousse ne sont pas végétalisées en méconnaissance des règles du PLU sur la zone). Concernant l'insertion paysagère, le projet est de nature à fortement modifier le site existant en ne favorisant pas de transition harmonieuse entre le nœud métropolitain dense des bâtiments situés entre l'entrée de ville et le tissu pavillonnaire qui se développe jusqu'au centre-ville ainsi que les éléments de patrimoine situés en toute proximité et notamment le bâtiment de la Faculté de Droit en ne retissant pas de lien entre les espaces, et ne crée pas de continuités paysagères et des parcours sécurisés (voir PADD). Le projet méconnaît l'article R11-27 du Code de l'Urbanisme (si un projet, par ses caractéristiques ou son aspect extérieur, porte une atteinte visible à son environnement, c'est-à-dire s'il ne s'insère pas harmonieusement dans le paysage naturel ou urbain environnant ... il peut être refusé). La demande de mise en conformité des documents d'urbanisme méconnaît la libre administration de la commune et à ses compétences en matière d'urbanisme. Si, à titre exceptionnel, des adaptations peuvent être faites, c'est au projet de s'adapter au PLU et non au PLU de s'adapter au projet. Le 4^{ème} courrier joint à l'observation reprend la déclaration du maire-adjoint à l'Urbanisme faite lors de la réunion d'examen conjoint du 5 juillet 2023.

L'EPT Vallée Sud Grand Paris émet les remarques suivantes. *La Ville, puis l'EPT ont été conduits à développer une opération d'aménagement sur le secteur de la porte de Malakoff compte tenu de son potentiel d'évolution des espaces urbanisés. La destination principale de cette opération d'aménagement est de développer des surfaces à vocation d'activités économiques en cohérence avec le classement du secteur au PLU. Après que l'État eut déclaré vouloir conserver la parcelle afin d'y bâtir des bureaux, l'EPT et la Ville ont produit une note intégrant la dimension paysagère et humaine voulue par ces deux Collectivités. Traduisant des attentes, comprenant des prescriptions et propositions, cette note a été intégrée au dossier de consultation des concepteurs. Les éléments de cette note sont très peu repris dans l'étude d'impact ce qui ne permet pas de donner à voir la qualité de l'insertion du projet dans son environnement. Et notamment la transparence de la faille demandée paraît illusoire et il ressortira de l'immeuble projeté un effet de façade continue et de barrière sur 30 à 50 m de hauteur et plus de 10 m développé en face du jardin Anna Marly contrairement au souhait des collectivités de ménager la transparence Nord-sud. **Le PLU mis en compatibilité devrait intégrer ces dimensions paysagères.** Comme le fait remarquer la Ville de Malakoff, l'EPT interroge le classement en zone UE du projet, secteur d'équipements et non d'activités. Le Président de l'EPT attire l'attention sur le fait que l'immeuble à construire est un immeuble de bureaux non destiné à recevoir principalement du public, et ne constitue donc pas un équipement mais bien un immeuble d'activités tertiaires.*

Quant à la Mairie du 14^{ème}, concernant le thème du PLU, elle rappelle qu'à l'échelle de Paris et de la Métropole, les immeubles de grande hauteur sont remis en cause.

Quant à l'observation déposée par le collectif INC' Malakoff, c'est notamment par le volet environnemental que la modification du PLU est mise en cause (voir à ce sujet le thème environnement) et le non-respect du PADD selon le collectif. Sur le seul plan du PLU, le collectif fait remarquer qu'il suffit au gouvernement pour édifier un projet de modifier les règles d'urbanisme qui s'imposent à lui, méconnaissant en cela son *obligation d'exemplarité*. *Ce même gouvernement ne s'inspire pas non plus du futur PLU Bioclimatique (PLU B) de Paris et ce malgré une adresse parisienne.* Avec cette modification, le projet ne fait que respecter la réglementation en occultant tous les autres volets notamment environnementaux (bilan carbone notamment). La modification

devrait également imposer « *le soutien du jardin existant de pleine terre et la réserve de surfaces complémentaires pour compenser le déficit local* ». Sur la pleine terre, chaque projet doit faire sa part.

La contribution analyse la non-conformité du projet avec le PADD, ce dernier prévalant sur le PLU. Notamment sur les volets relatifs :

- *à l'amélioration du cadre de vie par une ambition élevée en matière d'écologie urbaine, de réduction des nuisances, de patrimoine et de paysage. Pour ses membres, la question de la végétalisation, notamment, via le projet actuel est « une contre vérité ». A titre d'exemple l'alignement d'arbres montrés sur les documents n'est pas possible au regard des voies de circulation le long du périphérique. Quant aux plantations suspendues ... on ne peut croire un instant que des arbres de près de 10 m vont pousser sur la dalle du parking ou encore que des arbres de plus de 3 m vont s'élever sur les terrasses des étages dans des conditions de jardinière. Sur la pleine terre, le potentiel de la parcelle, la déporte sur la partie sud, soit sur la partie qui à terme devrait être cédée.*
- *au patrimoine architectural qui participe à l'identité et structure l'espace public de la commune et à l'adaptation des périmètres de protection des monuments historiques aux ensembles urbains dans lesquels ils s'inscrivent. La tour INSEE, est selon le collectif, inscrite dans le patrimoine et l'identité de la ville depuis 50 ans.*
- *Développer le tissu économique sur l'ensemble du territoire afin de pouvoir offrir un emploi pour un actif, mais également veiller à maintenir la diversité ce tissu. Le projet, orienté vers Paris, va à l'encontre du maintien de la diversité du tissu économique de la Ville.*
- *Gestion des eaux de ruissellement et des eaux usées : le projet prend les contre-pied des recommandations du PADD*
- *Économie des ressources naturelles en privilégiant les dispositifs de recyclage pour limiter la production de déchets, principe qui va à rebours de la démolition-reconstruction proposée au PC.*

Par ailleurs, le collectif transmet une série de vues et de plans (superposant les gabarits de la Tour Insee et ceux du futur projet) montrant l'impact du projet sur le paysage. Il reprend également de façon détaillée, les remarques de l'autorité environnementale sur le projet. Par ailleurs, des membres du collectif se demandent quelles seraient les conséquences si le permis de construire n'était pas accordé.

Les observations « individuelles » reprennent un certain nombre des thématiques ci-dessus évoquées. Et notamment,

Concernant **la modification de zonage**, la question est étendue à la totalité de la parcelle et notamment (MLK4) : *La parcelle Sud reste en zone UX alors que la parcelle doit accueillir une école. Pour la modification du PLU, proposition de conserver la parcelle des Ministères en zone UX et de passer la parcelle de l'école en zone UE. Il n'est pas inscrit dans le dossier l'élargissement de la rue Legrand de 8 m comme demandé par la convention citoyenne. Aussi, le discours des Ministères dit intégrer les demandes de la ville, ce qui est faux car pas d'intégration de l'école et de la rue Louis Legrand.*

Concernant la mise en compatibilité des documents d'urbanisme et ses modalités :

Obs. 189 : « *Alors que l'actuel PLU aura été longuement et âprement discuté avec ses habitants pour être ce qu'il est aujourd'hui, le modifier aussi brutalement, avec une consultation administrative formelle sans informations et sans images autre que celle proposée en illustration de la consultation, apparaîtra dans l'histoire comme un mépris de la participation citoyenne alors que cette population se sera battue de longues années pour que soit couvert le périphérique de manière à créer une continuité paysagère et sociale entre les deux espaces de vie que sont nos quartiers du 14eme et de Malakoff.* ».

Obs. 279 : « *Pour arriver à ses fins, le projet (d'intérêt général ?) nécessite donc une modification du PLU de Malakoff. Va-t-elle se faire contre l'avis de la municipalité alors que VSGP n'arrête pas d'affirmer, lors des réunions du PLUj, que les municipalités restent entièrement maîtresses en matière d'urbanisme* ».

Obs. 293 : « Cette mise en compatibilité écrase donc dans un premier temps purement et simplement le PLU de notre ville. Lier modification du PLU et projet ... Lier les deux questions à ce point est un tour de passe-passe méthodologique qu'un étudiant débutant en sciences sociales dénoncerait d'un simple coup d'œil ». »

Obs. 99 : « ... non à la mainmise de l'État sur le PLU de Malakoff dans ces conditions.

Les Obs. 25, 67, 91, 97, 113, 114, 116, 118, 131, 138, 149, 151, 152, 154 reprennent la question de la prise en compte de l'avis des habitants et Élus locaux.

La question de la hauteur du bâtiment en projet est également reprise dans plusieurs observations (Obs. 13, 67, 97, 113, 114, 115, 116, 126, 131, 154, 189, 279).

Conformité avec le PADD : Obs. 142, reprend les thèmes déclinés dans le PADD. Le projet présenté lui paraît non conforme aux orientations définies.

L'Obs. 97 fait également remarquer que : « L'enquête sur les procédures alternatives et notamment la restructuration a été effectuée après la décision de démolir. »

L'obs. n° 13 fait remarquer que « Le nouveau PLU parisien intra-muros affirme que « le renforcement des protections patrimoniales et la transformation des bâtiments existants sont privilégiés ». Quel contraste lorsque l'on franchit le périphérique ! ».

3.5.2 Questions posées au porteur de projet

D1 : La parcelle est aujourd'hui située en zone UX dédiée majoritairement à l'activité économique et ne respecte pas les articles UX 1, UX 3, UX 6, UX 7, UX 9 et UX13 du règlement écrit. Afin d'éviter une modification qui permettrait des modifications applicables à l'ensemble des terrains classés en zone UX, il est proposé de déporter le classement en zone UE correspondant aux grands équipements publics qui serait le plus approprié au projet de construction d'un ministère public. Pour cela, sera créé après déclaration de projet, par modification du Plan de zonage, un sous-secteur de plan masse UEa.

Or, l'article UE1 dispose que « Les constructions et installations nouvelles à destination d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt sont interdites ».

Ceci en dérogeant aux articles 6, 7 et 10 du PLU adopté par la Ville.

Concernant l'article UE1, si les missions déployées sont d'intérêt général pour une activité qui sert la Nation, il n'en reste pas moins que leur principale activité est une activité de bureaux, comme administration centrale de l'État, y compris des services du Ministre et cellule de crise, pour y mener la politique de l'État sur les questions sanitaires et sociales. Le public accueilli est celui correspondant à l'activité de bureaux, comme ce serait le cas pour tout autre établissement.

Pourriez-vous nous préciser quel autre type de public, il est envisagé de recevoir dans ces locaux ?

D2 : Pour insérer le projet sur la parcelle, il faut demander la suppression de toute contrainte par rapport aux voies et emprises publiques (UE6), de même par rapport aux limites séparatives (UE7), concernant la hauteur qui est fixée à 25 m maximum sur une partie de la zone, vous proposez un bâtiment, dernier plancher accessible, de 50 m à l'ouest et 25 m à l'est. Comment expliquez-vous ces demandes par rapport à la cohérence globale de la zone UX dans laquelle s'insère le projet d'une part et la zone UE d'autre part ?

D3 : Pourriez-vous nous indiquer si une division parcellaire est prévue sur la parcelle initiale?

D4 : Avez-vous fait un lien entre le projet que vous portez et les enjeux développés lors des travaux relatifs au PLU Bioclimatique et au PLUi ? Notamment, concernant la question de la pleine terre, comment envisagez-vous de satisfaire aux orientations déjà annoncées ?

D5 : La modification proposée est limitée au seul projet des Ministères sociaux. Comment avez-vous envisagé les choses si un autre projet devait être installé sur la parcelle Sud ?

D6 : Quel devenir envisagez-vous pour la parcelle sud, classée en zone UX, la Ville ayant déclaré ne plus souhaiter y transférer l'école. Un nouveau propriétaire sur la parcelle sud ne pourra pas utiliser l'espace vert créé puisque ce dernier aura déjà servi de compensation pour le projet des ministères sociaux. Comment sera-t-il possible au futur propriétaire de dégager son propre espace de pleine terre ?

D7 : Pourriez-vous nous détailler les points qui assurent le respect des différentes orientations du PADD notamment sur les items suivants :

- Préserver la santé publique et les ressources naturelles du cadre de vie et ses sous-décompositions,
- Valoriser l'identité paysagère et architecturale de la commune et ses sous-décompositions,
- Développer la présence et la qualité de la nature urbaine et ses sous-décompositions,
- Préserver les continuités écologiques du territoire.

D8 : Le décret n°2002-677 du 29 avril 2002 modifié, relatif à l'obligation de décoration des constructions publiques fait obligation à celles-ci d'allouer 1% du budget relatifs aux travaux, exprimant en cela la volonté publique de soutenir la création et de sensibiliser nos concitoyens à l'art de notre temps. Pourriez-vous nous indiquer dans quel poste, ces crédits sont prévus et selon quel calendrier, ce 1% sera mis en œuvre ?

3.5.3 Réponses du maître d'ouvrage

Question D1

Pourriez-vous nous préciser quel autre type de public, il est envisagé de recevoir dans ces locaux?

La zone UE interdit en effet les constructions à usage de bureau. Toutefois, elle autorise les constructions répondant à la destination de « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (CINASPIC).

En effet, l'article UE.1 définit les occupations et utilisations du sol interdites (« les constructions et installations nouvelles à destination d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt sont interdites ») l'article UE.2 détermine les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (« constructions et installations à destination d'habitation sont admises sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et au gardiennage des services publics ou d'intérêt collectif ») ainsi que certaines zones soumises à des prescriptions particulières (zones d'anciennes carrières souterraines, secteurs affectés par le bruit, espaces verts à protéger). Or, par principe, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont ni interdites ni soumises à des prescriptions ou conditions particulières, sont autorisées. Il s'agit notamment, comme le souligne le Rapport de présentation du PLU de la « destination légale de « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs » » (art. 7.5.10), usuellement appelée « CINASPIC ». Aux termes de ce rapport de présentation, la zone UE est par ailleurs présentée comme affectée à cette destination, et plus spécialement aux « grands équipements ». Le règlement de la zone UE comporte en outre des dispositions propres aux constructions à destination de « service public ou d'intérêt collectif » (voir art. UE6 et UE12).

Le projet de second grand site de l'administration centrale des Ministères Sociaux présente toutes les caractéristiques d'une CINASPIC telle que défini ci-après.

La réglementation applicable au PLU de la Commune de Malakoff résultant de l'article R. 123-9 du Code de l'urbanisme n'apporte aucune définition précise de cette notion de CINASPIC. Or, le Ministre du Logement et de l'urbanisme indiquait dans une réponse à une question écrite posée par le député Rudy Salles du 7 septembre 2010 que :

« C'est en effet aux collectivités qu'il appartient, au regard de leurs choix en matière d'urbanisme et d'aménagement, de lister ou non les constructions entrant dans cette catégorie [CINASPIC]. Les décisions prises par les communes à cet égard relèvent de l'opportunité, sous réserve que soient détaillés dans le document d'urbanisme les motifs des règles retenues et sauf erreur manifeste dans le choix de ces règles. Le contrôle de l'État sera donc nécessairement limité sur cette question dans la mesure où il s'attache plus aux questions de stricte

légalité que d'opportunité. D'une manière générale il n'est pas judicieux d'enfermer les CINASPIC dans des catégories prédéterminées. Il s'agit, en effet, d'une notion à caractère évolutif dépendante des pratiques et des évolutions notamment technologiques. » (RM n°84243, JOAN 07/09/2010, p. 9772)

En premier lieu, parmi les documents applicables au PLU de Malakoff, seul le rapport de présentation du PLU évoque, indirectement, la catégorie particulière des CINASPIC lorsqu'il traite de la zone UE :

« L'ancienne catégorie dite « équipements publics » ou « services publics » a été remplacée par la destination légale de « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ». C'est une notion beaucoup plus large que celle d'équipements publics car des équipements privés peuvent entrer dans cette destination (cabinet d'infirmiers, maisons de retraite, salles de réunion et de culte ...).

Or, le code de l'urbanisme permet d'adopter des règles dérogatoires à l'intérieur d'une même zone pour cette destination, règles dérogatoires qui sont présentes dans le POS (pas de COS, emprise majorée ...) mais uniquement pour les équipements publics » (art. 7.5.10)

Il ajoute, s'agissant de la zone UE, qu'il s'agit d'une « zone correspondant aux grands équipements publics (équipements scolaires, sportifs...). Dans cette zone (UE), les règles sont plus souples pour faciliter l'adaptation et l'extension des équipements. Les espaces verts ouverts au public associés à ces équipements sont protégés » (p. 129).

En dehors de ces considérations très générales, aucun autre élément n'est donné, laissant donc légitimement penser qu'il convient de retenir une acception large de la destination « CINASPIC ».

En deuxième lieu, la jurisprudence rendue sous l'empire de l'article R. 123-9 du Code de l'urbanisme propose quelques éléments concourant à l'identification d'un immeuble dit « CINASPIC » :

- Disposer d'aménagements particuliers liés à une activité de service public (CE, 3 mars 2004, req. n°223091) ;
- Est sans importance le fait qu'une partie de la construction ne soit pas accessible au public et soit constituée exclusivement de bureaux (CAA Versailles, 19 octobre 2017, n°15VE01459, sur un hôtel des impôts) ;
- Être aménagé pour assurer une activité exercée sous le contrôle de l'État dans le but de satisfaire un besoin d'intérêt général (Cass, criminelle, 26 février 2013, n°12-80.973)

En troisième lieu, les réglementations ultérieures, bien que non opposables au PLU de Malakoff, permettent d'apporter des éclairages sur la notion de CINASPIC telle qu'appréhendue dans le cadre de cette procédure. Les règlements R. 153-28 et l'arrêté du 10 novembre 2016, en vigueur depuis 2020, précisent respectivement que peuvent être considérés comme CINASPIC les « Équipements d'intérêt collectif et services publics : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, » et les « constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public ».

Il y a ainsi une certaine continuité dans l'acceptation de la destination « CINAPSIC », et notamment son détachement du critère d'accueil du public. Notamment, les bureaux des administrations publiques étaient, sans réserve, qualifiés « d'équipement d'intérêt collectif et services publics ».

Au regard de ces éléments de définition, le projet présente toutes les caractéristiques d'une « CINASPIC », et répond pleinement à la notion d'« équipement public » (qui ne constitue cependant pas une destination juridique opposable aux pétitionnaires) du PLU de Malakoff.

En premier lieu, bien qu'il ne s'agisse pas d'un critère déterminant, le projet de construction est destiné à accueillir du public, et est à cet effet soumis en globalité à la réglementation ERP.

L'immeuble dit « bâtiment Est » est destiné à accueillir a priori 200 personnes au titre du « public », et répond à la qualification de « cinquième catégorie » :

- Salles de formation : 138 personnes
- Centre de recrutement : 55 personnes
- Cafétéria : 96 personnes

L'immeuble dit « IGH » est quant à lui classé en ERP de troisième catégorie, et a vocation à accueillir un public (hors effectifs) d'environ 450 personnes, réparties comme suit :

- Salle de conférence : 205 places
- Salles de réunion (hors contrôle) : 46 personnes
- Salles de réunion modulables : 192 personnes

Enfin, le bâtiment comporte un restaurant ouvert au public, au sein de l'IGH, pouvant accueillir 510 personnes au titre du « public ».

Le dossier de permis de construire, et plus particulièrement la notice descriptive du projet (PC4) et la notice de sécurité ERP (PC40-1), traitent ainsi des locaux accessibles aux visiteurs et de leurs flux.

Le projet présente donc, au global, une capacité d'accueil du « public » d'environ 650 personnes, auxquelles s'ajoutent 500 personnes pour le restaurant.

Ainsi, il s'agit d'un bâtiment dont l'utilisation est également prévue pour être tournée vers l'extérieur, et non sur une simple activité de bureaux : relations avec la presse, relations interministérielles, accueil de délégations étrangères, d'experts, d'associations, de fédérations, de délégations syndicales, coordination des politiques publiques et des services, agences et établissements en découlant, ...

En second lieu, il est important de souligner que le projet dispose d'aménagements particuliers et indispensables aux missions de service publics menées par les Ministères Sociaux dans les domaines du travail, des relations sociales, de la prévention des accidents du travail et des maladies professionnelles, de l'emploi, de la formation professionnelle, de la santé publique, de l'organisation du système de soins, des solidarités et de la cohésion sociale. Le dossier de demande de permis de construire indique d'ailleurs expressément comme destination de la construction : « *Service public ou d'intérêt collectif* » (formulaire Cerfa).

Ceci passe notamment par la réalisation d'un cabinet ministériel, mais également d'une salle de crise du Centre Opérationnel de Régulation et de Réponse aux Urgences Sanitaires et Sociales (CORRUSS), dont l'existence est indiquée au dossier de permis de construire, mais pour laquelle les impératifs de sécurité ne nous permettent pas de détailler les caractéristiques.

La salle d'auditorium et de conférence aura également notamment vocation à accueillir les conférences de presse et interventions publiques concourant directement aux missions de service publics menées par les Ministères Sociaux, ainsi qu'à la conduite et à la communication des politiques publiques.

L'immeuble comportera également un logement du Ministre, spécialement aménagé pour des situations de crises, ou de risques d'atteinte à la sécurité de l'État.

L'immeuble a en outre vocation à relever du domaine public de l'État, dès lors qu'il répond aux conditions de l'article L. 2111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques définissant les biens relevant du régime de la domanialité publique (CG3P, art. L. 2111-1 : « *Sous réserve de dispositions législatives spéciales, le domaine public d'une personne publique mentionnée à l'article L. 1 est constitué des biens lui appartenant qui sont soit affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public* »): non

seulement il accueillera du public, mais surtout il fait l'objet d'aménagements indispensables aux missions de service public qui y seront exercées par l'État.

Question D2

Pour insérer le projet sur la parcelle, il faut demander la suppression de toute contrainte par rapport aux voies et emprises publiques (UE6), de même par rapport aux limites séparatives (UE7), concernant la hauteur qui est fixée à 25 m maximum sur une partie de la zone, vous proposez un bâtiment, dernier plancher accessible, de 50 m à l'ouest et 25 m à l'est. Comment expliquez-vous ces demandes par rapport à la cohérence globale de la zone UX dans laquelle s'insère le projet d'une part et la zone UE d'autre part ?

La mise en compatibilité n'entraîne pas la suppression de toute contrainte par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, elle entraîne la substitution des règles actuelles par l'application des gabarits précisés dans le permis de construire.

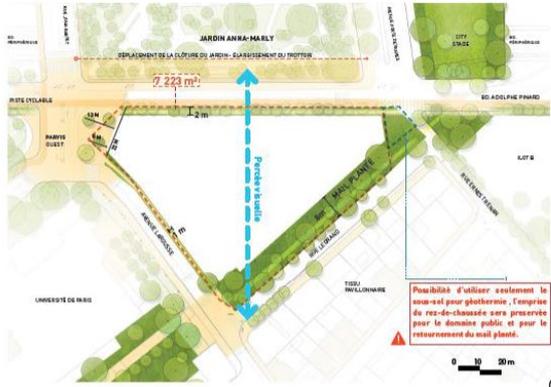
Concernant les règles d'alignement, le projet respecte les prescriptions fixées par la ville et l'EPT dans la notice urbaine, architecturale et paysagère (cf. p 38 & 32 de cette notice, reproduites ci-dessous), à savoir :

- Recul de toute construction de 2 m coté Bd Pinard, pour permettre une requalification du boulevard avec une voie de circulation en site propre, une piste cyclable à double sens et la plantation d'une rangée d'arbres en alignement devant la façade des Ministères
- Recul d'1 m rue Larousse pour élargir le trottoir
- Recul de 8 m rue Legrand pour la réalisation d'un mail planté.

Concernant la hauteur, la notice urbaine ne fixe pas de hauteur maximum, mais mentionne « un angle phare » à l'angle Pinard, Larousse et une hauteur progressive, plus basse côté rue Legrand et culminant dans les 2 angles nord-ouest et nord-est de la parcelle (voir ci-après).

L'ESPACE VERT ET LA PERCÉE VISUELLE

La percée visuelle permettra de casser l'effet trop massif et linéaire du bâtiment. Elle devra s'exprimer de différentes manières entre le socle et les étages.
Au-delà d'un simple traitement de façade, sa libre interprétation par les architectes devra permettre véritablement qualifier l'architecture en cassant « l'effet barre » qu'un tel linéaire de construction risque de générer.



Espace minéral - Parvis aménagé
Espace végétal
Percée visuelle à privilégier entre le mail et le jardin Anna - Marly

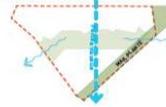
Figure 25 : Extrait de la notice urbaine, architecturale et paysagère "La porte de Malakoff" (Ville de Malakoff, 2022) - p. 41

4. PRESCRIPTIONS SUR L'ÎLOT A

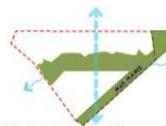
4.2 L'ÎLOT A - LES EMPRISES RÉSERVÉES AU PROJET ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

LES INVARIANTS DU PROJET À RESPECTER

- Percée visuelle et porosité Nord-Sud (entre le jardin Anna-Marly et le mail planté)
- Mail planté de 8 m de large côté rue Legrand
- Recul de toute construction de 2 m côté Bd. Pinard pour élargir le trottoir
- Recul de toute construction de 1 m côté rue Larousse pour élargir le trottoir



La percée permettra de favoriser une transparence et des vues sur Paris à travers la cour de l'école et le mail planté.



Cœur d'îlot et espace ouvert central.



0 10 20 m



0 10 20 m

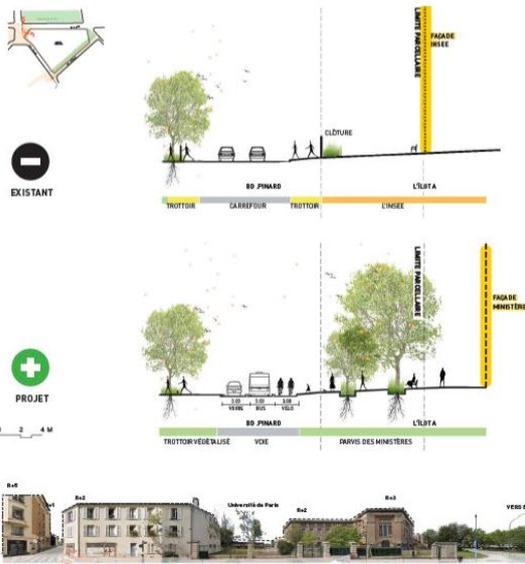


Figure 26 : Extrait de la notice urbaine, architecturale et paysagère "La porte de Malakoff" (Ville de Malakoff, 2022) - p. 32

3. MAIL ET ESPACES PUBLICS

3.3 LA RÉORGANISATION DES ESPACES PUBLICS AU CŒUR DU PROJET

LE PARVIS OUEST

Le réaménagement de l'îlot A est l'occasion de redonner ampleur et ambiance au carrefour actuel, pour créer un véritable parvis d'entrée sur la ministère.

Cette entrée de ville est aussi un de ses accès principaux où flux automobiles, cyclables et piétons se croisent et nécessitent une réorganisation des parts modales juste et équilibrée.

Redonner plus de place et priorité aux piétons est ainsi un enjeu majeur du réaménagement de cet espace, aujourd'hui angoissant pour les traversés piétons.

Cette distanciation permettra par là-même de valoriser davantage le bâtiment du ministère.



L'actuel bâtiment en cours de déconstruction s'élève déjà à un peu plus de 50 mètres de hauteur, le futur bâtiment est envisagé en IGH W1, avec le plancher haut du dernier niveau accessible à 50m et une hauteur de la toiture terrasse du bâtiment IGH à 118,92 NVP, soit 56,92m et des panneaux photovoltaïques de la couverture du niveau technique, fixé à + 126,69 NVP (+ 64, 69 par rapport au sol naturel) sur le plan masse du dossier de PC et qui s'abaisse en gradins vers le sud et l'est. Le bâtiment Est échappe au classement IGH avec un plancher bas du dernier niveau accessible à 25 mètres (toiture terrasse à 96,24 NVP, soit 30,37 m par rapport au sol) pour respecter une transition avec le tissu pavillonnaire avoisinant.

Le projet proposé a donc une hauteur nettement inférieure aux dispositions prévues dans le projet de ZAC qui prévoyait « une tour en R+30 soit plus de 2,5 fois plus haute que l'actuel bâtiment de l'Insee » (cf. page 5 de l'avis de la MRAE sur le projet de ZAC).

Ces dispositions n'ont pas fait l'objet d'objection de la part de l'ABF.

Question D3

Pourriez-vous nous indiquer si une division parcellaire est prévue sur la parcelle initiale ?

Dans le cadre de ce projet, l'ensemble du foncier détenu par l'État se situe sur une zone classée UX ne permettant pas la construction "à destination d'hébergement hôtelier et de services publics ou d'intérêt collectif".

La demande de permis de construire porte bien sur la totalité du foncier "Etat". Toutefois, le projet prévoit bien, ultérieurement, une division de la parcelle initiale en plusieurs éléments. Tout d'abord, il est prévu un recul de l'emprise foncière induisant un dégagement de la voie publique permettant la réalisation du parvis ouest ainsi que la construction d'une coulée verte le long de la Rue Legrand. Sur les autres axes entourant le site, un recul est également prévu pour permettre le réaménagement des espaces publics souhaité par les collectivités (Paris et Malakoff) : retrait d'un mètre sur l'avenue Pierre Larousse et de deux mètres sur le boulevard Adolphe Pinard.

Au sein de la parcelle, le projet initial prévoyait la division entre un foncier réservé aux locaux des Ministères Sociaux et un autre permettant la construction d'un complexe scolaire afin de déplacer l'école Fernand Léger, l'éloignant ainsi des nuisances du périphérique. À la suite de la confirmation de la part de la ville de Malakoff du retrait de son projet de construction d'un complexe scolaire, l'État veillera à ce qu'une éventuelle construction de même emprise et volumétrie que celle prévue pour l'école soient projetée, tout en maintenant l'espace de pleine terre initialement envisagé pour la cour d'école.

Quel que soit le projet dans la parcelle sud, la volonté des Ministères Sociaux est d'entamer une procédure de modification du zonage réglementaire de la parcelle nord en zone UE permettant la construction « de grands équipements publics (équipements scolaires, sportifs...). Dans cette zone, les règles sont plus souples pour faciliter l'adaptation et l'extension des équipements. Les espaces verts ouverts au public associé à ces équipements sont protégés. »

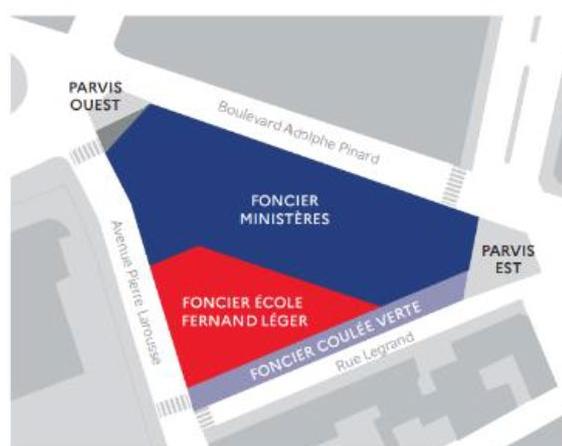


Figure 27 : Découpage foncier prévu dans le cadre du projet (dossier de concertation, Ministères Sociaux, 2021)

Question D4

Avez-vous fait un lien entre le projet que vous portez et les enjeux développés lors des travaux relatifs au PLU Bioclimatique et au PLUi ? Notamment, concernant la question de la pleine terre, comment envisagez-vous de satisfaire aux orientations déjà annoncées ?

En premier lieu, il est rappelé que seul le PLU de Malakoff actuellement en vigueur est applicable au projet des Ministères Sociaux. Le PLUi de l'établissement public territorial (EPT) Vallée Sud - Grand Paris ainsi que le PLU Bioclimatique de la ville de Paris, en cours d'élaboration, ne sont pas encore en vigueur et donc non applicables au projet. Toutefois, le projet entend se conformer aux grandes orientations de ces deux documents dans leur version actuelle, notamment au regard de la végétalisation des parcelles.

Le projet initial prévoyait la création d'une cour d'école « oasis » végétalisée en pleine terre de plus de 900 m². Toutefois, à la suite de la confirmation par la ville de Malakoff du retrait du projet de complexe scolaire, la cour d'école pourra être remplacée par un espace paysager en pleine terre. Ainsi, les surfaces d'espaces verts seront maintenues supérieures à 900 m².

De plus, le bâtiment des Ministères Sociaux présente une conception volumétrique avec des gradins qui offre une diversité d'espaces végétalisés à différents niveaux et échelles. Malgré l'absence de pleine terre sur la parcelle nord, le projet est conforme aux réglementations en matière de végétalisation. Les surfaces plantées sur terrasse ou dalle sont prises en compte avec un coefficient d'équivalence, assurant ainsi que la somme de ces espaces satisfait à la réglementation, atteignant un coefficient de biotope total de 30%. Les espaces verts varient en profondeur de plus de 80 cm à 30 cm.

Il faut ajouter à cela l'aménagement, par la ville de Malakoff, d'une promenade plantée de 8 mètres de largeur le long de la rue Legrand sur un terrain cédé par l'État, tel qu'inscrit dans la notice urbaine, architecturale et paysagère de la Ville de Malakoff, et entrant dans le contexte de la coulée verte reliant Massy à Paris.

Tous ces aménagements participent à la végétalisation du complexe et ses alentours ainsi qu'à la réduction des îlots de chaleur urbains, grandes orientations des deux documents d'urbanisme en cours d'élaborations précédemment mentionnés, ayant effet sur le territoire de la parcelle dédiée au projet.

Voir également sur ce sujet la réponse à la question C9.

Question D5

La modification proposée est limitée au seul projet des Ministères Sociaux. Comment avez-vous envisagé les choses si un autre projet devait être installé sur la parcelle Sud ?

Les Ministères Sociaux ont pris acte du désistement de la mairie de la Malakoff qui est intervenu très tardivement concernant la construction du complexe scolaire Fernand Léger. Les porteurs de projet ne connaissent pas encore l'usage de l'éventuel futur bâtiment. Cependant, la parcelle demeure propriété de l'État. Aucune décision n'est prise à ce stade, mais si celle-ci devait être cédée, cela se ferait par un processus de cession, dans lequel l'État demeure maître d'un certain nombre de caractéristiques du projet à travers un cahier des charges.

La modification du PLU proposée est celle du changement de zone. Il s'agit d'une procédure permettant le zonage de la parcelle qui accueille le projet et la création en son sein d'un secteur plan masse (conformément à l'article R. 151-40 du Code de l'urbanisme) dédié permettant l'application des règles dérogatoires spécifiques à la réalisation du projet. Ce choix de procédure, au détriment de la procédure de création de règles dérogatoires dans l'ensemble des zones UX du PLU, a été identifié comme le moyen d'impacter au minimum le PLU de la ville de Malakoff.

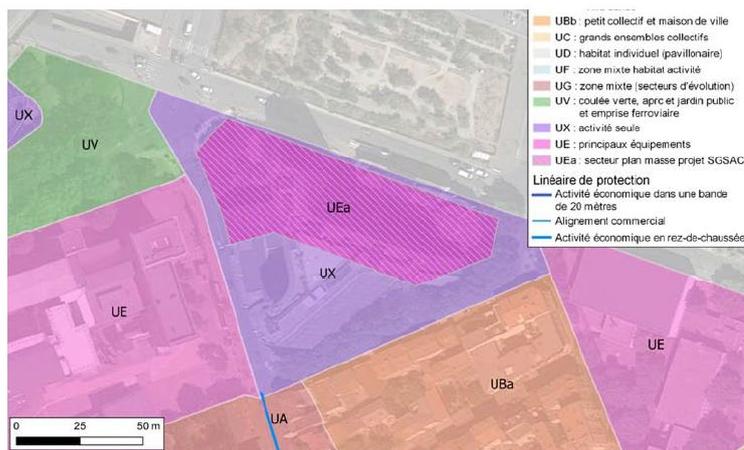


Figure 28 : Modification de zonage prévue au PLU de Malakoff dans le cadre de la procédure de mise en compatibilité

Question D6

Quel devenir envisagez-vous pour la parcelle sud, classée en zone UX, la Ville ayant déclaré ne plus souhaiter y transférer l'école. Un nouveau propriétaire sur la parcelle sud ne pourra pas utiliser l'espace vert créé puisque ce dernier aura déjà servi de compensation pour le projet des Ministères Sociaux. Comment sera-t-il possible au futur propriétaire de dégager son propre espace de pleine terre ?

En premier lieu, il est à préciser que la réglementation n'impose pas que le projet soit soumis à compensation. La parcelle sud ne sert donc pas à la compensation pour le projet des Ministères Sociaux, et demeure donc aménageable et utilisable par le futur propriétaire de la parcelle sud, dans le cas où celle-ci serait cédée.

L'art UE.13 du PLU est repris ci-dessous et ne fixe ni pourcentage de pleine terre, ni coefficient de biotope à respecter :

« Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation optimale des plantations existantes. Les espaces libres en bordure de voies doivent être végétalisés pour leur partie non réservée aux accès aux équipements. Dans toute la mesure du possible, les clôtures sur rue devront être couronnées de végétaux grimpants. »

De plus, la parcelle sud n'est pas indispensable à l'équilibre environnemental de la parcelle entière. Le bâtiment, avec son design en gradins, intègre diverses terrasses et espaces verts à différents niveaux, respectant ainsi les réglementations sur la végétalisation, même sans utilisation de pleine terre. Les surfaces plantées sur terrasse ou dalle sont évaluées avec un coefficient d'équivalence, assurant que la somme de ces espaces atteint le coefficient de biotope total de 30%, exigé par le maître d'ouvrage dans son programme, alors même que la réglementation du PLU ne l'impose pas. Les aménagements prévus sur la parcelle sud – en premier lieu duquel la création d'une cour végétalisée en pleine terre de 900 m² - permettraient de dépasser ces exigences et atteindre un coefficient de biotope de 40%, bien au-delà de la situation actuelle avec le tripode de l'Insee qui n'offre qu'un coef de 0,25%. Par ailleurs, en raison du récent retrait du projet de complexe scolaire sur la parcelle sud par la mairie de Malakoff, le foncier de la parcelle sud appartient toujours aux Ministères Sociaux. Ainsi, ces derniers pourront intégrer, dans le cahier des charges de cession de la parcelle, des exigences de pleine terre. Pour en savoir plus sur la procédure de cession d'une parcelle de l'État, voir la réponse à la question F3 et également la réponse à la question C9 sur l'emprise au sol des bâtiments.

Question D7

Pourriez-vous nous détailler les points qui assurent le respect des différentes orientations du PADD notamment sur les items suivants :

- Préserver la santé publique et les ressources naturelles du cadre de vie et ses sous-décompositions,
- Valoriser l'identité paysagère et architecturale de la commune et ses sous-décompositions,
- Développer la présence et la qualité de la nature urbaine et ses sous-décompositions,
- Préserver les continuités écologiques du territoire.

Premièrement, le projet s'engage fermement à préserver la santé publique et les ressources naturelles du cadre de vie en mettant l'accent sur les cibles de confort et de santé du référentiel HQE.

- En termes de confort, les cibles hygrothermiques, acoustiques et visuelles font l'objet de fortes exigences programmatiques qui ont été prises en compte par le groupement. En particulier, le bâtiment est conçu pour que le recours au rafraîchissement en période estivale soit strictement limité. Il en est de même pour les cibles relatives à la santé : qualité sanitaire des espaces, qualité sanitaire de l'air et qualité sanitaire de l'eau. C'est ainsi que le groupement en charge de la réalisation du projet est engagé sur le respect des niveaux de polluants (COVT, Formaldéhydes, Benzène, Dioxyde d'azote, Particules PM 2.5), un niveau de confort acoustique et une autonomie en lumière du jour avec un niveau d'éclairage minimum ;
- Au plan du cycle de l'eau et de la biodiversité urbaine, le groupement est engagé sur l'abattement des pluies avec une gestion à la parcelle et sur un coefficient de biotope ;
- Par ailleurs, le programme fonctionnel du bâtiment repose sur la modularité et la flexibilité des espaces de travail, permettant des ajustements au fil du temps en réponse à l'évolution des besoins. Cette approche favorise des environnements de travail adaptatifs, comprenant des espaces ouverts, des bureaux fermés, des espaces projet, et des postes de travail nomades. Cette flexibilité contribue non seulement à l'efficacité opérationnelle mais également à la santé et au bien-être des occupants, tout en minimisant l'impact sur les ressources naturelles du cadre de vie ;
- Enfin, le projet n'expose pas de population sensible le long du périphérique, comme préconisé par cette orientation du PADD. A l'inverse, il permet une barrière phonique en créant un équipement public le long du boulevard Pinard. De plus, le découpage foncier qui a été négocié, offre à la ville, si elle le souhaite, la possibilité de reloger le groupe scolaire sur un terrain bien exposé au sud et à l'abri des nuisances du périphérique auxquelles il est actuellement très exposé.

Deuxièmement, le projet du second grand site s'inscrit dans la zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Porte de Malakoff, approuvée en octobre 2020, affirmant une intégration soignée dans le contexte urbain. L'approche de valorisation de l'identité paysagère et architecturale se manifeste à travers une réflexion approfondie sur la volumétrie, l'aspect du bâtiment, et son fonctionnement. L'adhésion au cahier de prescriptions urbaines, architecturales, et paysagères édicté par la ville de Malakoff est garantie, tout en assurant une animation dynamique des espaces publics environnants. Les recommandations de l'ABF et de la DRIEAT d'Île-de-France sont prises en compte. La restitution d'une portion du foncier du complexe contribue à élargir les rues avoisinantes, créant ainsi deux parvis ouest et est. Parallèlement, l'initiative de créer une percée visuelle et les efforts conséquents sur le traitement de la façade visent à favoriser une insertion paysagère harmonieuse dans le tissu urbain, valorisant ainsi l'identité distinctive de la commune.

En ce sens, le projet respecte l'objectif du PADD de valoriser l'identité paysagère et architecturale de la commune ; il a été validé par l'architecte de bâtiments de France.

Troisièmement, le projet démontre son engagement à développer la présence et la qualité de la nature urbaine en structurant la volumétrie du bâtiment en gradins. Ces derniers intègrent une diversité de terrasses et d'espaces végétalisés à différentes échelles, créant ainsi des environnements paysagers variés. Malgré l'absence de pleine terre sur la parcelle nord, le projet est conforme aux réglementations de végétalisation. Les surfaces plantées sur terrasse ou dalle sont quantifiées avec un coefficient d'équivalence, assurant que la somme de ces espaces atteint un coefficient de biotope total de 30 %, illustrant ainsi un engagement concret en faveur du développement de la nature urbaine.

Enfin, le projet s'engage à préserver les continuités écologiques du territoire en conformité avec les réglementations en zone UE, tel que défini dans le cadre du PLU. Il prévoit une large végétalisation des espaces libres (jardin du ministère) et des multiples terrasses. Malgré la faible taille du parcellaire disponible, il dégage au global plus de 2.200 m² d'espaces plantés, ce qui représente une vraie gageure pour un terrain de 4.265 m².

Le projet développe la présence et la qualité de la nature urbaine et préserve et développe les continuités écologiques du territoire conformément aux PADD et à la notice urbaine, paysagère et architecturale définie par la ville et l'EPT pour ce secteur.

Question D8

Le décret n°2002-677 du 29 avril 2002 modifié, relatif à l'obligation de décoration des constructions publiques fait obligation à celles-ci d'allouer 1% du budget relatifs aux travaux, exprimant en cela la volonté publique de soutenir la création et de sensibiliser nos concitoyens à l'art de notre temps. Pourriez-vous nous indiquer dans quel poste, ces crédits sont prévus et selon quel calendrier, ce 1% sera mis en œuvre ?

Un premier travail de création artistique a débuté sur cette opération.

En effet, le site de l'Insee intégrait une œuvre d'art dite « La forêt pétrifiée » conçue par l'artiste-sculpteur François HORNN.



Figure 29 : Les œuvres d'art présentes sur le site actuel

Très en amont de l'opération, les Ministères Sociaux ont pris contact avec l'artiste qui est toujours en activité. Un protocole d'accord a été négocié avec lui, par lequel il est prévu :

- Un transfert de la propriété artistique de l'œuvre vers l'État ;
- Une coopération entre l'artiste et le concepteur du futur bâtiment pour une « réinterprétation de l'œuvre » au sein du futur ensemble immobilier.

Ce travail de coopération a débuté rapidement après la désignation du concepteur du nouvel ensemble immobilier.

Sur le parvis ouest, le projet propose une deuxième entrée reliant le site de l'administration centrale directement à l'entrée de ville, à proximité de l'Université. En relation avec celle-ci et à l'angle du bâtiment, un auditorium de 200 places assure la continuité de l'animation des espaces publics. Cette entrée, qui pourra être utilisée de façon autonome, sera également reconnue par sa façade « artistique ».

Un travail de réinterprétation artistique et d'exécution technique de l'œuvre dite « la forêt pétrifiée » a été réalisé en collaboration avec François Hornn durant la phase PROJET. Cet échange s'est structuré en plusieurs réunions avec l'artiste durant lesquelles une méthode de travail a été convenue. La méthode proposée consiste à s'inspirer du dessin de la fresque actuelle et à le transposer à très grande échelle à travers un système de « pixellisation ». Ce procédé permettra de préfabriquer le parement de façade en béton au moyen de moules pouvant également inclure des éléments vitrés. L'objectif de cette méthode de travail étant de systématiser et d'optimiser l'exécution des panneaux, tout en évitant la répétition systématique d'un seul motif.

Financièrement, ce travail de réinterprétation de l'œuvre est inclus au prix global et forfaitaire du contrat avec le groupement.

De plus, une des sculptures monumentales en ronde bosse sera réutilisée et mise en valeur dans le jardin du ministère, dans l'axe du hall.



Figure 31 : Croquis de principe du dispositif, en cours de mise au point

Au-delà de ce travail mémoriel, une réflexion est en cours pour l'intégration d'un travail artistique complémentaire ; cette réflexion sera poursuivie après l'obtention du permis de construire et sera soumise au Comité de Pilotage co-présidé par le Directeur de l'Immobilier de l'État et le Secrétaire général des Ministères Sociaux. Le financement est prévu sur le budget général des Ministères Sociaux, Programme 124.

3.5.4 Appréciations de la commission d'enquête

Nous avons noté que le Maître d'ouvrage ne répond pas à toutes les questions ou bien peut le faire de façon décalée. Par ailleurs, et comme déjà évoqué, pour répondre aux interrogations, le Maître d'ouvrage fait référence à la notice urbaine, architecturale et paysagère produite par les Collectivités, elle n'est pas jointe au dossier d'enquête publique. Cependant, à l'analyse de différents documents, on peut constater que les modifications du PLU intègrent des demandes portées par les collectivités (règles d'alignement notamment).

La Commission d'enquête est très interrogative face au premier paragraphe de cette thématique quand on sait que la Ville a émis un avis défavorable sur le projet présenté. Si la zone UX, définie comme une zone d'activité seule, sur laquelle il vient s'implanter ne permet pas la construction de services publics ou d'intérêt collectif, la zone UE quant à elle ne permet pas les constructions et installations nouvelles à destination d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt sont interdites. La zone UE est définie comme la zone des « principaux équipements » dans le plan de zonage actuel et on trouve, par exemple, dans cette zone : l'Université Paris Cité, l'école Fernand Léger, le gymnase Jacques Duclos, le théâtre et la médiathèque qui partagent le même bâtiment que la mairie,

En ce qui concerne la notion de « grands équipements » : les missions déployées par les services du ministère sont certes des missions liées au service public. Ceci ne peut justifier par simple extension la qualité d'équipement ; le programme du projet ne peut en effet pas s'apparenter comme évoqué dans la réponse à la typologie des « grands équipements publics (équipements scolaires, sportifs...) ». Ainsi, sur la question de la notion de bureaux applicable au projet selon plusieurs observations, elle peut légitimement être maintenue compte tenu du fait que bon nombre de grands établissements, publics ou privés, disposent d'un accueil pour leurs visiteurs, de salles de formation, des espaces de restauration, etc. D'ailleurs, les ministères sociaux ont indiqué pendant la concertation préalable MECDU que si la totalité des espaces n'étaient pas occupés par l'administration des ministères sociaux, d'autres administrations ou opérateurs du domaine de la sphère sanitaire et social pourraient s'y installer pour diminuer leurs charges locatives. De même, la question de la domanialité de la parcelle ne saurait l'extraire de la classification en tant qu'activité de bureau.

En ce qui concerne la zone UE choisie : comme cela a été repris dans différentes observations, la zone UE définie dans le PLU laisse le plus de latitude prescriptive pour les constructions, et il nous semble que le choix de cette zone a été fait indépendamment des règles d'aménagement définies par la Ville pour la zone UE, enlevant la cohérence établie dans le PLU entre les différentes zones.

Si le PLU définit des zones avec des caractéristiques particulières c'est pour assurer une cohérence du paysage urbain et équilibrer les gabarits d'une même zone. Le fait que le porteur de projet demande à s'abstraire des règles ainsi définies et pour son seul projet reste une

question de fond, surtout quand il s'agit de l'État et de sa nécessaire exemplarité

Sur la classification du projet en CINASPIC (terme caduque et substitué en partie par les Eicsp (Équipement d'intérêt collectif et services publics)), si elle est citée dans le dossier d'enquête publique, elle n'est pas reprise dans le projet de règlement modifié. Cet argument pourrait d'ailleurs tout aussi bien être déroulé pour la zone UX. L'argumentaire ici présenté constitue donc une interprétation de la règle et aurait dû a minima être intégré au règlement proposé pour définir les règles applicables au projet.

Sur le PADD, il nous apparaît qu'en déclassant la parcelle de la zone UX pour la porter en zone UE, le respect du PADD n'est pas assuré, dans sa partie : « Développer la présence et la qualité de la nature urbaine et ses sous-décompositions ».

En effet, dans le PLU de Malakoff :

- La zone UX interdit l'utilisation des sols pour les services publics : c'est une zone dédiée à l'activité économique et d'accueil de bureaux.**
- La zone UE interdit les destinations de bureaux : c'est une zone dédiée aux grands équipements publics (équipements scolaires, sportifs, ...).**

Pour faire accepter le passage de la zone UX à la zone UE, les ministères sociaux s'attachent à démontrer que leur bâtiment est un Ministère, CINASPIC, et non un immeuble de bureaux.

La commission d'enquête n'est pas convaincue par l'argumentation et considère que le passage de la zone UX, zone d'activité, à la zone UE, grand équipement, n'est pas cohérent avec les principes d'aménagement définis par les collectivités.

De plus, la commission d'enquête considère que le passage de la zone UX à la zone UE dégrade la qualité de la nature urbaine et ne respecte pas les orientations du PADD « Développer la présence et la qualité de la nature urbaine et ses sous-décompositions ». En effet, le projet tout en reprenant des équivalents biotope, se situe, à 30 % d'espaces végétalisés, ce qui est inférieur aux exigences du rapport de présentation du PLU.

Le Maître d'ouvrage, à juste raison, propose que l'espace réservé à la cour de récréation de l'école demeure un espace vert, ce qui nous paraît pertinent pour tendre vers le respect des zones dédiées à la pleine terre. La modification du PLU consiste à créer une zone UEa, à l'intérieur d'une zone qui reste classée en zone UX. Dès lors, nous notons que sur la partie sud de la parcelle État si un nouveau projet devait s'y installer, il devrait répondre au règlement de la zone UX, avec une contrainte forte en termes d'espaces végétalisés sauf à envisager une nouvelle modification de PLU.

En analysant la réponse du porteur de projet, sur la modification de classement de la parcelle, nous avons noté une incohérence entre 2

documents du dossier d'enquête publique : le document 2-2-3 : Présentation de la mise en comptabilité du PLU, figure pages 3 et 4, qui limite la modification de la parcelle au seul secteur de projet, le reste étant classé en zone UX. Et le document 4-1-4, annexe 18 de la notice de MECDU, figure 16, page 46, qui reprend un classement de la partie sud de la parcelle, nouvellement classée en zone UE. De même, toujours dans cette annexe, il est indiqué concernant l'article UE13 qu'il doit être modifié, le projet ne répondant pas à l'exigence de 35% minimum de pleine terre, 3.4 p. 39. Or, au 3.5, p. 41 ce point n'est pas repris. Dès lors, la mise en conformité du document d'urbanisme n'intègre pas la dérogation pour se mettre en conformité avec le rapport de présentation du PLU, document qui s'impose.

Quant à la question du 1 % artistique, strictement encadré, il s'agit d'une obligation pour les constructions publiques. On a du mal à comprendre que l'État, exemplaire, ne se conforme pas à ses propres textes. La réponse apportée n'est pas conforme aux textes relatifs au 1% artistique.

3.6 Thème E : Impact des travaux préparatoires : patrimoine, bilan carbone et gaspillage de ressources

3.6.1 Analyse et synthèse des observations

151 contributions font référence aux travaux préparatoires, notamment la démolition de la tour INSEE.

Dans 4 contributions, l'avis est favorable à la démolition-reconstruction.

Dans 136 contributions, l'avis est défavorable.

Avis favorable à la démolition de la tour INSEE dans les contributions n°49, 117, 315 et 319.

On peut lire : « Pas de regret pour cette Tour Insee triste et déprimante qui n'a jamais été bien acceptée dans le quartier d'après les informations dont je dispose. » ou bien encore « Tour INSEE obsolète », « La tour INSEE actuelle, qui n'est pas une réussite... ».

Avis défavorables à la démolition de la tour INSEE, comme dit plus haut, il en est dénombré 136 dont 130 souhaitent sa réhabilitation.

Les arguments les plus nombreux concernent la protection de l'environnement en raison du mauvais bilan carbone du projet si l'on se réfère à l'analyse comparative entre les quatre scénarios étudiés trouvés dans 96 contributions et en termes de gaspillage des ressources que l'on trouve dans 49 contributions.

Quelques expressions significatives : « aberration environnementale en totale contradiction avec les engagements en termes de trajectoire carbone », « désastre écologique », « arrêtons un projet qui défigure l'entrée de ville, et l'inaction climatique que traduit ce projet ».

Autres arguments sur le bilan carbone :

« L'industrie du bâtiment et notamment la production de béton sont parmi les plus polluantes, autant éviter d'y avoir recours quand on le peut... ;

« La préservation de la tour INSEE apparaît comme une option plus raisonnable et durable, s'alignant sur les principes écologiques et économiques prônés par les politiques ;

« Si l'accueil des ministères sociaux est une bonne chose pour Malakoff, cela va cependant à l'encontre des engagements portés par la France et l'Europe en faveur de la protection de l'environnement, et en faveur de l'économie circulaire.

« Absence de calcul de l'empreinte carbone du projet comparé à la solution réhabilitation ;

« bilan carbone qui va à l'encontre des accords de Paris, de la déclaration de politique générale de la première ministre

« Pourquoi : Démolir 50 000 tonnes de béton/construire 50 000 ?

« Les études montrent "la réhabilitation serait moins émissive (de 18% à 24%) et moins chère (de 21 à 62 millions d'euros) que la démolition aujourd'hui envisagée.

Concernant le gaspillage des ressources :

« La logique du recyclage a toujours été privilégiée par les bâtisseurs pour économiser les ressources.

« Sauver les quelques arbres adultes présents dans l'enceinte du terrain dans une ville qui en manque

« Nuisances liées au transport par camions des déchets liés à la démolition et à l'apport des matériaux destinés à la reconstruction.

« Impact environnemental négatif lié la production du béton (sable, ciment...)

« La démolition reconstruction de l'actuelle tour...est oublier tout souci d'économie des ressources de la planète

« La réhabiliter éviterait de jeter des tonnes de détritux en banlieue qui doit les accueillir.

L'item Préservation du patrimoine existant a aussi été repéré dans 42 contributions.

Les arguments souvent rencontrés sont :

« Négation du patrimoine contemporain .. L'État n'est pas exemplaire.

« bâtiment élégant représentatif du patrimoine du 20eme siècle remplacé par un pâtre massif composé de volumes de qualité architecturale médiocre

« aberration écologique, financière, historique et humaine

« La rénovation intelligente et respectueuse de l'environnement peut être notre héritage aux générations futures, une déclaration indélébile de notre engagement envers la préservation et l'innovation durables.

« on casse un bâtiment dont l'architecture marque une période intéressante du mouvement brutaliste.

« Nécessité de protection du patrimoine

« On fait se croiser le passé et le futur en travaillant avec l'existant, l'histoire en sera plus belle.

« totale contradiction avec le PADD qui veut protéger le patrimoine architectural.

"Si les hommes vivaient comme des hommes, leurs maisons seraient comme des temples".

Le thème Projet anachronique a été pointé dans 49 contributions ce qui correspond bien au croisement des différents items préalablement évoqués.

Ces points identifiés dans les contributions pourraient être traités comme hors sujet dans le cas de la présente enquête publique qui a détaché les travaux préparatoires de la construction du nouveau second grand site de l'administration des ministères sociaux. Cependant les deux opérations sont bien concernées par la même étude d'impact environnementale et la très importante mobilisation des citoyens autour de ces items de démolition et de réhabilitation et d'enjeux environnementaux le démontre bien.

3.6.2 Questions posées au maître d'ouvrage

E2 : Préciser comment est calculé le bilan carbone de la démolition. L'étude ALTERRA multi critère (annexe G 4.1.3) en page 40/45 présente dans les tableaux de droite un impact de carbone retenu pour la démolition du tripode de 77 alors que pour les autres bâtiments l'impact carbone retenu est de 122 pour une même valeur de référence 244.

E1 : Par rapport à un scénario de référence où on ne fait rien ou un scénario de réhabilitation, la déconstruction engendre une émission immédiate de carbone qui s'accumule durablement dans l'atmosphère (métaphore de la baignoire et du robinet présenté en annexe 10 de l'étude d'impact) et contribue ainsi de façon irréversible au dérèglement climatique. Quelles mesures d'évitement, de réduction et de compensation **crédibles** (au sens évaluation environnementale, générer des gains au moins égaux aux pertes engendrées même si pour le carbone on parle plutôt de contribution) le maître d'ouvrage est-il disposé à mettre en œuvre, en précisant pour chacune de ses mesures les quantités estimées de carbone préservées ?

3.6.3 Réponses du maître d'ouvrage

Le projet de second grand site a fait l'objet d'une étude multicritères comparant 4 scénarios : le projet de démolition-reconstruction ici présenté, et trois scénarios de restructuration lourde. Cette étude multicritère intègre de nombreux paramètres, dont les enjeux énergétiques, environnementaux et de bilan carbone. Cette étude démontre que le projet de l'État est le plus vertueux sur l'ensemble des critères, à l'exception du coût carbone légèrement supérieur. Le différentiel carbone a cependant tendance à se réduire au cours de la durée de vie du bâtiment, au regard de l'efficacité énergétique du bâtiment neuf. L'étude montre également que toute intervention sur le bâti entraîne des émissions de carbone importantes, le différentiel entre la réhabilitation lourde et le scénario retenu par l'État étant de 14 %.

Fort de ce constat, les Ministères Sociaux ont confirmé leur projet de démolition-reconstruction, répondant au mieux à leurs besoins fonctionnels et à la politique immobilière de l'État, tout en mettant en place diverses mesures de chantier permettant de réduire l'empreinte carbone générale du projet. Par ailleurs, sur le critère environnemental, le projet présenté est également celui présentant le plus de potentiel de préservation et de développement de la biodiversité.

Dans l'ensemble, l'approche des Ministères Sociaux s'inscrit dans la continuité des engagements environnementaux et de sobriété énergétique, démontrant leur volonté de concilier impératifs écologiques et missions de service public.

Au surplus, les ministères sociaux ne souscrivent pas à l'intitulé de la rubrique E qui mentionne un "gaspillage des ressources". Le parti pris de cette formulation vient totalement à l'encontre de l'approche adoptée pour ce projet qui vise justement à être bon gestionnaire des ressources utilisées pour sa réalisation.

À noter : Les questions de la partie E sont présentées comme suit dans le PV de synthèse : E2 puis E1. Le présent mémoire en réponse reprend cet ordre pour une meilleure clarté.

Question E2

Préciser comment est calculé le bilan carbone de la démolition. L'étude ALTEREA multi critères (annexe G 4.1.3) en page 40/45 présente dans les tableaux de droite un impact de carbone retenu pour la démolition du tripode de 77 alors que pour les autres bâtiments l'impact carbone retenu est de 122 pour une même valeur de référence 244.

La divergence des impacts carbone retenus pour la démolition du tripode (construit en 1973) et des bâtiments annexes est expliquée comme suit :

Concernant le tripode et pour les lots 2 (fondations et infrastructure) et 3 (superstructure-maçonnerie), l'impact carbone de la déconstruction est évalué de manière détaillée selon une approche d'analyse du cycle de vie (ACV) avec des métrés issus du projet réel, alors que pour les 2 bâtiments annexes, l'impact carbone de la déconstruction est évalué de manière simplifiée à partir des valeurs de référence du label BBCA (bâtiment bas carbone) et d'un amortissement forfaitaire de 50 %.

Nous justifions cette différence d'approche calculatoire, par une volonté d'évaluer finement le poids carbone de la déconstruction du tripode en fonction de son architecture pour le bâtiment qui représente plus de 85 % de la surface totale et parce que dans les différents scénarii, les démolitions n'ont pas la même ampleur ; d'où la nécessité d'avoir une approche fine pour estimer le poids carbone des différents scénarii de réhabilitation étudiés.

Dans les 4 scénarii, les bâtiments annexes sont démolis et les bases sont donc les mêmes pour la comparaison entre les scénarii ; de ce fait une analyse détaillée n'apportait pas d'information complémentaire dans une étude où l'objectif est une analyse comparative entre scénarii.

Le détail de calcul du lot 3 pour le tripode (l'impact carbone de référence – BBCA = 244 kgCO₂/m² n'est pas considéré ici) :

- Lot 3.1 : Éléments horizontaux - Planchers, dalles, balcons : 110 kgCO₂/m²
- Lot 3.2 : Éléments horizontaux – Poutres : 0 kgCO₂/m²
- Lot 3.3 : Éléments verticaux – Façades : 4 kgCO₂/m²
- Lot 3.4 : Éléments verticaux – Refends : 34 kgCO₂/m²
- Lot 3.5 : Éléments verticaux – Poteaux : 0 kgCO₂/m²
- Lot 3.6 : Escaliers et rampes : 2 kgCO₂/m²
- Lot 3.7 : Éléments d'isolation : 5 kgCO₂/m²
- Lot 3 : Superstructure – Maçonnerie : 155 kgCO₂/m²

Age du tripode : 48 ans

Durée de vie de référence : 100 ans

Impact carbone non amorti – détaillé : $155 * 48/100 = 74 \text{ kgCO}_2/\text{m}^2$

Question E1

Par rapport à un scénario de référence où on ne fait rien ou un scénario de réhabilitation, la déconstruction engendre une émission immédiate de carbone qui s'accumule durablement dans l'atmosphère (métaphore de la baignoire et du robinet présenté en annexe 10 de l'étude d'impact) et contribue ainsi de façon irréversible au dérèglement climatique. Quelles mesures d'évitement, de réduction et de compensation crédibles (au sens évaluation environnementale, générer des gains au moins égaux aux pertes engendrées même si pour le carbone on parle plutôt de contribution) le maître d'ouvrage est-il disposé à mettre en œuvre, en précisant pour chacune de ses mesures les quantités estimées de carbone préservées ?

En préambule, nous précisons que le projet déploie une démarche Eviter, Réduire, Compenser (ERC) pour ses impacts environnementaux, mais que cette démarche ne s'applique pas au bilan carbone. Cependant, l'analyse du cycle de vie (ACV) du bâtiment, réalisée dans le cadre de l'étude multicritères, présente une quantification du coût carbone de l'opération et des autres scénarii étudiés.

Le projet tel qu'il est présenté, incluant le désamiantage et la déconstruction, présente un bilan carbone favorable par comparaison au maintien de la situation immobilière actuelle des Ministères Sociaux. En effet, le projet d'installation à Malakoff est vertueux en termes de consommation énergétique et donc de bilan carbone en phase d'exploitation. Les bâtiments conçus par l'Agence Viguiier intègrent une conception bioclimatique en milieu urbain qui permet une très bonne performance environnementale en phase d'exploitation. A l'inverse, les sites locatifs aujourd'hui utilisés en partie par les Ministères Sociaux sont d'ancienne génération, forts consommateurs d'énergie, et représentent un poids carbone important en exploitation. La comparaison est réalisée sur 50 ans (durée conventionnelle dans la RE2020) ; compte tenu de cette durée et des obligations d'amélioration des performances thermiques des bâtiments, les estimations prennent en compte des rénovations énergétiques indispensables dont le poids carbone de ces travaux est pris en compte dans le calcul. Sur la période considérée, le projet de l'État permet « d'économiser » environ 11 000 tonnes de CO₂. Si aucuns travaux de rénovation énergétique n'intervenaient sur la période, l'économie atteindrait 19 800 tonnes de CO₂ soit près du double du différentiel estimé ci-dessus.

L'étude multicritères rendue en 2021 identifie un coût carbone plus important pour le projet de démolition-reconstruction (53 700 tonnes de CO₂) que pour le projet de réhabilitation-extension lourde (43 043 tonnes de CO₂), avec un différentiel de 10 700 tonnes de CO₂. La performance énergétique du nouveau bâtiment, plus efficace dans le cas d'une reconstruction que d'une réhabilitation, permettra de réduire ce différentiel au cours de la durée de vie du projet, réduisant cet écart à 14 %. Cela représente un dégagement carbone annuel de moins de 20 français (sur une base de 10 tonnes par an).

L'État, conscient du coût carbone supérieur de la démolition-reconstruction par rapport à la réhabilitation, a toutefois retenu le scénario de démolition-reconstruction, plus vertueux sur l'ensemble des sept autres critères analysés et permettant notamment d'atteindre les objectifs en termes de qualité de vie au travail pour les agents, ce qui aurait été contraire aux missions fondamentales de service public que les Ministères Sociaux s'efforcent de remplir. Le projet permet en outre de répondre à la demande initiale de la commune de disposer de foncier pour épargner aux élèves et aux enseignants les nuisances qu'ils supportent actuellement en étant situés au bord du périphérique et d'améliorer considérablement les espaces publics alentours. L'impact qui en résulte pour la santé des populations n'est toutefois pas pris en compte dans la démarche d'évaluation du poids carbone. Elle est toutefois intégrée dans l'analyse socio-économique pour les impacts sonores.

Enfin, le projet s'inscrit dans l'engagement pris par l'État en matière de lutte contre le changement climatique en intégrant de nombreuses mesures permettant de réduire les impacts environnementaux du projet sur le territoire selon la réglementation environnementale RE2020. Plusieurs mesures sont ainsi prises dans trois thématiques différentes :

- La consommation d'énergie : le groupement s'engage contractuellement dans une démarche écoresponsable en phase d'exploitation-maintenance en réduisant significativement la consommation énergétique. Il s'agit notamment de se conformer à la démarche Haute qualité environnementale (HQE) et d'adopter une gestion basée sur le BIM (Building Information Modeling) avec un engagement contractuel du groupement sur des performances chiffrées ;
- Le besoin bioclimatique : il s'agit ici des mesures ayant trait à la végétalisation des bâtiments et de ses alentours, détaillées précédemment, et permettant une insertion paysagère douce et une réduction des îlots de chaleur urbains ;
- La réduction des émissions carbone : concrètement, les porteurs de projet envisagent le raccordement à un réseau de chaleur utilisant la géothermie afin d'éviter les émissions de CO₂. Il est également envisagé l'utilisation de pompes à chaleur aérothermique, afin de permettre la récupération et la valorisation des énergies. Par ailleurs, une attention toute particulière sera faite sur les matériaux et équipements de construction employés dans la construction du site (réduction des densités des aciers des dalles, optimisation des quantités de béton utilisées, recours à des éléments préfabriqués en béton très bas carbone, sélection des matériaux de second œuvre moins impactant...).
- Le réemploi ou le recyclage des matériaux : le marché global de performance pose des objectifs de recyclage des matériaux issus de la démolition. Le groupement en charge des travaux s'est engagé sur un taux de valorisation des déchets de chantier, y compris déconstruction *a minima* à hauteur de 70 % ; pour les déchets inertes issus de la déconstruction du béton, le taux de revalorisation atteint 95 % dont 8 160 tonnes destinées initialement à être évacuées vont être conservés sur site, mis sous forme de granulats et réutilisés lors des terrassements. Le bilan carbone de l'opération en sera encore amélioré.

La stratégie développée par le porteur du projet est la suivante :

- Réduire les déchets à la source ;
- Trier de façon la plus poussée possible directement sur chantier ;
- Valoriser en favorisant des filières de réemploi ou le recyclage des déchets générés ;
- L'estimation des quantités produites pour chaque typologie de déchets identifiée. En réponse, le groupement s'engage sur les objectifs suivants :
- Mobiliers laissés par l'Insee sur le site : réemploi pour 30 % minimum – valorisation 70 % ;
- Réemploi de s armoires, de certains éléments électriques, groupes électrogène, transformateur, machineries d'ascenseur ;

- Déchets électriques : revalorisation à 99 % ;
- Le plâtre (non amianté) : revalorisation à 50 % ;
- Le verre : revalorisation à 60 % ,
- Le bois (y compris bois peints et traités) : revalorisation à 80 % ;
- La laine de verre : revalorisation à 60 % ;
- Le béton : revalorisation à 95 % ;
- Les matériaux inertes : revalorisation à 80 %.

Ces objectifs chiffrés démontrent le souci du Maître d’Ouvrage pour une utilisation judicieuses des ressources dans la gestion du projet.

Le tableau ci-dessous illustre le suivi précis, documenté, effectué par le groupement pour la valorisation des déchets.

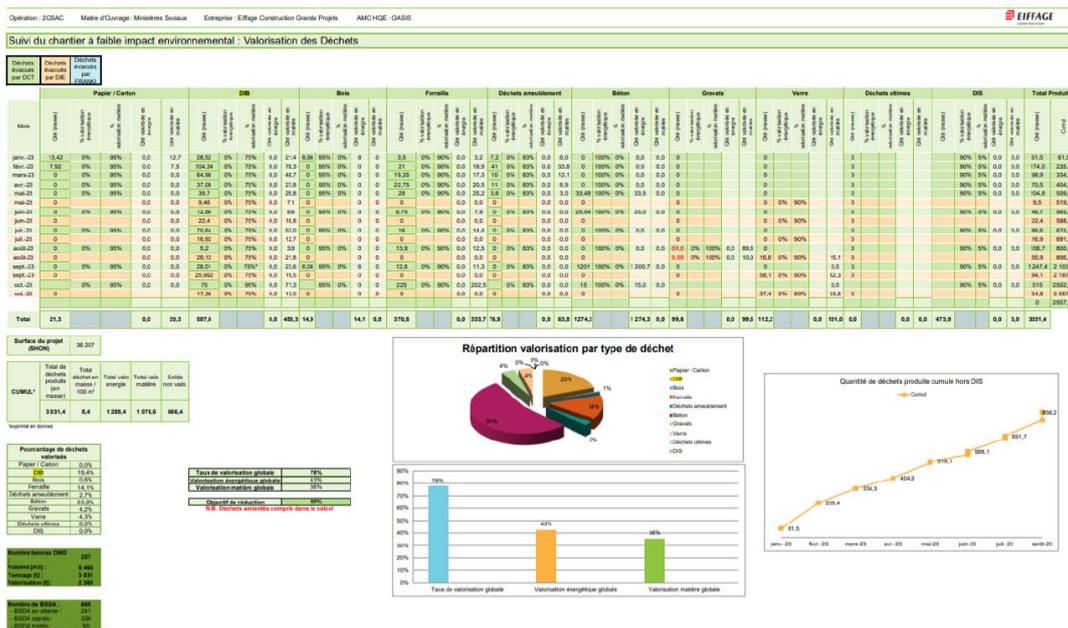


Figure 32 : Tableau de suivi de la valorisation des déchets – Groupement titulaire du MG

3.6.4 Appréciations de la commission d'enquête

Le porteur de projet ne paraît pas sensible aux arguments des contributeurs à l'enquête contre le choix de démolir pour reconstruire. Il s'appuie pour cela sur l'étude multicritères qui conclut que le choix retenu est le plus vertueux en répondant favorablement à tous les critères qu'il a choisis, à l'exception du coût carbone qui est minimisé puisqu'il ne représenterait que 14 % de plus que le choix de réhabilitation lourde, selon ce qu'il déclare dans sa réponse. D'après l'étude multicritère, l'écart des émissions de carbone émises par le chantier est plus important car il est de 11 350 tCO2 dans le cas 3 (-21%) et 14 700 tCO2 (-27%) dans le cas 2bis.

Si l'on ajoute les émissions carbonées de l'exploitation sur 50 ans, on obtient :

- **Scénario de référence, $53\,777 + 10\,488 = 64\,265$ tCO₂,**
- **Scénario 2bis, $39\,058 + 13\,127 = 52\,185$ tCO₂ soit $-12\,080$ tCO₂ (-18,8%),**
- **Scénario 3, $42\,315 + 12\,329 = 54\,644$ tCO₂ soit $-9\,621$ tCO₂ (-15%).**

On constate que le projet a un impact carbone non négligeable y compris sur le long terme. La commission d'enquête estime que les ministères sociaux n'ont pas démontré que le différentiel carbone a tendance à se réduire au cours de la durée de vie du bâtiment. En outre, ces évaluations sont basées en termes de bilan thermique sur l'hypothèse que les consommations énergétiques des 4 scénarios seraient très différentes du fait que des performances seraient plus difficiles à atteindre sur un bâtiment rénové que sur un bâtiment neuf. Cela permet au porteur de projet de dire que le scénario de référence est plus économique en matière énergétique de 14 % par rapport au scénario 2, 25 % par rapport au scénario 2bis et 15 % par rapport au scénario 3. L'association IN C'Malakoff conteste ce point en arguant qu'une réhabilitation aux normes RE2020 n'a pas de raison d'être moins performante.

L'affirmation selon laquelle « le projet présenté est également celui présentant le plus de potentiel de préservation et de développement de la biodiversité » reste déclaratif puisque ce volet n'est pas développé dans les différents scénarios, notamment ceux où des surfaces sont consacrées à la préservation de la pleine terre qui permettrait de planter des grands arbres.

La commission d'enquête apprécie « l'approche des Ministères Sociaux qui s'inscrit dans la continuité des engagements environnementaux et de sobriété énergétique, démontrant leur volonté de concilier impératifs écologiques et missions de service public » mais considère que cette approche n'est pas poussée assez loin, notamment lorsqu'ils affirment « qu'ils ne souscrivent pas à l'intitulé de la rubrique E qui mentionne un "gaspillage des ressources". Le parti pris de cette formulation vient totalement à l'encontre de l'approche adoptée pour ce projet qui vise justement à être bon gestionnaire des ressources utilisées pour sa réalisation », toujours selon les MS. Cette formulation de gaspillage des ressources a été relevée dans 49 contributions. Elle est développée par certains qui citent les matériaux extraits (agrégats, sable, eau), le bilan carbone induit pour la démolition, les transports, la fabrication du ciment, du béton, les ferrailles, les concassages des matériaux recyclés etc. On pourrait ajouter la structure existante qui, tant qu'elle n'est pas démolie, représente un potentiel de réhabilitation, sans parler de l'aspect patrimonial indéniable même si non référencé par l'ABF et par la ville. Il y a ici une opposition entre la notion d'intérêt général selon les ministères sociaux et celle ressentie par les participants à l'enquête publique.

La commission d'enquête prend note des détails donnés pour le calcul de l'impact carbone dans l'étude multicritère.

Le porteur de projet ne répond pas à l'esprit de la question E1 qui consistait à proposer des actions crédibles pour compenser le surcoût de carbone produit par son projet par rapport aux possibilités de réhabilitation. Il met en avant les économies de carbone réalisées grâce à son projet par rapport à la situation actuelle. Nous avons bien compris l'intérêt qu'il a à ne pas rester dans cette situation et nous ne remettons pas en question sa volonté, vertueuse, de faire des économies d'énergie et de regrouper ses équipes.

Le porteur de projet développe ensuite tous les moyens mis en œuvre pour la récupération et le recyclage des éléments mobiliers, des matériaux et des équipements qui constituaient le bâtiment en cours de démolition. Ces moyens sont tout à fait conformes à ce qui est nécessaire de faire dans le respect des normes et des règlements qui s'imposent. Il pratique une bonne gestion de ces déchets.

3.7 Thème F : Aspect environnementaux

3.7.1 Analyse et synthèse des observations

Dans ce thème, sont repris les sujets environnementaux non traités dans les thèmes précédents.

Le nombre d'avis favorables repérés sur le thème « environnement » est de 18.

Le principal argument relevé est la construction d'un **bâtiment vertueux, aux dernières normes environnementales** :

Obs323 : « .. Cette construction, offre, dans un contexte de sobriété économique et budgétaire, la perspective d'un investissement à long terme, garant de la bonne utilisation des deniers publics... »

Obs307 : « .. Le projet va permettre de créer un nouveau bâtiment basse consommation énergétique... »

Obs 294 : « ..Le dossier présenté démontre le souci du ministère de proposer un projet vertueux, positif sur l'environnement. Lors d'une réunion publique en décembre 2021, le ministère a présenté les conclusions d'une étude comparative multicritères entre la solution déconstruction-construction et la solution restructuration, justifiant son choix en faveur d'un projet neuf... »

Obs86 : « ..Un projet qui, à son lancement en 2018, est considéré comme particulièrement innovant car il vise l'exemplarité en matière de performance énergétique et environnementale. Ce nouveau bâtiment s'inscrit dans le cadre de la très récente et exigeante réglementation énergétique, dont les décrets d'application datent seulement de 2022... »

La perspective d'un **paysage urbain amélioré** est également citée :

Obs181 : Le projet est bien intégré dans le paysage urbain (d'un aspect moins monolithique que l'ancien bâtiment "tripode") avec des extérieurs soignés et valorisés (promenade plantée) et la possible implantation d'une école.

78 contributions sont critiques sur les aspects environnementaux du projet.

Les arguments relevés concernent :

La hauteur des bâtiments (voir Architecture) : « 15m de hauteur supplémentaire, soit 5 étages, qui vont impacter la luminosité et l'ambiance des alentours (une école en particulier) »

La lutte contre les îlots de chaleur : Obs 85 « .. La densité du bâtiment et sa hauteur laissent à penser à la création d'un îlot de chaleur, ce dont le sud de Paris n'a vraiment pas besoin avec une pénurie d'espaces verts ... »

La circulation automobile du quartier (voir Architecture) : « Avec le projet, la rue Pierre Larousse devra rester en double sens alors que la ville veut la rendre à sens unique pour élargir les trottoirs, réduire les vitesses des voitures et planter des arbres... »

Les mobilités douces Obs 253 : « Notre association, MinistèreSoVélo, souhaite que la capacité de stationnement vélo à l'intérieur du parking soit portée à 500 places, ... et qu'une station velib soit créée à proximité de l'entrée de l'immeuble... »

La végétalisation :

Obs279 : « J'ai compris qu'il ne restera plus aucune surface de pleine terre et que tous les arbres actuels seront donc arrachés. Il ne restera donc plus que des surfaces dites végétalisées qui auront une couche de terre allant de 30 cm à 70 cm (maximum !) soit la profondeur nécessaire pour planter des arbustes. .. » «Le projet suppose l'abattage de deux grands arbres place de la République. Qui les remplacera ? »

Obs142 « ..l'analyse des documents graphiques du permis de construire montrent un certain nombre de contre-vérités, notamment en matière de végétalisation. Ainsi, les documents montrent un alignement d'arbres le long du boulevard Pinard, qui n'est pas non plus prévu dans les aménagements urbains, d'autant que les voies de circulation le long du périphérique ne le permettent pas. De plus, les documents montrent également des plantations suspendues, que ce soit au rez-de-chaussée ("jardin du ministère") ou en étages, qui sont largement surdimensionnées dans leur aspect : on ne peut croire un instant que des arbres de près de 10m vont pousser sur une dalle de parking (donc avec un maximum de 60 à 80 cm de terre), ou que des arbres de plus de 3m vont s'élever sur les terrasses des étages, dans les conditions d'une jardinière.. »

Obs86 : « .. La végétalisation est artificielle et aucunement garantie sur le long terme »

La pleine terre :

Obs126 : « ..La transition écologique dans la construction c'est :

- préserver le vivant (c'est à dire le sol et le végétal qui assurent la biodiversité). > Le projet ne préserve AUCUNE pleine terre!..
- économiser et infiltrer l'eau vers les nappes phréatiques. Le projet condamne le peu de pleine terre du site et ne peut donc gérer convenablement ses eaux de pluie. ...»

Obs142 : l'analyse de ces documents montre également l'absence totale de pleine terre sur l'emprise de la parcelle occupée par le projet de l'Etat. Certes, le PLU n'imposera pas, semble-t-il, de pleine terre sur cette zone (ce qui est totalement incompréhensible à l'heure actuelle, compte tenu des ambitions de l'Etat en matière de désimperméabilisation, notamment le plan "zéro artificialisation" en cours). Mais le projet indique qu'environ 30% de pleine terre demeure sur le site, avec un fort potentiel d'aménagement paysager sur la partie sud. Or, cette partie est censée être rétrocédée à la commune pour la construction d'une nouvelle école, ce qui rend mensonger cet argument. Là encore, rien ne nous dit que cette école verra le jour (notamment parce que la municipalité entend renoncer à son projet), ni quelque aménagement paysager que ce soit, mais surtout, l'Etat se défait en somme de ses obligations en matière de désimperméabilisation sur une partie de terrain dont il ne maîtrise en rien le devenir. C'est facile de dire "je bétonne ma partie, mais le terrain d'à côté est pleine terre"!

La biodiversité :

« Les habitats des espèces protégées, moineaux et faucons crécerelles, vivant sur le site, ont été détruits. L'ex-jardin de la tour, d'une surface de près de 800 m², était de pleine terre et planté de beaux arbres qui ont tous été arrachés. »

La santé publique :

Obs67 « Co-présidente de l'Union Locale FCPE de Malakoff et secrétaire du Bureau FCPE de l'école F. Léger, je souhaite exprimer ici mes craintes face à ce gigantesque chantier, voisin de la cour d'école des enfants, qui portent forcément des risques sur leur santé déjà mis à mal par l'environnement du périphérique... » « alors que ce quartier subit déjà une forte pollution due au périphérique (j'habite à 300m de la tour), le chantier de destruction va occasionner des nuisances importantes pour les riverains – dont l'école ! : poussières de silice, circulation des camions, embouteillages, bruit ... »

3.7.2 Questions posées au maître d'ouvrage

F1 indiquer le nombre d'arbres abattus, leur emplacement, et comment seront-ils remplacés (où, quel type de plantation, situation de pleine terre avant/après) ?

F2 : Pour répondre à l'obs86, comment sont pris en compte l'installation, l'entretien et le renouvellement des espaces végétalisés (toitures, balcon, jardin du Ministère,) du bâtiment dans le cadre du marché conclu avec Eiffage pour garantir (voir augmenter) le coefficient de biotope du projet sur la durée ?

F3 : Que répondez-vous à l'obs 142 « l'Etat se défait en somme de ses obligations en matière de désimperméabilisation sur une partie de terrain dont il ne maîtrise en rien le devenir. C'est facile de dire "je bétonne ma partie, mais le terrain d'à côté est pleine terre"! »

F4 Quels sont les marges de manœuvre du maître d'ouvrage pour renaturer sa parcelle, en créant de véritables zones de pleines terres dans lesquels pourront s'épanouir des arbres de hautes futaies, les zones de végétalisation présentées dans le projet étant notoirement insuffisante pour répondre aux objectifs du PADD ?

F5 : Comment le maître d'ouvrage peut-il répondre aux inquiétudes exprimées par les représentants des parents d'élèves de l'école Fernand Léger pour ne pas amplifier la pollution atmosphérique pendant les travaux ?

F6 : Au sujet de la démarche HQE, le dossier d'enquête indique au 4.1.1 Etude d'impact :

- p.249 construction d'un bâtiment HQE millésime 2016 version V2 de janvier 2018 avec un niveau EXCEPTIONNEL visé
- Tableau 9 : beaucoup de notes B et C
- p.58: Le projet vise une démarche NF HQE via le référentiel NF HQE Bâtiment Durable sans certification

Quels sont les cibles choisies du référentiel HQE et les engagements précis que peut prendre dès maintenant le maître d'ouvrage pour les atteindre ?

F7 ; En figure A du Thème A du présent document : La commission d'enquête constate que l'étude d'impact et l'avis de l'autorité environnementale étaient prévus avant d'entamer la déconstruction. Pourquoi cette chronologie n'a pas pu être respectée ?

F8 : Dans la version de l'étude d'impact présente dans le permis de construire (3.1.1 PC11), il est indiqué P.364 que la marge observée pour l'IC_construction (i.e. impact carbone sur le changement climatique des composants sur bâtiment et du chantier de construction) reste faible 1,2%. Qu'est-ce que cela signifie ? (Ce point a été signalé par l'Autorité Environnementale).

3.7.3 Réponse du maître d'ouvrage

L'excellence environnementale est un des piliers de la politique immobilière de l'État. Le projet des Ministères Sociaux s'inscrit à ce titre dans une démarche de développement durable, en proposant un bâtiment à très haute performance énergétique (labelisé HQE pour Haute qualité environnementale), qui s'inscrit par ailleurs résolument dans une valorisation de la nature en ville. Le bâtiment, fortement végétalisé en toiture et en façade, s'implante en hauteur et donc sur une emprise au sol restreinte, ce qui permet de développer des nouveaux terrains végétalisés : un mail planté de 8 mètres de large sur la rue Legrand, accueillant des arbres de haute tige, un jardin du ministère sur dalle au cœur du site, et un espace de pleine terre d'au moins 900 m² au sud de la parcelle. En ce qui concerne ce dernier espace, il est à noter que l'État demeure propriétaire de la parcelle, depuis les récentes déclarations de la mairie de Malakoff confirmant l'abandon du projet d'école en partie sud. En tant que propriétaire, l'État veillera à préserver *a minima* la surface de pleine terre prévue dans le projet d'école initial, en construisant directement un bâtiment et un espace de pleine terre équivalent au projet d'école ou en imposant cette exigence à travers un cahier des charges à tout porteur de projet pouvant bénéficier de la cession de ce terrain.

Question F1

Indiquer le nombre d'arbres abattus, leur emplacement, et comment seront-ils remplacés (où, quel type de plantation, situation de pleine terre avant/après) ?

Un permis de démolir sur la totalité de la parcelle, porté par les Ministères Sociaux, a été accordé le 23 décembre 2021 par le préfet des Hauts de Seine. Il est désormais purgé de tout recours. Ce permis de démolir prévoyait l'abattage de plusieurs arbres et arbustes présents sur site. L'annexe n° 4 « étude volet naturel » de l'évaluation environnementale. Il n'identifie aucune espèce protégée en habitat naturel ou en flore et relève au contraire la présence de deux espèces exotiques envahissantes. Il n'est donc pas prévu de mesures de « remplacement » de cette végétation mais un projet complet de renaturation qui, comme indiqué précédemment, améliore considérablement la « nature en ville » (coefficient de biotope).

Extrait de l'Etude environnementale :

1.2.2 Habitats naturels et flore sur l'aire d'étude rapprochée

« L'aire d'étude rapprochée est majoritairement composée de milieux fortement artificialisés avec essentiellement des bâtiments et d'autres secteurs imperméabilisés (80.12 % de sa superficie). Les habitats ouverts, semi-ouverts représentent 19.88 %, soit 0.164 ha, composés d'un milieu herbacé, assez bas ils ne représentent pas un grand intérêt écologique.

Aucune espèce végétale protégée n'a été observée sur l'aire d'étude rapprochée. Deux espèces exotiques envahissantes ont été notées, l'Ailanthé glanduleux et le Buddléia du père David. »

Le futur bâtiment des Ministères Sociaux s'inscrit dans la démarche de renaturation et de continuité paysagère préconisés par la ZAC « Porte de Malakoff. » La volumétrie du bâtiment, avec son épannelage en gradins, profite d'une grande variété de terrasses et d'espaces végétalisés, à différents niveaux et à différentes échelles, offrant des environnements paysagés avec des vocations distinctes. L'intégration de la Biophilie au projet, permet suivant les espaces de s'immerger dans des ambiances différentes, par leur composition comme le jardin du ministère, ou par leur situation, comme le verger belvédère. Elle permet de créer des espaces du quotidien, où la végétation apporte de la sérénité et où il est possible de continuer à travailler tout en bénéficiant d'un cadre stimulant.

Les 2 200 m² environ d'espaces végétalisés du projet doivent être complétés par une seconde rangée d'arbres pour constituer un mail planté rue Legrand selon les projets de la ville de Malakoff, par une rangée d'arbustes boulevard Pinard selon le projet de requalification de cette voirie engagée par la ville de Paris et par une cour d'école « oasis », ou à défaut, par un jardin, au sud de la parcelle. Ces aménagements des espaces publics sont permis grâce à la cession par l'État de 40 % de son foncier.



Figure 33 : Les espaces végétalisés prévus dans le projet

Les espaces végétalisés du projet sont constitués du Jardin du Ministère...

Situé au rez-de-chaussée, au sud de la parcelle, au coeur de l'îlot urbain, connecté avec le hall traversant et le foyer de l'auditorium, se situe le jardin du ministère. Cet espace est pensé comme un îlot de fraîcheur où la nature domine. On y retrouve une strate arborée qui domine une strate arbustive et herbacée composée exclusivement de plantes indigènes.

Une microtopographie permettra à la végétation de bénéficier d'un plus grand volume de terre tout en générant différentes ambiances au sein de ce lieu.



Figure 34 : Vue du jardin du ministère

... de terrasses actives...

Ces terrasses sont pensées dans la continuité des espaces intérieurs. Le vocabulaire paysager est ici emprunté aux jardins de ville des habitations au sud de la parcelle. Sur ces terrasses des bacs en zinc inspirés des toitures, accueillent des arbres fruitiers palissés. Sur les plus grandes terrasses des espaces plantés d'arbustes et vivaces comestibles et mellifères. Ces espaces constituent des lieux refuges pour la biodiversité urbaine.

... de loggias, de passerelles...

Au nord et au sud du bâtiment IGH, La végétation, s'élève sur toute la hauteur du bâtiment. Des arbustes en pots viennent animer l'architecture et donner de la verticalité au paysage.

Les végétaux seront choisis pour leur exubérance tout au long de l'année. Couleurs vives et contrastées des feuillages, floraison intense et couleur des écorces donneront vie à ce paysage perceptible depuis les rues alentour.

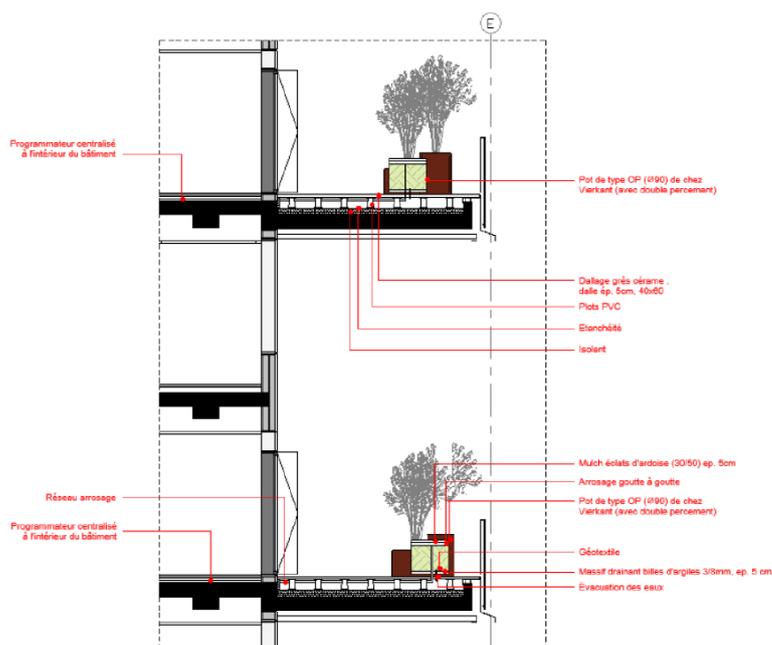


Figure 35 : Détails des loggias sud de l'IGH

...et d'un verger belvédère.

En toiture du bâtiment Est, en dehors du volume de protection du bâtiment de grande hauteur, un large espace accessible est ouvert sur la ville. Cette toiture terrasse est pensée comme une cinquième façade, composée d'une grande pelouse et de terrasses permettant de profiter des vues. Cet espace est aussi un lieu productif, où sont plantés des arbres fruitiers demi-tige.



Figure 36 : Exemple des essences proposées sur les espaces végétalisés de la toiture du bâtiment Est

Question F2

Pour répondre à l'obs 86, comment sont pris en compte l'installation, l'entretien et le renouvellement des espaces végétalisés (toitures, balcon, jardin du Ministère,) du bâtiment dans le cadre du marché conclu avec Eiffage pour garantir (voir augmenter) le coefficient de biotope du projet sur la durée ?

Afin d'inscrire le projet dans son environnement urbain et dans le but d'améliorer l'impact de la continuité paysagère de la coulée verte, le projet profite de chaque espace extérieur pour y intégrer une présence végétale. Dans tous les espaces végétalisés situés à l'intérieur de la zone de protection du bâtiment IGH, le choix des végétaux, leur positionnement et leur système d'arrosage automatique font l'objet d'un traitement spécifique.

Le projet prévoit un panel de plantations adapté et optimisé en fonction des espaces. Qu'il s'agisse d'un vaste jardin, en rez-de-chaussée, de bacs plantés, de pots, de grandes jardinières, ou de toitures végétalisées,

chaque espace apporte une réponse à l'intégration du végétal. Les épaisseurs de substrats sont ainsi conditionnées par la typologie des plantations. Le coefficient de biotope du projet est de 31,38.

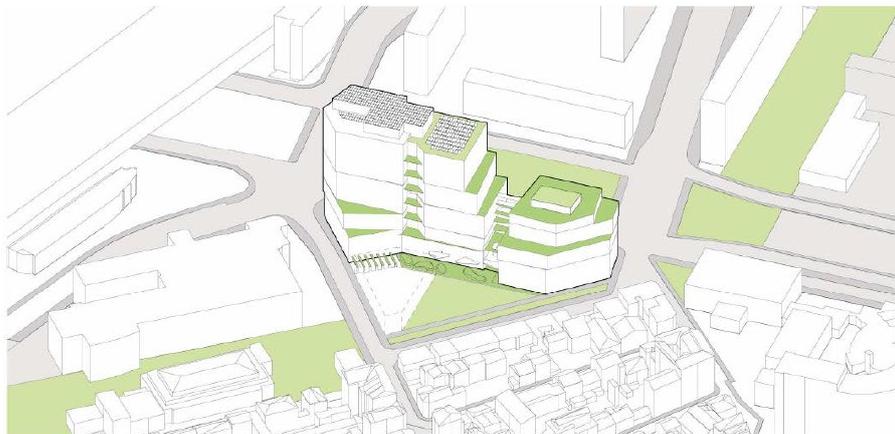


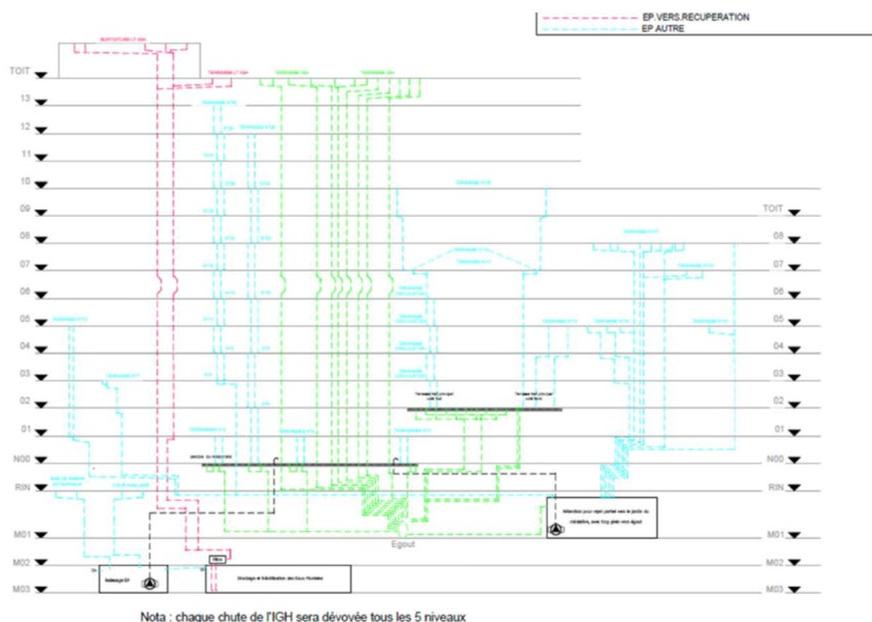
Figure 37 : Vue des espaces végétalisés de la parcelle

La gestion des eaux pluviales

Compte tenu du coefficient d'occupation de la parcelle, le projet fait le choix d'utiliser les eaux de pluie qui tombent sur le bâtiment. Ainsi en toitures et en terrasses des deux bâtiments, la végétalisation jouera un rôle important dans la rétention et la réutilisation des eaux pluviales.

En effet, les eaux pluviales collectées doivent permettre :

- D'alimenter les usages des 3 premiers niveaux et des parkings avec la récupération des eaux pluviales (notamment sur les chasses d'eau des toilettes) ;
- D'assurer l'arrosage du jardin du ministère via un système d'irrigation au goutte-à-goutte enterré comprenant des capteurs d'humidité du sol ;
- De nettoyer les parkings en sous-sols.



Le projet s'inscrit dans la conformité au décret du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux pluviales.

Dans le cadre de la période contractuelle d'exploitation maintenance, le groupement supervisera les opérations d'arrosage et d'entretien nécessaire à la bonne croissance des plantes et assurera le renouvellement des végétaux.

Question F3

Que répondez-vous à l'observation 142 « l'État se défause en somme de ses obligations en matière de désimperméabilisation sur une partie de terrain dont il ne maîtrise en rien le devenir. C'est facile de dire "je bétonne ma partie, mais le terrain d'à côté est pleine terre"! »

En préambule, il est rappelé, conformément à la réponse apportée à la question D6, que la parcelle sud n'est pas indispensable à l'équilibre environnemental du projet, la parcelle nord étant destinée à accueillir le nouveau bâtiment répondant aux objectifs (volontaires du porteur de projet et non-réglementaires) d'augmentation du coefficient de biotope par surface (CBS) à plus de 30% sur la seule partie Nord du terrain (contre 25% actuellement sur l'ensemble de la parcelle).

Par ailleurs, au regard de la récente décision de la mairie de Malakoff d'abandonner le projet d'école, cette parcelle demeure propriété de l'État. Celui-ci n'a pas encore statué sur le devenir de la parcelle. Deux scénarii sont envisagés :

- soit la parcelle reste propriété de l'État, la cour d'école « oasis » prévue sera remplacée par un espace paysager en pleine terre de la même surface ;
- soit la parcelle est cédée, au travers d'une procédure de cession par appel d'offres. Dans ce cadre, l'État propriétaire établirait un cahier des charges, présentant clairement les modalités de participations à l'appel d'offres et les conditions de vente de la parcelle sud, dont la conservation d'un espace en pleine terre d'une superficie similaire à ce qui était proposé dans le projet de complexe scolaire porté par la ville de Malakoff (soit près de 900 m²). La cession du terrain serait conditionnée au respect des caractéristiques imposées dans l'appel d'offres.

Question F4

Quels sont les marges de manœuvre du maître d'ouvrage pour renaturer sa parcelle, en créant de véritables zones de plaines terres dans lesquels pourront s'épanouir des arbres de hautes futaies, les zones de végétalisation présentées dans le projet étant notoirement insuffisante pour répondre aux objectifs du PADD ?

L'organisation de la parcelle totale a été pensée afin de permettre le développement d'une végétation permettant de répondre aux objectifs du plan d'aménagement et développement durable (PADD) inclus dans le plan local d'urbanisme (PLU) de la ville de Malakoff. La construction en hauteur du bâtiment principal permet de ne mobiliser que 60 % du terrain total de la parcelle. Les 40 % restants étant voués à être cédés par l'État comme détaillé dans la réponse à la question F3.

Par ailleurs, le coefficient de biotope par surface obtenue sur la seule parcelle Nord est de 31 %. Cela est rendu possible notamment grâce à l'architecture en gradin du bâtiment, permettant la création de plus de 2 200 m² de jardins et terrasses arborées et plantées.

Enfin, le cahier des charges de la procédure de cession encadrera clairement la mise en place d'une emprise de plus de 900 m² en pleine terre sur la parcelle sud, qui viendrait porter l'indice du coefficient de biotope par surface (CBS) de l'ensemble de la parcelle à plus de 40 %.

Question F5

Comment le maître d'ouvrage peut-il répondre aux inquiétudes exprimées par les représentants des parents d'élèves de l'école Fernand Léger pour ne pas amplifier la pollution atmosphérique pendant les travaux ?

Les Ministères Sociaux sont très conscients des nuisances que le chantier peut occasionner durant la phase travaux. L'Autorité Environnementale a notamment souligné l'enjeu majeur du chantier lié à la présence d'un « voisinage sensible » dont le groupement scolaire Fernand Léger fait partie, tout en soulignant l'anticipation de la part du porteur de projet de cet enjeu, à travers des mesures de maîtrise des nuisances et de communication travaux.

En effet, le maître d'ouvrage a fait de la limitation de ces nuisances, l'un des objectifs fixé au groupement avec la définition d'une charte environnementale de chantier allant au-delà des obligations réglementaires pour une partie des prescriptions.

Cette charte de chantier, met en place des dispositifs pour minimiser le plus possible la production de poussières, avec l'utilisation de protections et de brumisation selon la nature des travaux. La brumisation sera notamment utilisée pour les travaux générateurs de poussières. De même, des aires bétonnées seront créées pour la circulation des camions afin d'éviter la production de poussières. La charte précise également l'interdiction du brûlage sur le chantier et le refus sur la zone chantier de tout engin mal réglé et susceptible de causer des rejets atmosphériques inhabituels. Afin de contrôler ces émissions au regard des seuils de vigilance à respecter, des campagnes de mesure du niveau de poussières sont planifiées et des capteurs situés aux abords du chantier mesurent en temps réel le respect des seuils. Conformément à ses engagements, le groupement en charge des travaux rend régulièrement compte des relevés de ces capteurs lors des réunions d'information chantier à destination des riverains, organisées plusieurs fois par an sur le site en travaux.

La gestion du trafic des camions est également abordée dans la charte. L'installation de chantier est prévue du côté du boulevard Pinard (c'est à dire côté périphérique) pour limiter les flux de camions dans la ville de Malakoff, et la logistique est organisée en flux tendu pour éviter d'engorger le trafic routier, notamment

au niveau du carrefour d'entrée de ville. Si nécessaire, une zone tampon peut être mise en place pour le stockage des camions en amont du chantier, contribuant ainsi à minimiser la gêne aux riverains.

Tous ces éléments de prévention des nuisances et de gestion des alertes, font l'objet d'une information régulières aux riverains par le groupement qui, au-delà de la désignation d'un référent en charge de la gestion des observations des voisins, distribue aux riverains une lettre d'information sur les actualités du chantier et actualise un site internet d'information sur le chantier.

Par ailleurs, notons que le projet initial de relocalisation du groupe scolaire Fernand Léger au sud de la parcelle appartenant à l'État avait notamment pour objectif de réduire l'exposition des élèves à la pollution atmosphérique et au bruit émis par le périphérique parisien, le nouveau bâtiment des Ministères Sociaux faisant écran entre le Boulevard Périphérique et l'école.

Question F6

Au sujet de la démarche HQE, le dossier d'enquête indique au 4.1.1 Etude d'impact :

- p.249 construction d'un bâtiment HQE millésime 2016 version V2 de janvier 2018 avec un niveau EXCEPTIONNEL visé
- Tableau 9 : beaucoup de notes B et C
- p.58: Le projet vise une démarche NF HQE via le référentiel NF HQE Bâtiment Durable sans certification

Quels sont les cibles choisies du référentiel HQE et les engagements précis que peut prendre dès maintenant le maître d'ouvrage pour les atteindre ?

Les enjeux environnementaux identifiés dès la phase de programmation ont été regroupés en trois thématiques complémentaires :

- Énergie et carbone ;
- Confort, santé et bien-être ;
- Utilisation du sol, biodiversité et cycle de l'eau.

La mise en œuvre de la démarche environnementale sur le projet s'appuie en premier lieu sur le programme performanciel. Ce programme précise pour l'ensemble des thématiques environnementales les niveaux de performance attendus. Les tableaux ci-dessous synthétisent ces exigences.

Second Grand Site des ministères sociaux, Malakoff – Enquête publique environnementale unique Rapport d'enquête publique

Thème énergie et carbone

Sous-thème	Indicateur	Exigence minimale (imposé)	Niveau exemplaire (souhaité)	Sous-thème	Indicateur	Exigence minimale (imposé)	Niveau exemplaire (souhaité)	
Energies	Dépense totale par les parois, ponts thermiques linéiques et ponctuels, rapportées à la surface utile nette du projet (hors infiltrations)	$\leq 0.65 \text{ W/m}^2 \text{ SUNK}$	$\leq 0.55 \text{ W/m}^2 \text{ SUNK}$	Impact climatique	Taux de matière biosourcée		> 18 kg / m ² SDP (niveau 2) > 24 kg / m ² SDP (niveau 3)	
	Ébranché à l'air du bâti : Q4pasurf sous 4 Pa (m3/h)	≤ 1.0	≤ 0.8		Gain sur le bilan carbone avec le réemploi	Pas d'objectif minimum. Le gain est calculé grâce au calcul ACV de la RE2020. Les exigences et le périmètre de ces engagements sont détaillés dans le Livre 5 - Programme Environnemental.		
	Ébranché à l'air des réseaux	classe B	classe C		Performance carbone selon la RE2020 lcoconstruction	ACV dynamique avec $\leq 950 \text{ kg eq. CO2/m}^2$	ACV dynamique puis $\leq 900 \text{ kg eq. CO2/m}^2$ ACV dynamique puis $\leq 810 \text{ kg eq. CO2/m}^2$	
	Bbio du calcul RE2020	$\leq \text{Bbiomax} - 10\% \text{ RE2020}$	$\leq \text{Bbiomax} - 20\% \text{ RE2020}$		Energies renouvelables et bas carbone	Emissions annuelle de carbone en exploitation RE2020 : l'énergie	$\leq 200 \text{ kg eq CO2/m}^2$	$\leq 180 \text{ kg eq CO2/m}^2$
	Cep du calcul RE2020	$\leq \text{Cmax} - 10\%$	$\leq \text{Cmax} - 15\%$			Taux de couverture des besoins chaud/froid/ECS par ENR&R	60%	80%
	Cep_nrd du calcul RE2020	$\leq \text{Cmax} - 15\%$	$\leq \text{Cmax} - 20\%$				Taux de valorisation matière des déchets de chantier (en masse, y compris démolition)	$\geq 70\%$
Engagement contractuel sur les consommations	Consommations en énergie finale pour le chauffage et l'ECS	Les exigences et le périmètre de ces engagements sont détaillés dans le Livre 9 - Programme Performance. Les valeurs sont automatiquement reportées depuis l'onglet "E_CONSOMMATIONS" et sont exprimées en kWhE/lan.		Energies renouvelables et bas carbone	Taux de couverture des besoins chaud/froid/ECS par ENR&R	60%	80%	
	Consommations en énergie finale pour le froid							
	Consommations en énergie finale pour les usages électriques inclus dans le périmètre de l'engagement							

Thème santé, bien-être et confort

Sous-thème	Indicateur	Exigence minimale (imposé)	Niveau exemplaire (souhaité)	Sous-thème	Indicateur	Exigence minimale (imposé)	Niveau exemplaire (souhaité)	
Confort Hygrothermique	Nombre maximal d'heures d'inconfort dans les locaux à occupation prolongée, démontré par une STD conforme au cahier des charges STD	fichier météo "normal"	$< 2\%$ du temps d'occupation	sans objet	Qualité sanitaire de l'air intérieur	COV/T	Classe B : $\leq 1000 \mu\text{g}/\text{m}^3$	Classe A : $\leq 500 \mu\text{g}/\text{m}^3$
		fichier météo "extrême"	$< 3\%$ du temps d'occupation	sans objet			Formaldéhydes	Classe B : $\leq 30 \mu\text{g}/\text{m}^3$
	Indicateur de la RE2020 : Degrés-heures	Nombre de degrés x les heures d'inconfort en période estivale	seuil bas < DH < seuil haut	DH < seuil bas		Benzène		Classe C : $\leq 10 \mu\text{g}/\text{m}^3$
Confort Acoustique	Niveau de confort acoustique au regard des exigences du référentiel HGE BD 2016	Classe C		Classe A ou B			Dioxyde d'azote NO2	Classe C : $\leq 100 \mu\text{g}/\text{m}^3$
		Confort Visuel	Autonomie en lumière du jour, sur les heures de jour et en occupation, pour un niveau d'éclairement de la norme NF EN 12464-1:2011, au regard des exigences du référentiel HGE BD 2016	Classe C		Classe A ou B		Particules PM2.5
Confort des espaces extérieurs	Fréquence de dépassement du seuil de 3.6 m/s, démontré par une étude aérodynamique conforme au programme			Espaces destinés à la marche		$F(V > 3.6 \text{ m/s}) < 10\%$	sans objet	
		Espaces destinés à la position assise	$F(V > 3.6 \text{ m/s}) < 5\%$		sans objet			

Thème utilisation du sol, cycle de l'eau et biodiversité

Sous-thème	Indicateur	Exigence minimale (imposé)	Niveau exemplaire (souhaité)
Gestion des eaux pluviales	Abattement des pluies de faible intensité : zéro rejet pour une lame d'eau de :	8mm sur 100% de la parcelle	12mm sur 100% de la parcelle
Biodiversité urbaine	Coefficient de biotope global de la parcelle	> 0.30	> 0.40

L'élaboration des exigences s'est faite en s'appuyant sur des retours d'expérience de projets exemplaires similaires, tout en tenant compte parallèlement des contraintes spécifiques à l'opération, notamment économiques.

La définition du profil de la démarche NF HQE Bâtiment Durable découle de cette approche. Le choix du niveau d'exigence par thème résulte de la prise en compte des différentes contraintes et de la recherche d'un équilibre entre les différentes cibles. À titre d'exemple, la densité de construction corrélée à la recherche de la performance thermique (thème « Energie ») ne permettait pas de viser le niveau A sur le thème « Confort visuel ».

La volonté parallèle d'atteindre un très bon niveau sur la majeure partie des cibles environnementales conduit *in fine* à proposer beaucoup de niveaux « B » (60 % des thèmes).

Le programme performanciel est ainsi complété des objectifs environnementaux issus du référentiel NF HQE Bâtiment Durable 2016, permettant de couvrir tous les aspects d'une performance environnementale exemplaire, y compris des choix constructifs adaptés, un chantier à faibles nuisances, la gestion des déchets ainsi que la garantie de la santé et le confort des occupants.

Qualité de vie		Respect de l'environnement	
Qualité de l'air intérieur	C	Energie	B
Qualité de l'eau	B	Eau	C
Ondes électromagnétiques	C	Déchets	B
Accessibilité	B	Changement climatique	B
Adaptabilité	B	Biodiversité	B
Confort hygrothermique	B	Performance économique	
Confort acoustique	C		
Confort visuel	B	Charges et coûts	C
Transports	A	Contribution au dynamique et au développement des territoires	C
Services	B		

Figure 38 : Niveaux d'exigence atteint sur le référentiel HQE

Le choix de ne pas chercher à certifier le projet est une décision du maître d'ouvrage, notamment motivée par le fait que le bâtiment sera d'usage public et qu'il n'est, dans ce cadre, pas nécessaire de rechercher une différenciation des surfaces créées comme pourrait le faire un développeur de surfaces tertiaires privé.

Le principal moyen de suivi du respect de la performance attendue réside dans le contrat d'engagement pris par le groupement auprès du MOA, avec pénalités à l'appui.

Le groupement attributaire s'est ainsi engagé sur chaque thème présenté dans les tableaux précédents sur un niveau de performance, qui est suivi tout au long du projet.

A chaque phase du projet, le maître d'ouvrage, avec l'appui de ses conseils spécialisés, analyse les pièces justificatives demandées et émet son avis quant au respect des exigences. Cet avis, pouvant faire état de non-conformité, est soumis au groupement qui doit présenter les mesures correctives. La non-satisfaction des exigences entraîne la non-validation de la phase en cours.

Question F7

En figure 3 du Thème A du présent document : La commission d'enquête constate que l'étude d'impact et l'avis de l'autorité environnementale étaient prévus avant d'entamer la déconstruction. Pourquoi cette chronologie n'a pas pu être respectée ?

Le calendrier initial relevé par la commission d'enquête est celui qui a été présenté au moment de la concertation préalable organisée du 8 novembre au 17 décembre 2021. A la suite de cette concertation préalable, le dossier de demande d'offres finales a été transmis aux groupements candidats le 14 février 2022 ; le jury chargé d'émettre un avis sur ces propositions s'est réuni les 12 et 13 juillet 2022 et la désignation du groupement en charge de la déconstruction, conception-réalisation et exploitation du bâtiment est intervenue avec la notification du marché le 14 novembre 2022.

En ce qui concerne l'étude d'impact, le marché d'AMO en charge de l'étude a été notifié le 31 décembre 2020. Les études environnementales ont donc été initiées dès début 2021 en plusieurs phases itératives : d'abord sur la base du programme de l'opération, puis sur la base d'un scénario dit "barycentre" défini à partir des 3 propositions initiales faites par les groupements en concurrence, mis à jour sur la base des propositions définitives des 3 groupements et enfin, à partir de septembre 2022, sur la base du projet retenu. L'étude a donc été finalisée début 2023 et a été déposée auprès de l'Autorité Environnementale (AE) le 29 mars (AR du 3 avril). Elle a été complétée avec le mémoire en réponse transmis à l'AE le 2 août 2023.

Il avait été envisagé de déposer l'étude environnementale (EE) sur la base du projet « barycentre » issu des propositions initiales des groupements fin 2021, étude qui aurait été complétée ensuite sur la base du projet lauréat. Toutefois cela s'est avéré administrativement impossible : en effet, à la demande de l'Autorité Environnementale, le dépôt de l'EE doit nécessairement s'appuyer sur un « véhicule administratif » de demande d'autorisation d'urbanisme. Ce premier dossier a été le dossier de Déclaration de Projet qui a été transmis au Préfet le 27 mars 2023, dossier qui nécessitait de mettre au point le projet proposé par le groupement Eiffage-Viguier dont le marché a été notifié le 14 novembre 2022. Le dossier de demande de permis de construire a été déposé à la suite, le 21 avril 2023.

C'est la raison pour laquelle le calendrier prévisionnel présenté lors de la concertation préalable a été décalé en ce qui concerne le dépôt de l'Etude Environnementale.

Néanmoins, il est observé que, conformément à l'article R.122-2 du code de l'environnement, le projet de création de ZAC de la Porte de Malakoff, porté par l'EPT VSGP, qui prévoit la démolition de tous les bâtiments existants, a fait l'objet d'une évaluation environnementale, pour laquelle l'Autorité Environnementale a émis un avis en date du 2 juillet 2019. Une participation du public par voie électronique a ensuite été organisée du 17 juin au 17 juillet 2020, conformément à l'article L.123-19 du code de l'environnement.

L'autorité environnementale a alors pu émettre l'avis suivant :

« De même le projet prévoit des démolitions de bâtiments existants : la tour Insee, les ex locaux de l'ENSA Paris Tech, le groupe scolaire F. Léger et le gymnase J. Duclos sans qu'aucune carte ne les situe précisément. Toutefois, le plan masse figurant en page 15 de l'étude d'impact n'est pas suffisamment lisible » (Pièce n°1, p. 5) ;

« Le projet prévoyant de nombreuses démolitions, des précisions doivent être apportées sur la gestion des déchets et rappelle que pour tout bâtiment construit avant le 1er juillet 1997, il convient de réaliser un repérage des matériaux et produits pouvant contenir de l'amiante, conformément aux articles R.1334-19 et R.1334-22 du Code de la santé publique. De plus, pour *les bâtiments construits à la fin XIXème / début XXème siècle*, le pétitionnaire doit également prendre en compte les risques liés à la présence de peintures au plomb » (Pièce n°1, p. 11).

Avant le dépôt de l'Etude Environnementale par les Ministères Sociaux, les travaux de démolition ont, précédemment à leur mise en œuvre, et au permis de démolir obtenu, été intégrés au sein d'une procédure d'évaluation environnementale, et ont fait l'objet d'une étude d'impact dès 2019.

Question F8

Dans la version de l'étude d'impact présente dans le permis de construire (3.1.1 PC11), il est indiqué P.364 que la marge observée pour l'IC Construction (i.e. impact carbone sur le changement climatique des composants sur bâtiment et du chantier de construction) reste faible, 1,2 %. Qu'est-ce que cela signifie ? (Ce point a été signalé par l'Autorité Environnementale)

Le calcul du coefficient carbone IC Construction est mis à jour à chaque phase, depuis la remise de l'offre finale. Le résultat évolue du fait de plusieurs paramètres : plus grande précision dans les quantitatifs, dimensionnements qui se confirment, évolution des données environnementales de la base de données INIES. Des optimisations sont apportées au fil de la conception pour respecter le seuil réglementaire.

La valeur du coefficient IC Construction du projet en l'état actuel, de 885 kg-eq. CO₂/m² de surface de plancher (sdp), respecte le seuil de performance réglementaire fixé à 894 kg-eq. CO₂/m² sdp. Ce résultat relève de la phase PRO, sur la base de quantitatifs les plus précis existants jusqu'alors, censés correspondre précisément à ce qui va être mis en œuvre en chantier.

Les évolutions possibles en chantier sont principalement de deux ordres : changement de procédé ou de produit, changeant la description dans le calcul de l'analyse du cycle de vie (ACV), et actualisation des données environnementales de la base de données.

A ce jour, il n'y a pas de projection possible quant à la tendance d'évolution de ces paramètres. Il n'en demeure pas moins que le groupement devra quoi qu'il en soit respecter le seuil réglementaire, devenu au fil du temps plus exigeant que l'exigence du programme performanciel. Ainsi, si la marge est aujourd'hui tenue, elle n'enlève rien à l'obligation réglementaire.

3.7.4 *Appréciations de la commission d'enquête*

Le projet s'inscrit dans une démarche de développement durable avec un bâtiment à très haute performance énergétique et une valorisation de la nature en ville selon le porteur de projet. Le bâtiment est végétalisé en toiture et en façade mais il ne permet pas de libérer de surface de pleine terre dans l'emprise de sa parcelle. Cette végétalisation en toiture et en façade disposera forcément d'une épaisseur de terre limitée étant donné les contraintes de surcharge imposées à la structure du bâtiment. Ce seront donc des végétations fragiles et vulnérables qui auront, un temps, l'intérêt de verdir les façades mais seront toujours à la merci d'une canicule ou d'une sécheresse, leur arrosage étant prévue avec de l'eau pluviale récupérée, sans parler d'un défaut d'entretien. Il en est de même des plantations prévues dans le jardin du ministère qui seront de hauteur limitée ne dépassant pas probablement les 3 mètres. Ces espaces fragiles nécessiteront l'intervention régulière de jardiniers qui devront avoir accès à ces terrasses, loggias, toitures et au jardin du ministère pour entretenir et développer ces plantations. La réponse donnée à la question concernant l'entretien reste lacunaire, elle se contente de dire que le groupement supervisera toutes ces opérations dans le cadre d'un contrat ad hoc. Que se passera-t-il à l'expiration de ce contrat ?

A la question F1 sur le nombre d'arbres et d'arbustes abattus, les ministères sociaux ne répondent pas précisément puisque ce qui a été abattu ne présentait pas d'intérêt particulier ne relevant pas des espèces protégées et que cela a même présenté l'intérêt de se débarrasser d'espèces exotiques envahissantes, selon l'étude environnementale. Le projet paysager va consister en une renaturation complète conforme aux préconisations de la ZAC « Porte de Malakoff » aujourd'hui abandonnée. A la question F4 posée sur les marges de manœuvre pour renaturer la parcelle, la réponse qu'il faut comprendre est qu'il n'y en a pas puisque tout a déjà été prévu et optimisé.

Par ailleurs, la plantation des arbres de haute tige prévue rue Legrand dans la bande de 8 m de large cédée à la ville, relèvera de la responsabilité de la ville et ne peut donc pas être considérée comme une contribution du projet.

Dans la partie sud, les ministères sociaux s'engagent à s'assurer du maintien d'une surface minimum de 900 m² de pleine terre végétalisée et plantée, correspondant à une surface d'emprise au sol à bâtir à peu près équivalente, sans pour autant déclarer prendre en charge cette végétalisation-plantation. Que se passera-t-il en attendant qu'un projet se concrétise sur la partie sud ? A moins que la réponse se trouve dans la réponse à la question F3 : « la cour d'école « oasis » prévue sera remplacée par un espace paysager en pleine terre de la même surface ». Faudrait-il comprendre que l'État réalisera cet espace paysager et en assurera l'entretien ?

A la question F5 sur les inquiétudes exprimées par un représentant des parents d'élèves de l'école Fernand Léger sur les mesures prises pour ne pas amplifier la pollution atmosphérique, les ministères sociaux font une réponse complète et argumentée en décrivant la charte environnementale de chantier qui est prévue. Cette charte est conforme à ce qui se fait dans ce type de chantier et n'appelle pas d'observation de notre part. Il conviendra que le suivi du respect de cette charte soit assuré, ce qui devrait être le cas.

À la question F6 sur les engagements HQE de l'opération, le porteur de projet fournit les tableaux des niveaux de performances attendus en phase exploitation sur les thèmes énergie et carbone, santé, bien-être et confort, et utilisation du sol, cycle de l'eau et biodiversité. Sur la phase chantier, il reprend les engagements déjà évoqués ci-dessus, c'est-à-dire la mise en place d'une charte environnementale de chantier avec le suivi du respect du contrat d'engagement signé par le groupement titulaire du contrat MGP et avec l'assistance de conseils spécialisés pour le suivi du chantier notamment.

Sur la question F7 du décalage de calendrier qui a conduit aux productions de l'étude d'impact et de l'avis de l'autorité environnementale après le début des travaux de déconstruction, le porteur de projet MS évoque l'impossibilité administrative de déposer une étude environnementale basée sur un projet qui n'était pas l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme. Il se réfugie sur l'existence de l'étude environnementale réalisée par la MRAe en 2019 sur le dossier de ZAC qui prévoyait la démolition de la tour INSEE. On comprend qu'une procédure de MGP n'est pas assez souple lorsque l'on souhaite y associer la concertation du public.

Enfin à la question F8 le Maître d'ouvrage nous éclaire sur le coefficient carbone IC Construction qui est mis à jour à chaque phase d'avancement du projet et qui a vocation à veiller au respect du seuil de performance réglementaire de production de CO₂/m². Il est actuellement de 885 kg-eq. CO₂/m² sdp pour un seuil de performance réglementaire fixé à 894 kg-eq. CO₂/m² sdp. Ce coefficient est faible, juste à la limite des exigences réglementaires de la RE2020.

3.8 Thème G : Bilan économique et financier

3.8.1 Analyse et synthèse des observations

9 observations sont favorables au projet pour les aspects financier/économique

Les arguments développés sont :

- La contribution du projet à l'essor du tissu local
- La réduction des coûts globaux pour les Ministères Sociaux par rapport à l'implantation actuelle en plusieurs sites
- Le coût du renoncement au projet

- **Contribution à l'essor du tissu local**

Obs. 323 : « Sa localisation, en entrée de ville de Malakoff, donne une belle opportunité aux agents des ministères sociaux de contribuer à l'essor du tissu local. »

Obs. 294 : « .. Le tissu économique et associatif local a subi des conséquences directes désastreuses et immédiates au moment départ de l'INSEE dès 2015. Ainsi cette nouvelle implantation permettra de retrouver un dynamisme perdu... »

- **Réduction des coûts par rapport à l'implantation actuelle dans des sites en location**

Obs. 65 : « .. Il est bien évident que l'état ne peut et ne doit continuer à payer de loyers exorbitants pour des sites mal adaptés aux besoins actuels alors qu'il existe un terrain domanial qui ne demande qu'à être exploité, reconfiguré et valorisé.. »

Obs. 296 : « En qualité d'ancien chef de service de la direction des finances, des achats et des services (DFAS) des ministères sociaux, ... sur le plan économique et budgétaire, ce projet est vertueux. Aujourd'hui, les ministères sociaux disposent d'une implantation historique - le 14 avenue Duquesne - site pour lequel il est propriétaire, mais il est aussi dans l'obligation d'installer ses agents dans plusieurs emprises locatives onéreuses. Cette situation, outre les coûts de location, l'oblige à des déménagements relativement fréquents, ce qui engendre des coûts supplémentaires, mais aussi déstabilise les équipes et pénalise les agents, en particulier au regard des transports. Un deuxième site propriétaire permettra de réduire les coûts à terme, de stabiliser les équipes et les agents, de permettre une liaison de proximité entre les différents services... »

Obs. 294 : « ..Le volet socio-économique démontre bien que le groupement en site des ministères est très bénéfique tant sur les économies en termes de rentabilité et des bénéfices sur le travail des agents. »

Obs. 274 : Architecte DPLG, Après lecture du dossier très complet .. idée positive sur le projet de l'État. Ces études concourent aussi à démontrer que le projet de l'État en coût global - sur des durées de 30 ans et de 50 ans selon le périmètre des études - est de loin, le plus économique, soit en le comparant à des scénarii de réhabilitation documentés, soit en le comparant avec le coût d'un maintien de la situation locatif actuelle des ministères sociaux. C'est bien d'argent public dont il s'agit et si nous voulons être économes, c'est bien le projet de l'État qu'il faut mettre en œuvre résolument. De plus, grâce à cette opération, l'État réduit de 10.000 tonnes la trajectoire immobilière des ministères sociaux sur 50 ans, tout en enrichissant son patrimoine immobilier d'un bâtiment modulable et totalement adapté à ses besoins actuels et futurs ... Sur ces éléments, les avis des services instructeurs et de leurs experts, sont d'ailleurs très parlant ; ... les avis rendus sont favorables à l'opération de l'État. »

- **Coût élevé du renoncement au projet**

Obs. 86 : « .. Que signifierait cette remise en cause (i.e. : du projet)?

- Un retard de plusieurs années de la livraison d'une opération qui fasse consensus. ..
- Des pertes de l'ordre de 30 millions d'euros par an, correspondant aux loyers que l'État doit continuer de verser pour la location des bureaux.

*-Des pertes liées aux études à refaire et au délai prolongé pour la réalisation.
- Si l'option de rénover la tour était prise, cela voudrait dire que le projet initial n'est plus respecté et qu'il n'est plus possible de dégager 36 000 m² de SDP..
...En résumé les coûts seraient donc élevés pour la remise en cause d'un bâtiment qui se situe déjà dans l'excellence environnementale ! »*

60 observations sont défavorables au projet avec des arguments sur des aspects financiers/économiques

La totalité des observations défavorables traitant de ce thème indiquent que le coût de la déconstruction/reconstruction est plus élevé que la réhabilitation du bâtiment.

La déconstruction n'est pas gage de sobriété :

Obs. 37 : « .. Le coût d'une démolition et reconstruction est bien supérieur au coût d'une réhabilitation...Dans le dernier numéro du magazine des Hauts de Seine, est indiqué qu'il « est impensable qu'il puisse être plus avantageux de procéder à des démolitions/reconstructions qu'à des réhabilitations et à des rénovations ». Alors pourquoi ce projet ? ...»

Obs. 52 : « Dans le journal La Tribune du dimanche 19 novembre 2023, on peut lire l'interview croisée de Bruno Le Maire et Thomas CAZENAVE. Ces deux ministres disent leur volonté de s'attaquer à la dette abyssale de la France et proposent pour ce faire de réformer l'immobilier de l'État. Je cite leur propos que vous trouverez en pièce jointe : « Nous voulons réduire de 25% les surfaces occupées par l'Administration. [...] Le ratio des surfaces par agent public est aujourd'hui de 24 mètres carrés. [...] Nous souhaitons le ramener à 16 mètres carrés. Cela peut aussi passer par des cessions immobilières. ».

On ne peut que se réjouir de ce propos très éclairant :

- Point 1 : ce propos montre .. une consigne de sobriété quant aux investissements immobiliers. Pour ce faire, il est encore temps de renoncer à la démolition de la Tour Insee, de la restructurer et la réhabiliter. ..

- Point 2 : nos ministres envisageant des cessions immobilières, cela confirme la raison pour laquelle le projet proposé pour remplacer la Tour Insee est composé en trois parties faisant écran entre Paris et Malakoff. L'une d'entre elles au moins est destinée à être vendue à terme. ... Sauf que le marché de l'immobilier étant ce qu'il est avec des surfaces de bureaux qui ne trouvent pas preneurs, les finances publiques seront alourdies sur deux tableaux : davantage d'argent dépensé à l'origine et des surfaces inoccupées coûteuses faute d'acquéreurs. S'y ajoutent les crédits de la Transition écologique qu'il faudra augmenter notamment pour le recyclage des matériaux détruits... »

Des observations émettent des doutes sur la sincérité des calculs présentés dans le dossier d'enquête et la présentation des résultats.

Il s'agit en particulier des contributions de l'association IN'C Malakoff

Obs. 337 : voir précisément p.17 du document 3 joint à l'observation sur l'analyse du critère économique de l'analyse multicritère.

« Approche en coût global

Il est indiqué en page 29/45 que le détail des hypothèses relatives au calcul en coût global se trouve en Annexe 6.9 page 45/45 du document. Le tableau présente l'évolution des coûts des 4 scénarii sur 50 ans (scénario 1 démolition/reconstruction et scénarii 2, 2bis et 3 réhabilitations/extensions).

Ainsi ce tableau s'emploie à démontrer que le coût global du scénario 1 sera de 522M€, celui du scénario 2 de 642M€, celui du scénario 2B15 de 603M€ et celui du scénario 3 de 601M€ soit un écart variant entre 79 et 120M€ en défaveur des projets de réhabilitation.

L'annexe 6.9 qui permet d'établir ces prévisions est donc un document essentiel que nous avons analysé ... Au-delà des coûts globaux annoncés par le ministère très largement surévalués et sur la base des coûts réels, il apparait un différentiel de 18 087 006,00 € en faveur du projet du scénario 3 : réhabilitation/extension... »

Obs. 246 : voir dans le document 1joint à l'observation

« ...Ainsi, Selon quelle logique le taux d'actualisation pris en compte pour le calcul des coûts globaux en Valeurs Actuelles Nettes (VAN) des différents scénarii devraient être minorés de 4,5% à 3,2% alors même que le taux des OAT n'a pas cessé d'augmenter entre décembre 2022 (date de l'étude multicritère) et aujourd'hui... »

3.8.2 Questions posées au porteur de projet

F1 : Que répondez-vous aux observations n°337 et 248 sur la sincérité des hypothèses, des calculs financiers et la présentation qui en faite?

F2 : Le dossier d'enquête présente des coûts et des hypothèses économiques discordantes dans ses différentes parties et études. Donner les coûts exacts du projet soumis à l'enquête décomposé en désamiantage, déconstruction, travaux de construction, honoraires de conception, AMO et frais divers comme présenté en p13 et 14 de l'étude socio-économique.

F3 : Donner les coûts de l'exploitation maintenance du bâtiment projeté.

F4 : Comment est calculé l'avantage socio- économique de 146,6 M€ indiqué dans la présentation non technique du dossier (p.15) ? Sur quelle période (début/fin) ? A quel scénario se compare l'avantage ?

F5 : Quelles hypothèses (début/fin), chiffre final et scénario de référence faut-il retenir pour le calcul de l'avantage socio-économique ?

F6 : Quel est le montant financier estimatif de la vente de l'emprise de la parcelle Sud à la ville ou à un tiers ?

F7 : Quel est le mode de cession à la Ville conclu pour l'emprise du mail le long de la rue Legrand ? Quel est son montant financier estimatif de cette cession ? (cf CR synthétique du comité de riverain 6.3 A Malakoff, conformément à la demande de la Ville, un mètre est cédé à la rue sur l'avenue Pierre Larousse et 8 mètres sur la rue Legrand pour la création du mail.)

F8 : Qui prendra en charge financièrement la création des 2 parvis aux extrémités Est et Ouest du bâtiment ?

F9 : Si le projet était arrêté en mars 2024, quels seraient les coûts échoués ?

3.8.3 Réponse du maître d'ouvrage

Le projet de second grand site de l'administration centrale des Ministères Sociaux a fait l'objet d'une étude comparative entre le projet de l'Etat et trois scénarios de réhabilitation de l'existants, ainsi que d'une évaluation socio-économique avec avis du Secrétariat général pour l'investissement (SGPI). Ces deux démarches permettent de disposer d'éléments financiers et économiques très fins sur le projet, obtenus sur la base de méthodologies éprouvées et documentées. En particulier, la contre-expertise demandée par le SGPI souligne la qualité des méthodes mises en œuvre par les Ministères Sociaux.

Sur ces bases, le coût du projet a été évalué à plusieurs reprises, au fur et à mesure de l'affinement du projet et de l'évolution des conditions économiques, et aucune dérive n'est constatée, au contraire. L'étude socioéconomique a également permis de calculer l'avantage socio-économique du projet en comparaison au scénario sans projet (en prenant en compte ses conséquences). Il est estimé à un peu plus de 140 M€.

Les coûts financiers liés à la cession d'une partie du terrain à la Ville de Malakoff ne peuvent pas être précisés à ce jour en l'absence d'informations transmises par la ville sur la destination de la parcelle. Ces éléments sont en effet indispensables à l'évaluation par le service des Domaines.

Question G1

Que répondez-vous aux observations n°337 et 248 sur la sincérité des hypothèses, des calculs financiers et la présentation qui en est faite ?

Les Ministères Sociaux et la Direction de l'Immobilier de l'État (DIE) en lien avec la direction du budget, ont très tôt procédé à des estimations financières et budgétaires du projet d'installation des services centraux à Malakoff depuis la recherche immobilière infructueuse en 2018. Ces premières études financières de faisabilité ont démontré progressivement un coût global inférieur à celui de l'acquisition d'un immeuble et un intérêt financier à réaliser l'opération de construction du second grand site.

Ces études se sont ensuite affinées au fur et à mesure de l'avancement du projet et des procédures administratives auxquelles il était soumis. En particulier, la procédure d'avis du secrétaire général pour l'investissement (SGPI) est basée sur une évaluation socio-économique de l'opération réalisée au printemps 2022. Une contre-expertise a été réalisée par deux experts nommés par le SGPI et a conduit celui-ci à émettre un avis positif sur les impacts socio-économiques pour la collectivité de l'investissement de l'argent public. Les réserves du SGPI et de ses experts portent sur des compléments à apporter ou à développer qui ont été en grande partie fournis depuis par les Ministères Sociaux en juillet 2023. Les experts ne remettent pas en cause les calculs et hypothèses présentées et en valorisent la rigueur. Ils précisent en outre, que malgré les études restant à compléter, ils ont « *acquis la conviction que le projet présente un réel intérêt et une VAN-SE positive* » (page 31/37 de la contre-expertise). Ils préconisent en outre un pourcentage d'actualisation de la valeur actualisée nette permettant d'apprécier la rentabilité d'un investissement, qui augmenterait le bénéfice socio-économique de l'opération de 141,6 M€2022 à 240,7 M€2022.

La seconde étude comprenant des éléments financiers est l'étude comparative réalisée par la société spécialisée Altérea à la demande des Ministères Sociaux pour comparer et documenter différents scénarios de réhabilitation ainsi que celui de la construction de leur second grand site. Suite à plusieurs mises en cause de la sincérité de cette étude, toutes les données et modes de calculs ont été à nouveau vérifiés en novembre 2023 par Altérea à la demande des Ministères Sociaux.

Il en ressort que tous les montants en coût global de l'étude sont corrects et complets sur la durée d'exploitation de 50 ans. Les montants de 522,39 millions d'euros pour le scénario de l'État et de 601,94 millions d'euros pour le scénario de réhabilitation N°3, sont donc bien confirmés et démontrent l'économie globale générée par l'opération de l'État de l'ordre de 79 millions d'euros.

Il ressort également que les questionnements sur le calendrier de mise en œuvre de l'opération de l'État, ne sont pas fondés. En effet, les procédures en cours se déroulent conformément aux grandes lignes décrites dans l'étude comparative. Le permis de démolir a été accordé et purgé de tout recours. La mairie de Malakoff a été déboutée de son action en référé suspension et au fond. Son action auprès du Conseil d'État a en conséquence été déboutée elle aussi. En conséquence, l'État ne peut pas spéculer sur d'éventuels retards liés à d'éventuels recours à venir et maintient le calendrier décrit dans l'étude.

A contrario, les calendriers alternatifs proposés en remplacement de ceux de l'étude de mise en œuvre des scénarios de réhabilitation sous estiment largement les nouvelles phases de dialogue avec les collectivités, de programmation, d'études préalables, de procédure de marché public global de performance et de réalisation des travaux. En conséquence, les calendriers décrits dans l'étude comparative sont les plus réalistes.

Enfin, le projet a été labélisé en février 2022 par la Direction de l'Immobilier de l'État et en octobre 2023, le Ministre en charge des Comptes publics a validé la stratégie immobilière des Ministères Sociaux et la mise en œuvre du projet en toute connaissance des coûts estimés de l'opération.

Question G2

Donner les coûts exacts du projet soumis à l'enquête décomposé en désamiantage, déconstruction, travaux de construction, honoraires de conception, AMO et frais divers comme présenté en p. 13 et 14 de l'étude socio-économique.

Plusieurs évaluations financières et budgétaires ont été progressivement réalisées depuis les études de faisabilité de l'opération à l'issue de la recherche infructueuse en 2018 jusqu'à la notification du marché en novembre 2022. Le montant de ces évaluations est évolutif puisqu'il intègre progressivement une meilleure connaissance du projet qui permet d'affiner les estimations sur l'ensemble des dépenses liées à une opération immobilière. De plus, la nature des dépenses d'une opération immobilière est complexe puisqu'au-delà des coûts de déconstruction et de déconstruction hors taxes, les dépenses annexes permettant de disposer d'un coût toutes dépenses confondues (TDC) doivent aussi être estimées sur la base de ratios le plus souvent. Au cas d'espèce, des blocs de dépenses complémentaires ont été estimés avec les dépenses d'honoraires de conception, les prestations d'assistants à maîtrise d'ouvrage comprenant les études et diagnostics préalables, les frais de maîtrise d'ouvrage incluant les AMO réglementaires et les réserves budgétaires pour aléas. Un dernier bloc de dépenses est aussi estimé relatives aux révisions contractuelles de l'ensemble des contrats.

Sur ces bases, les montants indiqués dans l'évaluation socio-économique ont été réalisés en avril / mai 2022, avant la réception des offres finales des candidats. Depuis cette date, les estimations n'ont pas fondamentalement été modifiées à l'exception du montant réel du contrat notifié en novembre 2022. Le tableau ci-après intègre donc les montants du marché (en vert) et maintient les évaluations pour les autres blocs de dépenses.

Le budget de l'opération, actualisé sur la base du marché et avec les dernières prévisions en date de novembre 2022 (date de notification du marché), ressort à près de 264,5 millions d'euros TDC (toutes dépenses confondues) dont 137 millions d'euros HT de travaux neufs, montrant ainsi une légère baisse du coût de l'opération précédemment estimée à un peu moins de 271 millions d'euros.

Fiche budgétaire - Coûts d'investissement	% travaux	Estimation
1. Travaux (réalisation HT)		
Désamiantage - Déconstruction		17 861 662 €
Construction		137 485 816 €
Total 1. travaux (HT)		155 347 478 €
2. Honoraires de conception		18 300 338 €
3. AMO, études préalables et diagnostics		3 000 000 €
4. Frais Moa		
Primes, CT, CSPS, AMO Travail Illégal	3,59%	5 800 000 €
Aléas ou ajustements programmatiques en exécution	5,08%	8 200 000 €
Total 5. autres frais de gestion (HT)		14 000 000 €
Sous Total (1 à 5)		190 647 816 €
6. Révisions		
Part AMO, études préalables	3 000 000 €	116 769 €
Part études	23 300 000 €	2 171 983 €
Part travaux	169 700 000 €	27 297 875 €
Total 6. révisions (HT)		29 586 628 €
Sous total 1 à 6 en € HT		220 234 444 €
7. TVA	20,00%	44 046 889 €
Total 1 à 7 - Budget TDC		264 281 333 €

Ces montants devront être enrichis des coûts non inclus dans l'opération immobilière, comme les déménagements, les mobiliers de bureaux ou encore les équipements bureautiques et autres investissements numériques et techniques nécessaires au site et à sa liaison avec celui du 14 avenue Duquesne.

Question G3

Donner les coûts de l'exploitation maintenance du bâtiment projeté

Dans le cadre du marché global de performance, une période d'exploitation maintenance prévue par le groupement est contractualisée pour 5 ans après la réception du bâtiment. Cette période pourra être prolongée de deux ans supplémentaires si les Ministères Sociaux le décident. Ces délais sont destinés à vérifier sur une période raisonnable que les objectifs performanciers du marché global de performance sont atteints et que les équipements techniques installés correspondent bien aux besoins exprimés dans le contrat. Des pénalités en cas de non atteinte des objectifs performanciers sont prévus dans le contrat.

Les montants contractuels sont les suivants :

- Coût maintenance tranche ferme 5 ans – 4 496 155 € HT
- Coût maintenance tranche Optionnelle 2 ans - 1 798 462 € HT

Questions G4 et G5

G4 : Comment est calculé l'avantage socio- économique de 146,6 M€ indiqué dans la présentation non technique du dossier (p.15) ? Sur quelle période (début/fin) ? A quel scénario se compare l'avantage ?

G5 : Quelles hypothèses (début/fin), chiffre final et scénario de référence faut-il retenir pour le calcul de l'avantage socio-économique ?

À noter : le chiffre de 146,6 M€ dans la présentation non technique du dossier p.15 comporte une coquille et devrait être de 141,6, comme mentionné dans le tableau financier de synthèse repris ci-dessous.

Le maître d'ouvrage peut apporter les précisions suivantes sur la question de l'avantage économique. En préalable, rappelons quelques éléments méthodologiques.

L'évaluation socio-économique (ESE) a été réalisée au printemps 2022 sur la base des évaluations du projet à cette date, avant de connaître les offres finales des candidats et avant la notification du marché au lauréat en novembre 2022. Suite à l'avis du secrétariat général pour l'investissement (SGPI), un complément d'évaluation a été réalisé et transmis en juillet 2023.

L'ESE est structurée selon les recommandations du guide de l'évaluation socio-économique des investissements publics de décembre 2017, rédigé conjointement par la Direction Générale du Trésor et France Stratégie, sous la présidence de Roger Guesnerie, Professeur au Collège de France et Président honoraire de Paris School of Economics.

Elle est fondée sur une durée économique de 30 ans (p.15 sur 45 du rapport d'ESE) conformément au Règlement n°305/2011 du 9 mars 2011 du Parlement européen et du Conseil établissant des conditions *harmonisées de commercialisation pour les produits de construction* : « Sous réserve d'un entretien normal, les ouvrages de construction doivent satisfaire aux exigences fondamentales applicables aux ouvrages de construction pendant une durée de vie raisonnable du point de vue économique ».

Les éléments économiques de l'ESE ont été calculés sur 30 ans, hypothèse courante dans le secteur du bâtiment, en se rattachant au calendrier réel du scénario de projet, soit de 2020 (date de publication de l'avis d'appel public à concurrence pour le marché global de performance) à 2049.

Le principe des ESE consiste à comparer un scénario de projet (au cas d'espèce, la mise en œuvre du projet de l'État des Ministères Sociaux avec une livraison du nouveau site en 2027) à un scénario de référence (ou situation contrefactuelle) décrit ci-après et pages 15 et 16 de l'ESE.

« Le scénario contrefactuel est l'hypothèse dans laquelle le Second Grand Site n'est pas réalisé et les agents des Ministères Sociaux demeurent pour une grande partie dans le secteur locatif privé. Il implique la situation suivante :

- *Les locations actuelles sont maintenues dans le cadre d'un nouveau Schéma Pluriannuels de Stratégie Immobilière (SPSI) :*
 - *Le maintien des sites locatifs entre 2021 et 2027 est évalué à 223 M€ (environ 30 M€ par an)*
 - *Les baux doivent être renégociés ou une nouvelle location doit être recherchée permettant le regroupement des services ;*

- Une recherche immobilière peut être relancée comme cela a déjà été le cas en 2017 / 2019 dans une logique domaniale (intégration de l'acquisition du foncier) ;
- Les immeubles actuels devront faire l'objet de restructuration lourde (Mirabeau puis Montparnasse) par leurs propriétaires.
- La nécessité du gros entretien réparation (GER) ou de restructuration lourde des immeubles loués relève du propriétaire mais peut imposer des relogements définitifs ou temporaires entre 2 à 3 ans ;
- Le site de l'Insee est inoccupé dans le cadre de la ZAC de la ville
 - Maintien en inoccupation pour un réemploi par l'État - projet pour un autre ministère ou opérateur
 - Cession de la parcelle à la ville en lien avec le programme initial de la ZAC.
 - L'État assure la responsabilité du site et les coûts d'entretien maintenance du site « Insee » inoccupé - frais de gardiennage et de maintenance
- Les équipes demeurent dispersées limitant ainsi les optimisations de fonctionnement des directions ou services – exemple de création de la nouvelle DAJ dont les agents sont issus des 4 sites actuels, maintien des temps de déplacements pour les réunions et échanges bilatéraux - à moduler pour tenir compte des nouveaux moyens de communication
- Les recherches de performance énergétique et de développement durable sont conditionnées à l'état des immeubles loués et aux stratégies de leurs propriétaires sans réelle maîtrise directe par les occupants. »

Les huit critères comparatifs entre ces scénarios ont été retenus dans l'ESE complétés de deux autres en juillet 2023 pour tenir compte de l'avis du SGPI. Chacun de ces critères a fait l'objet d'une évaluation sur 30 ans et d'une comparaison entre le scénario de référence et celui du projet. Cela permet ensuite d'identifier les bénéfices et les coûts dégagés par chaque scénario pour chaque critère.

Le tableau financier de synthèse est le suivant.

VAN-SE en M € ₂₀₂₂	Scénario de référence	Scénario de projet	Delta
1 Investissement	19,0	267,8	-248,7
2 Fonctionnement	828,1	446,2	381,8
3 Temps de parcours	165,6	161,5	4,1
4 Nuisance Sonore	3,7	3,0	0,7
5 Environnement en Investissement	14,1	16,2	-2,1
6 Environnement en Fonctionnement	7,0	5,6	1,4
7 Restauration aux Agents de l'Université de Paris	5,4	3,8	1,6
8 Restauration Extérieure Agents	8,4	7,6	0,8
9 Insertion par l'économique	0	-1,9	1,9
10 Compensation écologique	0,00	-0,01	0,01
Total	1051,3	909,8	141,6
Coût			-250,8
Bénéfice			392,3

Ce tableau fait apparaître un avantage socio-économique de 141,6 millions d'euros sur 30 ans avec un coût de 250,8 millions d'euros (différence entre les 2 scénarios pour les critères 1 et 5) et un bénéfice supérieur de 392,3 millions d'euros (différences entre les 2 scénarios pour les autres critères).

Ces 141,6 millions d'euros de gains socio-économiques sont la différence entre la Valeur Actualisée Nette Socio-Economique (VAN-SE) du scénario de référence, soit 1 051,3 M€, et celle du scénario de projet, soit 909,8 M€. Le tableau retrace le détail des VAN-SE par thème (Investissement, Fonctionnement, Temps de parcours...) et les références et modes de calculs de chaque critère par scénarios sont détaillées dans l'étude elle-même complétée en juillet 2023.

Pour mémoire, ce tableau a fait l'objet d'une actualisation entre la version initiale de mai 2022 et celle de juillet 2023 avec une économie de 143,8 M€ dans la version de l'ESE remise au SGPI (page 42 du rapport du 2 mai 2022), portée à 141,6 M€ pour tenir compte du complément lié à l'avis du SGPI (page 7 du complément daté du 12 juillet 2023).

Il convient de rappeler que les experts du SGPI ont indiqué que les Ministères Sociaux avaient pris une valeur très prudente du taux d'actualisation financière à 4,5%. Avec la valeur de 3,2% du taux d'actualisation préconisée par les experts (page 20 du rapport de contre-expertise) le gain socio-économique s'élève à 240,7 M€.

Questions G6 et G7

G6 : Quel est le montant financier estimatif de la vente de l'emprise de la parcelle Sud à la ville ou à un tiers ?

G7 : Quel est le mode de cession à la Ville conclu pour l'emprise du mail le long de la rue Legrand ? Quel est son montant financier estimatif de cette cession ?

Dans le cadre de l'évaluation socio-économique du projet, sur la base de comparaisons fondées sur des opérations de promotion privée en 2022, la vente de la totalité de la parcelle actuelle de l'État avait été évaluée à 18,5 M€ (page 25 de l'ESE), ce qui valoriserait les 40 % destinés initialement à être vendus aux collectivités à 7,4 M€.

Ce montant est purement indicatif. En effet, seul le service local des domaines peut réaliser l'évaluation d'un bien à céder par l'État et sa méthode d'évaluation est très différente de celles retenues par le secteur privé. Elle repose notamment sur la destination du terrain vendu. En l'occurrence, il s'agirait d'un équipement public, sous réserve que la ville de Malakoff envisage à nouveau de développer son projet de groupe scolaire, et de requalification du domaine public avec des élargissements de trottoirs et la création d'un mail planté. Dans ce contexte, une évaluation domaniale devrait intégrer le caractère d'intérêt général du programme des collectivités.

En l'état, en l'absence d'un programme défini d'occupation des 40 % initialement destinées aux collectivités, il n'est pas possible aux services des domaines de procéder à une évaluation domaniale. Celle-ci n'a donc pas été réalisée à ce jour, dans l'attente d'informations complémentaires à fournir par la Ville de Malakoff et l'EPT VSGP.

Question G8

Qui prendra en charge financièrement la création des 2 parvis aux extrémités Est et Ouest du bâtiment ?

L'article L. 141-1 du Code de la voirie routière stipule que la mairie est chargée de « *diriger les travaux communaux* » et « *pourvoir aux mesures relatives à la voirie communale* ». La création des parvis Ouest et Est serait donc à la charge des villes de Malakoff et de Paris.

Néanmoins, les Ministères Sociaux sont disposés à accompagner et faciliter la création de ces aménagements, s'agissant d'espaces qui seront quotidiennement empruntés par les agents des Ministères Sociaux. Ce partenariat serait de nature à favoriser la création d'une continuité architecturale entre le bâtiment construit et la voirie communale.

Question G9

Si le projet était arrêté en mars 2024, quels seraient les coûts échoués ?

En cas d'arrêt du projet, le montant des coûts échoués s'élèverait à plusieurs centaines de millions d'euros.

En premier lieu, les coûts directs s'élèveraient à près de 50 millions d'euros tels que suit :

- Une indemnité d'arrêt du chantier pour le groupement : 17 M€ ;
- Les paiements déjà effectués auprès du groupement : 22 M€ ;
- Les frais de concours du dialogue compétitif : 5,4 M€ ;
- Les études et diagnostics déjà engagés et payés : 3,8 M€ ;
- Des indemnités d'arrêt de mission pour tous nos prestataires actuels : 0,1 M€ ;
- Les frais de fonctionnement et RH de l'équipe projet depuis août 2020 : 0,8 M€.

En second lieu, les coûts indirects, liés à la mise en œuvre d'une nouvelle solution immobilière sont estimés entre 400 et 600 millions d'euros. La recherche d'un nouvel immeuble à acquérir impliquerait également des coûts sociaux et politiques importants puisque les bâtiments ayant une capacité suffisante d'accueil (de 1800 à 2000 agents) ne sont situés qu'en moyenne, voire lointaine, couronne parisienne.

En troisième lieu, cela impliquerait d'importants coûts d'entretien de la structure de l'ex-tour de l'Insee. Par convention, l'immeuble actuel est à la charge des Ministères Sociaux qui devront assurer son gardiennage et sa sécurité.

3.8.4 Appréciations de la commission d'enquête

Pour la question G1, la commission d'enquête note les précisions apportées par le porteur de projet sur la sincérité des hypothèses et des calculs financiers. Cependant, la commission d'enquête constate que l'avis du SGPI prend en compte un scénario de référence 2022 qui n'est plus d'actualité en 2023 : les ministères sociaux ont quitté le site Montparnasse et déménagé vers un nouveau site locatif, la Tour Olivier de Serres à Paris 15^e. D'autre part, l'analyse multicritères n'a été transmise au SGPI que le 5 septembre 2023, dans un mémoire en réponse, complément n°2 et n'a pas pu contribuer à alimenter l'avis du SGPI, en particulier sur l'évaluation des différents scénarios étudiés.

Néanmoins, compte tenu des réponses aux questions G3, G4, G5, la commission d'enquête considère que les coûts estimatifs du projet

sont dans la fourchette des estimations réalisées pour l'étude ESE et qu'il n'y a pas de dérive de coûts depuis l'attribution du marché. Elle constate qu'une économie substantielle est réalisée par la construction d'un second grand site.

Pour la réponse aux questions G6, G7, G8 la commission d'enquête constate qu'aucun accord financier n'a été conclu avec la ville de Malakoff pour la parcelle sud, le mail planté et les parvis.

Pour la question G9, la commission d'enquête note les coûts échoués (en partie liés au type de procédure de marché choisi, MGP). Elle constate également que si le projet était arrêté, la démolition de la Tour INSEE ne se poursuivrait pas alors que les ministères sociaux ne cessent d'affirmer que la démolition est indépendante du projet en cours

A Courbevoie, le 8 janvier 2024

La commission d'enquête

Estelle Dlouhy-Morel

Présidente



Françoise Patrigeon

Membre



François Huet

Membre



4 Annexes

Annexe 1

Tableau de synthèse des observations recueillies pendant l'enquête

TABLEAU DES CONTRIBUTIONS DÉPOSÉES PENDANT L'ENQUÊTE

Réf.	Date	Lieu	Contenu de la contribution	Résumé	Détails de l'évaluation																		
					Dimension	Environnementale	Sociétale	Urbanistique	Patrimoniale	Économique	Énergétique	Éthique	Politique	Administrative	Technique	Autres							
12	Web		Le bâtiment doit être réhabilité et non détruit.			X																	
13	Web		Contre la destruction de la Tour et pour sa réhabilitation.			X																	
14	Web		Contre le projet de démolition de la Tour.			X																	
15	Web		Détruire un bâtiment pour en reconstruire un autre est absurde et va à l'encontre des préconisations en faveur de l'environnement. Cela génère une forte consommation de ressources rares. On demande du bon sens aux citoyens, quid de l'État.			X																	X
16	Web		Le tripode est le témoin d'une histoire et marqueur de l'entrée de ville. Défavorable à la démolition car la restauration génère toujours des projets de qualité, démolir des bureaux pour en reconstruire est une aberration écologique. "En optant pour une réhabilitation, l'État allierait l'histoire, l'écologie, la qualité architecturale et le bon sens !"			X	X		X														
17	Web		détruire pour reconstruire est une aberration écologique à contre courant de la pensée d'aujourd'hui et à un coût supérieur. Pourquoi ce projet quand on lit dans le magazine du 92 qu'il vaut toujours mieux réhabiliter ? Calendrier du projet ne va pas car la prise de décision de démolir a été faite avant la consultation des habitants. le projet va fermer le lan paris (Malakoff, le jardin Anna Marly avec une barre de 120 m. De plus de grands arbres vont être démolis. Projet fait pour Paris et contraste lorsque l'on franchit le périphérique avec les règles d'urbanisme sur Paris.			X	X		X	X	X	X	X										
18	Web		aberration environnementale, urbanistique et architecturale : - démolir pour reconstruire est totalement absurde - véritable muraille qui isole la commune et la rejette symboliquement en dehors de la ville "intra-muros" - bâtiment élégant représentatif du patrimoine du 20ème siècle remplacé par un pâté massif composé de volumes de qualité architecturale médiocre			X	X																X
19	Web		gabegie environnementale alors que la tension sur les ressources et matériaux s'accroît, Assumons les visions esthétiques du passé plutôt que de tout refaire au goût du moment.			X			X														
20	Web		choqué par la désinvolture avec laquelle cette enquête publique est organisée : une première étape alors que les citoyens n'ont pas accès au projet, puis une seconde consultation alors que le permis de démolir est déjà déposé et validé ! souhaiterait tout remettre à zéro et d'entamer à nouveau, et sans a priori une consultation honnête, ouverte et non biaisée.			X																	
21	Web		ne comprends pas l'utilité d'abattre un bâtiment existant, en bon état, et témoin d'une époque, pour en construire un autre qui ne s'ouvre pas sur Malakoff mais sur Paris.			X	X																
22	Web		incroyablement CHOQUANT que l'état qui devrait donner l'exemple, ne se sent pas concerné et fait tout le contraire			X																	X
23	Web		la démolition est une absurdité écologique. une 'barre' bouchant la vue du nord (donc quand on va vers Malakoff de Paris) me semble une idée absurde.			X	X																
24	Web		aberration écologique, financière, historique et humaine			X	X		X	X	X												
25	Web		pour la réhabilitation			X																	
26	Web	X	le projet va à l'encontre des déclarations du gouvernement. le document mis en pièce jointe n'est pas convaincant pour préférer la réhabilitation.			X																	X
27	Web		projet inepte			X																	
28	Web		la CFDT des agents des ministères sociaux demande l'intégration du principe de "primauté absolue de la réhabilitation sur la construction neuve, lorsque cela est possible et viable". ce projet de (re)construction déjà suranné ne laissera aucune trace dans l'histoire de l'architecture ... Un bâtiment sans goût ni saveur à l'image de l'ambition écologique de nos ministères sociaux			X	X																X
29	Web		Très Beau projet en vue qui tend à remettre du dynamisme dans le quartier. La tour INSEE est une tour OBSOLETE.			X	X																
30	Web		Plusieurs points dans le projet proposé par l'état me paraissent en contradiction : la dimension écologique, le coût démolition/reconstruction/ la tour actuelle est un repère dans l'identité actuelle, le décloisonnement avec Paris (sur une partie de périphérique couverts), une consultation publique des malakoffiens faite avant Covid avait donné un résultat analogue			X	X					X	X	X									X
31	Web		En zone particulièrement dense en particules fines le projet de destruction/reconstruction de la tour INSEE n'est pas de bon augure.			X	X		X					X	X								
32	Web	X	Les ministres Thomas Cazenave et Bruno Le Maire ont indiqué "Nous voulons réduire de 25% les surfaces occupées par l'Administration. [...] Le ratio des surfaces par agent public est aujourd'hui de 24 mètres carrés. [...] Nous souhaitons le ramener à 16 mètres carrés. Cela peut aussi passer par des cessions immobilières. » : cela montre que : - les ministères donnent à leur Administration une consigne de sobriété quant aux investissements immobiliers. - les ministères envisagent des cessions immobilières, cela confirme la raison pour laquelle le projet proposé pour remplacer la Tour Insee est composé en trois parties faisant écran entre Paris et Malakoff. L'une d'entre elles au moins est destinée à être vendue à terme. - Surt que le marché de l'immobilier étant ce qu'il est avec des surfaces de bureaux qui ne trouvent pas preneurs, les finances publiques seront alourdies sur deux tableaux : d'avantage d'argent dépensé à l'origine et des surfaces inoccupées coûteuses faute d'acquéreurs. S'y ajoutent les crédits de la Transition écologique ... - des économies s'imposent. Elles commencent à Malakoff en ne détruisant pas un patrimoine d'à peine 50 années et en profitant des qualité du tripode de la Tour désamiantée pour y installer des bureaux agréables de 16 mètres carrés. Ceci est d'intérêt public.			X						X	X										
33	Web		L'État a ici la bonne opportunité de montrer l'exemple vers la sobriété énergétique et la préservation de l'environnement!			X																	X
34	Web		Pour la destruction de cette architecture d'un autre temps. Cela va redonner du dynamisme à ce quartier vieillissant.			X																	
35	Web		projet nécessaire, ce nouveau site permettra aux agents de disposer d'espaces de travail modernes adaptés aux évolutions de leurs métiers. Le bâtiment sera conçu aux normes environnementales et de qualité de vie au travail les plus récentes tout en respectant la nouvelle doctrine d'utilisation des surfaces tertiaire de l'État.			X	X																
36	Web		La préservation de la tour INSEE apparaît comme une option plus raisonnable et durable, s'alignant sur les principes écologiques et économiques préconisés par les politiques mêmes qui paradoxalement veulent aujourd'hui détruire. La rénovation intelligente et respectueuse de l'environnement peut être notre héritage aux générations futures, une déclaration indéfectible de notre engagement envers la préservation et l'innovation durables.			X						X	X										X
37	Web		Merci de sauver ce patrimoine du XXIe siècle			X																	
38	Web		Sauvez la tour Insee !			X																	
39	Web		énorme gâchis écologique, économique, architectural, patrimonial. Signée une architecte D.E.			X								X	X								X
40	Web		gâchis pour le patrimoine architecturale et une empreinte carbone sans commune mesure.			X																	X
41	Web		l'aberration écologique que représente la démolition d'un tel bâtiment pour un reconstruire un autre au même endroit. les bâtiments projetés ne semblent vraiment pas avoir de qualité architecturale. Cela ressemble à un agglomérat d'architecture contemporaine sans ligne directrice et sans charme.			X	X																X
42	Web		Démolir un bâtiment de bureaux en bon état pour en construire un autre est une aberration écologique			X																	X
43	Web		Avec ce projet nous détruisons dans tonnes de béton pour reconstruire. le bâtiment présente un mur de verre qui coupe la ville de malakoff de paris, contrairement à la volonté de tous. on casse un bâtiment dont l'architecture marque une période intéressante du mouvement brutaliste.			X	X																X
44	Web	X	une lettre adressée au président de la République et publiée dans le Monde du 19 juillet 2023 ont qualifié la destruction de la Tour Insee au profit d'un projet d'immeuble créant une barrière entre Paris et Malakoff			X								X	X								X
45	Web		L'état ne peut et ne doit continuer à payer de loyers exorbitants pour des sites mal adaptés aux besoins actuels. le site de Malakoff centraliserait un certain nombre de services ministériels. Facilement accessible, les déplacements y seraient facilités pour les usagers et pour le personnel et serait une avancée notable pour l'environnement. Par ailleurs, le projet architectural semble faire la part belle à la lumière et à une reconstruction respectueuse de l'entrée de la commune de Malakoff qui bénéficiera ainsi d'un nouvel espace urbain plus aéré et plus végétalisé et donc plus "doux".			X		X		X		X										X	

TABLEAU DES CONTRIBUTIONS DÉPOSÉES PENDANT L'ENQUÊTE

Réf. contrib.	Date	Lieu	Contenu de la contribution	Résumé	Thèmes																		
					Démocratie participative	Urbanisme	Environnement	Patrimoine	Logement	Énergie	Économie	Santé	Sécurité	Éducation	Autres								
64	Web			Projet magnifique, qui remplace très avantageusement l'ancien tripode de l'INSEE vieillissant, triste (trop gris) et disharmonieux.		X		X															
65	Web			Co-présidente de l'Union Locale FCPE de Malakoff et secrétaire du Bureau FCPE de l'école F. Léger, souhaite exprimer ici ses craintes face à ce gigantesque chantier, voisin de la cour d'école des enfants, qui portent forcément des risques sur leur santé déjà mis à mal par l'environnement du périurbain. le changement des documents d'urbanisme pour permettre de monter une tour encore plus haute que l'existante est contraire à ce que la mairie souhaite développer dans la ville et contraire à ce que je souhaite pour ma ville.				X		X				X						X	X		
66	Web			opposée à l'entrée du parking et des livraisons par l'avenue Pierre Larousse car : 1 Augmentation de la circulation dans cette rue principale 2 Pénalise le devenir de l'avenue Pierre Larousse demande que l'accès au parking soit revu et déplacé à la place de la République					X	X													
68	Web			Idem 68																			
70	Web			voix de la réhabilitation moins onéreuse que celui de la démolition-reconstruction. bilan énergétique défavorable à la démolition-reconstruction, à cause du débâtement des gravats et des trajets des camions. la barre de 120 m de long forme une coupure complète de Malakoff avec Paris.			X	X				X	X									X	
72	Web			mécontentement concernant ce projet qui nécessite la destruction d'un très beau bâtiment qui a marqué son époque et son empreinte carbone.			X							X								X	
73	Web			La tour INSEE est l'occasion de faire la démonstration du bien fondé de la rénovation des bâtiments des années 70. De construire une pensée à la française sur ce type d'ouvrages qui pourra faire référence dans l'Europe en premier lieu et dans le monde entier.				X						X	X							X	
74	Web			Il faut réhabiliter le tripode Cette tour appartient à l'histoire de Malakoff, elle marque l'entrée de la ville.				X						X	X							X	
75	Web			C'est avec satisfaction que je vois ce secteur évoluer, le projet proposé par les Ministères Sociaux m'apparaît plus accueillant avec ses décrochés et ses terrasses plantées, au global, c'est bien d'un équipement d'intérêt public au profit de la Santé et des Affaires Sociales dont il s'agit		X		X												X			
76	Web			S'interroge sur ce projet à plusieurs niveaux : - l'impact environnemental avec la destruction de la structure d'un si grand bâtiment. - l'impact sur les riverains : pollution de l'air, nuisances sonores, etc. - l'impact sur les élèves et les adultes de l'école située au pied de l'édifice : pollution de l'air, nuisances sonores, etc.				X		X				X									
78	Web			L'industrie du bâtiment et notamment la production de béton sont parmi les plus polluantes, autant éviter d'y avoir recours quand on le peut... il n'est pas trop tard.				X						X								X	
79	Web			Jeu de sobriété carbone qui doit préexister à chaque projet!			X															X	
80	Web			Réutiliser ce bâtiment répondrait aux réelles exigences d'exemplarité que nous nous devons d'adopter : une réhabilitation serait à la fois économique, durable, écologique ainsi que patrimoniale, le tout sans modifier le rôle de ce tripode qui était d'offrir une connexion entre Malakoff et Paris.		X	X							X	X								
82	Web		X	Démolir des bureaux pour reconstruire est une aberration écologique. Décision de démolir avant de concerter les habitants et pas de prise en compte de leur parole lors des concertations. Modification du PLU contre l'avis des élus et habitants. Le magasin du 92 prône la réhabilitation... et donc ? les retombées économiques seraient présentes même avec une réhabilitation.				X		X			X	X	X					X	X		
83	Web			Plus de végétation et pas de barre qui coupe Paris/Malakoff				X	X	X				X									
84	Web			Si destruction, perte de mémoire architecturale. Paul Chemetov, architecte, a dénoncé ce projet de destruction et la création d'un bâtiment parallèle au périurbain alors qu'il faut organiser la transversalité entre Paris et la banlieue. Bilan carbone catastrophique et menace sur la santé avec les parcelles fines diffusées lors de la démolition. Si on démolit un bâtiment on jette l'histoire des personnes qui y ont vécu. Nécessité de protection du patrimoine et de lutte contre le réchauffement climatique. Intérêt de démolir des bureaux pour créer un nouveau bâtiment de bureaux ?			X	X		X				X								X	
85	Web			La Tour est un repère dans le paysage, et un élément de patrimoine. L'étude concernant la réhabilitation de la Tour n'est pas assez détaillée. Une réhabilitation est moins écoresponsable qu'une nouvelle construction.			X	X						X								X	
86	Web			Puisque le désamiantage est obligatoire, pourquoi ne pas sauvegarder la Tour en la restructurant ce qui serait moins lourd en termes de bilan carbone. La réhabiter éviterait de jeter des tonnes de déchets en banlieue qui doit les accueillir. Nécessité de garder le patrimoine, trace de l'histoire. Logique du triptyque, réutiliser plutôt que jeter Logique d'une urbanisation plus verte et écologique, Logique d'un bien qui a été laissé à l'abandon pendant 10 ans (quand on construit un autre bâtiment INSEE à Montrouge). Logique économique et financière : la Tour est moins coûteuse (sauf pour le chauffage) car beaucoup de lumière crue. Cette démolition ne sert pas l'intérêt commun, elle est coûteuse, les Eses ne peuvent se permettre ce genre de projets.				X		X		X	X	X		X				X			X
87	Web			1. les documents soumis à l'enquête publique sont insuffisants et en particulier l'étude d'impact. 2. Le projet porte atteinte à la santé 3. Le projet ne s'insère pas dans son environnement et les lieux avoisinants 4. Le projet porte atteinte à la protection due aux abords d'un monument historique. 5. Le projet ne permet aucunement de lutter contre le réchauffement climatique. Au contraire. 6. La densité du bâtiment et sa hauteur laissent à penser à la création d'un îlot de chaleur, 7. Ce carrefour d'entrée de ville et l'avenue Pierre Larousse sont déjà des axes routiers saturés et problématiques pour la sécurité 8. La végétalisation est artificielle et aucunement garantie sur le long terme : il s'agit avant tout d'une densification du bâti				X	X	X				X	X								X
88	Web			favorable car : -Un projet qui, à son lancement en 2018, est considéré comme particulièrement innovant car il vise l'exemplarité en matière de performance énergétique et environnementale. -Un projet d'implantation qui a initialement reçu l'aval de la mairie pour la démolition de l'ancien bâtiment de l'INSEE, avec en particulier un avis favorable donné au permis de démolir en 2021 - terrain pour l'école, - les principes ont évolué depuis son origine, en faveur de la réhabilitation mais faut-il pour autant renoncer au projet ? Quelles conséquences si l'état le casse : -Un retard de plusieurs années de la livraison d'une opération et un long délai pour un nouveau projet qui ne serait plus forcément celui des ministères sociaux, laissant le terrain en déshérence, - un coût de location de + 30 M€ chaque année et des dépenses liées au projet pour rien, - un espace insuffisant pour regrouper tous les ministères sociaux si la réhabilitation est privilégiée, - une impossibilité d'atteindre la qualité environnementale d'un projet neuf "Il n'est pas nécessaire de remettre en cause les projets décidés il y a quelques années qui doivent maintenant entrer dans leur phase de réalisation, surtout quand ces projets ont déjà une forte connotation écologique."				X		X				X		X							X
89	Web			Le bâtiment voulu par l'Etat ne s'intègre pas dans l'environnement. Il prévoit la démolition d'un bâtiment construit par des architectes de renom. Préférable de réhabiliter le tripode en valorisant le quartier et cela serait moins coûteux.						X	X			X	X								
90	Web			Avançons maintenant. La Mairie a dans un premier temps émis un avis favorable au projet, y compris sur la hauteur du projet (voire plus en densifiant) puis changer d'avis. Les études ont été faites et il est temps de rénover le quartier et construire une nouvelle école.			X																
91	Web			Ce projet est une bénédiction pour le quartier, la Tour INSEE était horrible et tout le monde voulait sa démolition. Si la protection de l'environnement est primordiale, la qualité de vie, l'école des enfants (non tournée vers le périurbain), les espaces de travail le sont tout autant.			X																

TABLEAU DES CONTRIBUTIONS DÉPOSÉES PENDANT L'ENQUÊTE

Réf. contrib.	Date	Contenu de la contribution	Réponse	Critères de sélection														
				Urbanisme	Environnement	Patrimoine	Économie	Social	Énergie	Transport	Logement	Équipement	Services	Qualité de vie	Équité	Participation		
01	web	Bravo pour ce projet dont tout le monde rêve.		x		x												
02	web	Ce projet n'est pas d'intérêt général. C'est un non-sens sur plusieurs plans : écologique, financier, sanitaire (nuisances chantier). Sur le plan de l'urbanisme c'est une barre massive qui va être construite, plus haute que l'actuel bâtiment et qui va créer un mur entre Malakoff et Paris, des arbres seront abattus. "Je suis choquée que l'Etat ait imposé sa décision de démolir avant de consulter sincèrement les habitants, et sans tenir compte de leur avis et de celui de la ville."				x	x	x				x	x	x	x			
03	web	NDLR: On ne sait pas bien, si la personne est contre ou pas ...																
04	web	projet non conforme à l'intérêt général : il coûte cher, ferme l'entrée de Ville Malakoff/Paris, intéressant sur le plan architectural, non respectueux des aspects environnementaux, mauvais bilan carbone et va à l'encontre des accords de Paris.				x	x				x	x		x				
06	web	Bilan environnemental très mauvais, il faudrait planter une forêt de 60 Ha pour compenser							x									x
08	web	projet coûteux et non conforme à l'intérêt général. Fermeture de l'entrée de ville et sur le plan architectural perte d'un bâtiment de qualité. Mauvais bilan environnemental. Projet qui va à l'encontre des accords de Paris.				x	x	x	x					x				
09	web	Ce projet est contraire : aux accords de paris, aux engagement du Président sur le plan environnemental, contraire à l'urgence climatique et à la santé publique, contraire aux intérêts économiques du pays.				x		x		x								
09	web	Contre car : l'enquête sur la restructuration a été faite après le permis de démolir, PLU de Malakoff remis en cause sans l'accord des élus et de la population, le programme ne prend pas en compte les nouvelles modalités de travail, C'est l'option la plus onéreuse, avec la hauteur du bâtiment (+15 m/actuel) tout sera écrasé à la périphérie, 2 ministres se sont engagés à réduire de 25% la surface occupée par l'administration				x	x			x	x						x	
09	web	Le coût du projet est énorme et ces moyens financiers ne devraient pas être dédiés à un projet écocide. Ce projet enferme Malakoff "La cohésion sociale et le tissu économique risqueraient d'être impactés par une telle construction." Droits démocratiques accentués par l'urgence climatique: ce projet n'est pas conforme à l'intérêt général, il s'agit d'explorer des alternatives plus respectueuses sur le plan environnemental, financier et social.				x		x		x	x			x				
09	web	Si l'accueil des ministères sociaux est une bonne chose pour Malakoff, cela va cependant à l'encontre des engagements portés par la France et l'Europe en faveur de la protection de l'environnement, et en faveur de l'économie circulaire. Dans ces conditions, non à la "main-mise de l'Etat sur le PLU de Malakoff.				x		x			x						x	x
10	web	L'Etat devrait être exemplaire et s'engager vers la sobriété énergétique. On ne peut plus s'engager sur de tels projets énérgivore.							x			x						
10	web	Ce projet va à l'encontre de l'énergie déployée pour protéger la planète. Démolition/reconstruction absurde. Projet non valorisant comme porte d'entrée de la Ville de Malakoff.				x	x	x	x		x							
10	web	ce projet est une aberration sur le plan environnemental, économique et architectural. Construire des bureaux après en avoir démolis est un non-sens. Moindre qualité du projet proposé/Tour. Va créer une muraille entre Paris et Malakoff, moindre exposition à la lumière des espaces intérieurs, mauvais bilan Carbone, Les 19 200 signatures de la pétition contre la démolition/construction montre que le projet ne va pas dans le sens de l'intérêt général.				x	x				x							x
10	web	Excellent projet. Mieux que l'ancienne tour.				x		x										
10	web	Projet très intéressant et localisation extramuros bénéfique pour les ministères sociaux.				x												
10	web	Le projet semble répondre à des normes éco-responsable, bien plus que l'actuelle Tour INSEE				x			x									
10	web	Détruire des bureaux pour en reconstruire est une aberration : quand apprendrons-nous de nos erreurs. L'architecture de béton n'est pas la meilleure option sur le plan environnemental. Alors gardons ce qui est déjà construit et essayons de construire un projet qui tire partie de ce qui existe. Alors-nous encore faire passer l'investissement financier devant l'investissement écologique, solidaire, social, pour les générations futures ?				x		x	x	x	x							
10	web	favorable au projet				x												
10	web	il s'agit de remplacer une construction pataude par une autre encore plus pataude ... Un peu d'imagination avec une réhabilitation qui évitera une aberration sur le plan écologique					x	x	x			x						
10	web	la réhabilitation serait préférable ce projet va apporter de la pollution avec les camions, alors que la Tour actuelle est assez grande et qu'il aurait mieux valu faire une extension au sol.							x			x						
11	web	Mauvaise idée de démolir pour reconstruire. Ce bâtiment sera le symbole "de l'ère consummatrice du 20ème siècle ou de l'adaptation aux ressources du 21 ème ?".											x					
11	web	Reconstruire autant de surfaces de bureaux sans rénover les anciennes est une aberration à tous points de vue et ne correspond pas à la volonté des élus et habitants. Bilan carbone, circulation, espaces verts, ne seront pas améliorés. Hauteur du bâtiment ... "Le bâtiment proposé par l'Etat est en décalage avec son environnement urbain immédiat et ne s'y intègre pas."				x	x		x	x	x							x
11	web	projet non en adéquation avec les objectifs de sobriété de la société d'aujourd'hui. Il est inouï que des promoteurs privés montent l'exemple / Rives de Seine, Altipiano, Tour Cristal, OneMonceau) alors que l'Etat reste en retrait quant à la réhabilitation. Voir Tour Oxy à Bruxelles, similaire à la tour Insee et qui va être réhabilitée. Bilan carbone négatif.						x			x	x						
11	web	Arrêtons ce projet qui n'est conforme sur aucun plan : juridique, environnemental, financier, cohérence de l'action des pouvoirs publics, architectural et démocratique. Ni les Elus, ni les habitants ne veulent modifier le PLU.				x	x	x	x	x		x						x
11	web	Ce projet génère des conséquences en matière financière, environnementales et patrimoniales. C'est un projet hors normes (hauteur, modalités de construction) à l'échelle de l'environnement urbain. La concertation n'est pas réelle, les décisions sont prises avant que les différentes concertations soient achevées. C'est le cas pour la concertation préalable et le permis de démolir et également pour le projet objet de l'enquête. La Mairie en revenant sur son intention de projet de tour a su tirer les conclusions de la concertation préalable. Ce n'est pas le cas des ministères sociaux qui poursuivent un projet engagé en 2018 alors que le contexte est aujourd'hui différent. La concertation est vaine de sa substance par l'Etat : tout est joué d'avance et que la démocratie participative n'est qu'un leurre".				x			x					x				x
11	web	Opposé pour 3 raisons : - hauteur du nouveau projet, et ne respecte pas l'actuel PLU, - alors qu'il est demandé aujourd'hui d'artificialisation, le projet ne comporte pas d'espaces de pleine terre, - la liaison avec Paris est coupée, l'entrée de ville est une sorte de barrage, alors qu'une réhabilitation d'un bâtiment emblématique permettrait de s'intégrer avec le bâti existant".				x	x		x									x
11	web	L'Etat doit être exemplaire et travailler à la réhabilitation voulue par les habitants et les élus locaux qui est un projet pour demain contrairement à la démolition. ces derniers sont contre la modification du PLU. Coût du projet en termes financiers mais aussi bilan carbone. Entrée du bâtiment qui traversera le dos à Malakoff et suppression du signal qu'est la tour INSEE. Le nouveau bâtiment ne prend pas en compte l'environnement urbain dans lequel il s'inscrit. Notamment hauteur du bâtiment plus de 15 m/la Tour. Problèmes de circulation, suppression de deux grands arbres et plus globalement et manque d'espaces verts. Question sur la couverture du périphérique, le projet en prive les habitants.				x	x		x	x	x			x				x

TABLEAU DES CONTRIBUTIONS DÉPOSÉES PENDANT L'ENQUÊTE

Réf. contrib.	Titre	Contenu de la contribution (résumé)	Réponses															
			Démontre l'opportunité de l'intervention publique	Appréhende les enjeux (environnementaux, sociaux, économiques, etc.)	Apporte des propositions concrètes	Propose des alternatives	Est innovante	Est pertinente	Est compréhensible	Est accessible	Est claire	Est concise	Est précise	Est pertinente				
111 Web		Ce nouveau projet d'envergure répond aux normes environnementales et permettra d'assurer plus d'efficacité des agents des ministères. La Tour n'a jamais été acceptée.	X															
112 Web		L'Etat doit être exemplaire et travailler à la réhabilitation voulue par les habitants et les élus locaux (contre la modification du PLU demandée) qui est un projet pour demain contrairement à la démolition. Côté du projet en termes financiers mais aussi bilan carbone. Entrée du bâtiment qui tourne le dos à Malakoff et suppression du signal qu'est la tour INSEE. Le nouveau bâtiment ne prend pas en compte l'environnement urbain dans lequel il s'inscrit. problèmes de circulation et manque d'espaces verts.		X	X		X		X	X				X	X		X	
113 Web		le projet permettra plus de fluidité dans le travail en commun, une prise de décision plus rapide, ... un projet dynamisant pour les personnels, les normes environnementales sont prises en compte et l'accueil du public est amélioré. la modification du PLU est nécessaire pour satisfaire aux objectifs fixés. le projet répond à l'intérêt général.	X											X	X			
114 Web		Le projet est une nécessité pour les Ministères sociaux, bâtiments aux normes écologiques et sortir de Paris.	X					X										
115 Web		L'Etat devrait être exemplaire. Quid des espaces de pleine terre.						X										
116 Web		Le bâtiment fait partie du paysage et il est temps de montrer ce que l'on peut faire en matière de réemploi. Que l'on démolisse ou fasse de la réhabilitation, il faut désamianter alors partons sur un projet plus conforme aux objectifs d'économie. On fait se croiser le passé et le futur en travaillant avec l'existant, l'histoire en sera plus belle.		X			X			X								X
117 Web		Appel à la Commission pour gérer le projet et que tous se mettent autour de la table pour faire un projet sur le principe de la réhabilitation. Le Président s'est engagé sur un mandat écologique. Agnès Fiannee-Runacher s'est prononcé sur la transition écologique et la Préfecture en faveur de la rénovation. L'architecte du projet a participé à des conférences en faveur de la rénovation. Et les ministères sociaux font l'inverse de tous ces discours et vont à l'encontre de ce que demandent les citoyens. Faites en sorte que ce projet soit arrêté. "Cette barre qu'on nous promet, serait un hymne à l'indifférence d'une Maîtrise d'Ouvrage. Une indifférence à l'encontre de tout ce qui nous est cher. Une indifférence à l'encontre de nos enfants et de tous ceux qui nous succéderont."		X			X		X		X		X					X
118 Web		la construction de par sa hauteur plus haute que la tour actuelle va condamner l'ouverture sur la Ville. De plus projet qui engendre des difficultés de circulation. Des coûts et une pollution supérieurs à la réhabilitation. Demande d'humilité et sobriété à l'Etat.		X	X					X								
119 Web		L'architecture du projet est brillante et tellement mieux que l'architecture "brutaliste" de la tour. le bâtiment répondra aux normes écologiques d'aujourd'hui.	X		X		X										X	
120 Web		Contre les IGH, action de l'Etat non exemplaire		X				X			X						X	X
121 Web		5 contributions avec la même adresse IP. Pas vraiment argumenté	X					X										
122 Web		L'actuel bâtiment pourrait être réhabilité compte tenu de sa superficie et de sa valeur patrimoniale. cette réhabilitation serait plus respectueuse en terme de bilan carbone.		X						X								X
123 Web		Fausse consultation du public, construction anti-écologique ... Projet désespérant et mépris. Sur le plan architectural, le projet inintéressant va créer un mur entre Paris et Malakoff.		X	X		X											
124 Web		La présente enquête publique ne permettra pas aux citoyens de se prononcer sur le projet car n'a pas été présenté l'option de la réhabilitation. Le choix est biaisé car la démolition a déjà commencé. L'administration est sourde et aveugle et reste sur un projet hors réhabilitation alors que cette dernière serait plus respectueuse sur le plan environnemental et répondrait à la volonté de l'Etat de densifier les espaces de travail de ses agents de 25%. Quid de l'obstacle entre Paris et Malakoff que produit ce projet. La réhabilitation est plus en phase avec les enjeux d'aujourd'hui.		X	X			X		X	X							
125 Web		Opposé car les études montrent que la réhabilitation générerait un coût moindre en termes financiers et écologiques et ne permet pas de respecter les engagements de lutte contre le réchauffement climatique. Les citoyens, Collectivités territoriales sont contre : déni de démocratie. le nouveau bâtiment plus élevé de 15 m créera un mur entre Paris et Malakoff, génèrera des difficultés de circulation à l'inverse des besoins :arbres, trottoirs plus larges, ...		X	X		X		X							X	X	
126 Web		La démolition représente une aberration en termes écologique et financiers puisque la réhabilitation permettrait de respecter les besoins et serait respectueuse sur le plan écologique. Demande que l'Etat soit exemplaire. Il ne respecte pas l'avis des habitants. Le nouveau bâtiment avec ses 15 m de plus ne permettra pas d'élargir les trottoirs, planter des arbres et d'aller dans le sens d'une réde la vitesse des voitures.		X	X		X		X	X	X	X	X					
127 Web		Le Président a demandé que son mandat soit écologique, or son administration fait l'inverse en générant des coûts écologiques et financiers. Les particuliers devraient faire la même chose en recourant à l'argent public.		X			X											X
128 Web		Détruire un bâtiment pour en reconstruire un de même envergure est une aberration. C'est un gâchis de toutes formes de ressources et va générer des nuisances liées à la circulation des camions. Ce projet va à l'encontre de ce qui est prôné par la MGP, un mur entre Malakoff et Paris va être dressé. Ce projet va à l'encontre de la demande des habitants qui veulent plus d'arbres. Le gouvernement fait l'inverse de ce qu'il demande.		X	X		X			X								X
129 Web		démolition reconstruction de l'actuelle tour. aberration pour plusieurs raisons : - C'est oublier tout souci d'économie des ressources de la planète et c'est mauvais pour les finances publiques; - projet architectural massif, une sorte de mur contraire au souhait d'ouverture vers Paris exprimé très largement par les habitants lors de la consultation organisée par la ville; - opacité de la procédure suivie (consultation minimale prévue, dates de réunion mal choisies et présentations en séance souvent bâclées) qui relève plus du "fait du Prince" que d'une démocratie participative		X	X				X	X	X							X
130 Web		ce projet de démolition reconstruction est une aberration : - Ecologique - Architecturale (un cuboïde de verre sans âme et massif pour remplacer une oeuvre architecturale reconnue) - Urbain (l'entrée de ville de la ville de Malakoff sera fermée, sa connexion avec Paris empêchée) - Démocratique (il ne respecte en rien les souhaits exprimés tant par les habitants de la ville de Malakoff que par la municipalité, au travers des diverses concertations, pétitions et avis émis)		X	X						X	X						X
131 Web		Pour un changement profond des processus de décisions, dans le respect de la démocratie (en lieu et place du lobbying).		X							X	X						X
132 Web		aberration écologique et économique par rapport à une réhabilitation. Pas de prise en compte des avis de la commune (municipalité et habitants), et n'entre manifestement pas dans le cadre du PLU		X							X				X			X
133 Web		L'empreinte écologique d'une démolition suivie d'une construction est pharaonique par rapport à une rénovation.		X							X							X

TABLEAU DES CONTRIBUTIONS DÉPOSÉES PENDANT L'ENQUÊTE

Référence	Titre	Contenu de la contribution	Déjà en cours de réalisation	Prévisible à l'horizon 2020	Prévisible à l'horizon 2030	Autonomie	Appartenance	Impact sur l'environnement	Impact sur le patrimoine	Impact sur la santé	Impact sur la sécurité	Impact sur la qualité de vie	Impact sur la cohésion sociale	Impact sur la culture	Impact sur l'économie	Impact sur l'énergie	Impact sur le climat	Impact sur la biodiversité	Impact sur la transition numérique	
130 Web		Détruire est aberrant. le projet choisi est complètement vité, alors même que les constructions de l'Etat ne peuvent plus prévoir de climatisation : le bâtiment sera invivable une partie de l'année. pas de consultation des habitantes et habitants ou plutôt une pseudo consultation méprisante qui n'a pas tenu compte des avis émis. la construction détermine une partie des circulations à venir dans la commune, notamment sur l'avenue Pierre Larousse dans laquelle les circulations de véhicules sont trop rapides et dangereuses.																		
141 Web		un tel programme consistant à démolir puis reconstruire va contre l'intérêt général ! Le chef de l'Etat nous a appelé à faire preuve de tempérance et de frugalité																		
142 Web		ce projet ne repose sur rien de tangible : les aménagements paysagers ne sont pas réalistes, jardin du ministère dans faible épaisseur de terre, arbres de 10 m de haut dans 60 cm de terre, etc... totale contradiction avec le PADD qui veut protéger le patrimoine architectural. le projet porté par l'Etat est résolument orienté vers Paris et tourne complètement le dos à Malakoff. ce projet me semble aller totalement à l'encontre de l'intérêt général. la démolition de la tour INSEE est un non sens écologique, urbain, patrimonial et identitaire de la ville de Malakoff - le projet qui doit la remplacer est une hérésie environnementale, qui ne repose sur aucun élément tangible du point de vue de ses principes de conception, et va condamner l'entrée de ville et les liens entre Paris et Malakoff, tournant le dos à cette dernière.																		
143 Web		l'écologie passe toujours après ...Changer d'avis ne fait pas perdre la face.																		
144 Web		L'acte de démolir est souvent perçu comme une forme de violence institutionnelle.																		
145 Web		les avantages mis en avant par les porteurs du projet, ne sont , en aucun cas, satisfaisant. D'un point de vue budgétaire, il est astronomique. L'avis et la vie des Malakoffites sont méprisés.																		
146 Email		beau projet qui contrairement à la tour INSEE actuelle, offre du recul par rapport aux habitations voisines R Legrand et leur permet une plus grande luminosité, prévoit des aménagements urbains avec des plantations d'arbres tant rue Legrand que boulevard Pinard, un élargissement du trottoir pour nos étudiants de l'Université. face au gigantisme du pont de chemin de fer et du carrefour, la partie la plus haute de l'ensemble immobilier me semble tout à fait bien proportionnée. équipement public prestigieux pour un ministère.																		
147 Web		De l'air, de la lumière et du soleil pour ce quartier de Malakoff ! enfin !																		
148 Web		démolition de la tour INSEE est en contradiction avec les engagements environnementaux de l'Etat.																		
149 Web		Pour la réhabilitation de la tour INSEE. Le projet est une muraille sans originalité, à l'image de celles qui ont fleuri le long du périphérique dans les années 80 et 90. Pas convaincue de l'écologie du projet, aucun espace vert, et même pire ceux qui existent seront détruits. gaspillage de notre argent.																		
150 Web		Ne voit pas le "gain" architectural à remplacer un bâtiment emblématique le long du périphérique, un Tripode remarquable et historique par une barre de construction plutôt banale même si elle est recouverte de verre et qui va constituer un mur entre Paris et Malakoff.																		
151 Web		Ce projet est une aberration urbaine qui sépare Paris et Malakoff, une aberration écologique en ne valorisant pas le déjà là et l'énergie déjà consommée pour la construction, et une aberration politique en niant le PLU légitimement voté et la voix des habitants.																		
152 Web		totale contradiction avec la politique de développement durable que nous, citoyens.es et/ou responsables politiques, devons défendre. Le projet va contre la volonté de la municipalité, du PLU, d'une bonne partie des habitants.es de Malakoff et de la politique patrimoniale de préservation au titre d'un bâtiment d'architecture remarquable du XXe siècle, esthétiquement, il est laid et n'apporte aucune amélioration visuelle à l'entrée de ville.																		
153 Web		hérésie qui consiste à détruire un bâtiment du XXe siècle emblématique pour le remplacer par un bâtiment neuf, d'autant que le projet est loin d'être innovant et ne respecte pas le PLU.																		
154 Web		Habitants pas été consultés avant la prise de décision de la démolition. Avec le projet, l'avenue Pierre Larousse devra rester en double position, alors que la ville veut la rendre à sens unique pour élargir les trottoirs, et planter des arbres. Les accès véhicules par l'avenue Pierre Larousse vont saturer le trafic déjà très dense et augmenter la pollution de l'air.																		
155 Web		Quel beau projet que celui de la réhabilitation d'un bâtiment qui ne pouvait plus être utilisé. La réalisation d'un projet multi-fonctionnel est une innovation particulièrement intéressante.																		
156 Web		projet intéressant et contribue à la modernisation des espaces en particulier aux abords de l'entrée dans la ville de Paris et des communes adjacentes. il propose une configuration moderne et plus écologique de l'usage des bâtiments ainsi que de la consommation d'énergie.																		
157 Web		"Si les hommes vivaient comme des hommes, leurs maisons seraient comme des temples".																		
158 Web		L'intérêt public de ce projet me semble évident avec une baisse des loyers de l'Etat (-30 M€), un excentrement de l'hypercentre parisien, tout en restant accessible pour les employés, un rassemblement des équipes pour une meilleure synergie, un cadre de travail spécifiquement conçu et offrant des accès en terrasse et à de la verdure à tous les étages. D'après ses informations le déficit de carbone équivaut à une journée de circulation auto dans Paris.																		
159 Web		Identique 158																		
160 Web		Ne serait-il pas souhaitable, porteur, salutaire et novateur sur le plan de l'ingénierie industrielle, qu'urbanistique et architecturale, de réhabiliter cet immeuble existant, qui plus est un patrimoine architectural, au lieu de le détruire pour construire un nouvel édifice n'offrant par ailleurs aucune avancée architecturale et sociale ?																		
161 Web		Depuis plus de deux ans notre collectif alerte les responsables du ministère sur les conséquences désastreuses de ce projet sur l'environnement mais il semble que la machine à couler du béton se soit emballée comme au temps des trente glorieuses.																		
162 Web		contre le projet de destruction de la tour insee pour son remplacement par une "barre",																		
163 Web		Le fait de regrouper la déclaration de projet et la modification de PLU ne permet pas d'établir un vrai dialogue avec les populations concernées. Le projet actuel enferme et emmure la Ville. En gardant la tour actuelle, il n'y aurait pas eu besoin de modifier le PLU. de plus, cela aurait permis un gain économique écologique et social. Vous pouvez encore changer d'avis.																		
164 Web		La démolition ne correspond ni aux engagements de l'Etat en matière écologique ni aux besoins et intérêts des populations concernées.																		

Réf. Web	Lieu	Contenu de la contribution	Réponse	Critères de contribution											
				Directe ou indirecte	Individuelle ou collective	Argumentaire	Appuyé sur des données	Précision	Clarté	Originalité	Intérêt	Impact	Actualité	Relevance	
180 Web		Grave erreur de ne pas réhabiliter l'actuel bâtiment de l'INSEE. Pas nécessaire de modifier le PUI de Malakoff. Mépris de la participation citoyenne la quantité de CO2 produit pour la construction de ces 34500m2 représente 52100t x 1510 km/tonne de CO2, soit au total près de 268 Millions de kilomètres automobiles parcourus !			X	X		X	X	X	X			X	X
181 Web		Au nom de l'intérêt général, l'Etat ne peut ignorer l'empreinte carbone qui sera générée par ce projet et se doit de le repenser en cohérence avec les objectifs qu'il a lui même fixé!													
182 Web		ce nouvel ensemble intègre une conception respectueuse de l'environnement avec une vraie démarche écologique.		X		X		X							
183 Web		Ce beau projet repose sur les principes posé par la ville et l'EPF et il est temps qu'il soit mis en œuvre.		X		X								X	
184 Web		Nous les malakoffiens, nous ne sommes pas des barbares, nous ne voulons pas d'un mur entre Paris intra-muros et Malakoff.			X	X				X					
185 Web		Le nouveau projet permettra la libération d' une partie du terrain pour reconstruire une école. Le chantier réutilisera une partie des matériaux de la déconstruction.		X		X									
186 Web		la destruction puis la reconstruction vont générer d'énormes nuisances et un important coût écologique inutile. Sans compter le coût financier plus important. Le mur de bureau prévu va couper le lien avec Paris, couper des arbres et diminuer les respirations vertes.			X	X		X	X	X					X
186 Web		Au nom de l'intérêt général, l'Etat ne peut ignorer l'empreinte carbone qui sera générée par son projet et se doit de le repenser en cohérence avec les objectifs qu'il a lui même fixés. Là est l'intérêt général. Nous ne voulons pas de surcroît à Malakoff d'un mur qui nous sépare de Paris !			X	X				X			X	X	
187 Web		Le défi qui s'impose aujourd'hui à nos sociétés développées est celui de la frugalité. La citation n'est pas de Corinne Lepage mais de Catherine Tricot l'autre intervenante.			X					X					X
188 Web		En quoi un projet aussi décrié d'un point de vue environnemental notamment par des personnalités de tout premier plan pourrait il être conforme à l'intérêt général			X								X		
189 Web		important de revoir des fonctions en les adaptant aux besoins actuels: un cadre qui respecte les fondamentaux du D durable: sobriété, efficacité en plus des conditions de travail améliorées pour les agents du ministère.		X	X								X		
190 Web		maintenant que l'édifice de l'insee est desamianté, on a la structure en béton, imaginons un futur édifice qui se sert de la structure passée et des matériaux zéro emprunt e pour transformer,			X					X					
191 Web		Comme pour d'autres sujets on ne peut en tant que simple citoyen participer qu'à de pseudo réunions où l'on donne son avis...mais bon finalement...c'est juste pour faire "joli" et nos avis ne comptent absolument pas !			X	X						X			
192 Web		C'est juste une honte !			X					X					
193 Web		Cette horrible tour de béton comprenant autant de bureaux inutiles ... quelle absurdité !			X	X									
194 Web		je pense que dans la mesure où il existe une autre solution pour recevoir les agents de l'Etat (restructuration de l'existant) ce projet va contre l'intérêt général !			X					X					
195 Web	X	La casse a commencé par le haut Honte à ce gouvernement qui ose faire des annonces environnementales (surtout pendant la COP 28) et qui fait le contraire en démolissant la tour de l'INSEE contre toute logique écologique, économique, d'usage et de patrimoine. Honte à l'entreprise EIFFAGE qui avait réalisé ce bâtiment il y a moins de 50 ans sous le nom de l'époque SAE. Honte à l'architecte Vigier qui prône la rénovation des tours plutôt que leur démolition reconstruction et qui fait l'inverse ici. Pl 3 photos qui montrent les travaux de déconstruction au sommet de la tour			X			X	X						X
196 Web		Ce projet est un projet d'intérêt général. Il a été étudié avec une grande rigueur dans le respect de toutes les règles en vigueur. J'apporte mon soutien à ce projet pour une réalisation dans les meilleures conditions.		X		X							X		
197 Web		Stop à la démolition du bâtiment de l'INSEE, oui à la réhabilitation!			X					X					
198 Web		La remise en question d'un projet est TOUJOURS possible, même s'il concerne l'Etat et que des marchés ont déjà été signés avec des entreprises.			X					X					
199 Web		Des toitures végétalisées et des panneaux solaires ne rachèteront pas l'erreur commise par la démolition de la tour existante.			X	X				X					X
200 Web		Super projet qui, je l'espère, verra le jour.		X		X									
211 Web	X	une indignation vu que les documents de consultation publique masquent l'impossibilité actuelle du dialogue entre notre ville et les Ministères Sociaux. et une interrogation : il est où l'intérêt public quand il n'est plus de dialogue ?			X							X			
212 Web		à chaque fois que les riverains, les habitants de la ville, ou même des architectes ont été consultés (plus de 18 000 signatures), ils se sont prononcés contre ce projet aberrant			X			X	X						X
213 Web		Je te le disais bien, Mère Ubu : si Malakoff n'existait pas, il n'y aurait pas de malakoffiens !								X	X				
214 Web		espère bien que nous conserverons notre tripode réhabilité et modernisé.			X					X					X
215 Web	X	Le bâtiment proposé est peut-être beau. Mais il n'est pas fait pour le site actuel de Malakoff. Il va écraser l'entrée de la ville et point du tout l'ouvrir.			X	X									

TABLEAU DES CONTRIBUTIONS DÉPOSÉES PENDANT L'ENQUÊTE

Répondant	Titre	Contenu de la contribution	Ordonneur favorable ou défavorable au projet	Autonomie	Appui institutionnel (Région, Préfecture, etc.)	Impact sur l'habitat	Impact sur l'économie	Impact sur l'environnement	Impact sur la culture	Impact sur la santé	Impact sur la sécurité	Impact sur la qualité de vie	Impact sur la justice sociale
242 Web		pas conforme à l'intérêt général il va coûter plus cher qu'une réhabilitation son bilan environnemental est déplorable il fait table rase d'un bâtiment											
243 Web		Une part importante des salariés du ministère de la santé fustigent leur hiérarchie qui reste sourde à leurs revendications d'un projet de relocalisation respectueux de l'environnement et permettant un impact limité sur la qualité de vie des riverains.											
244 Web		Plus de 18 000 personnes ont manifesté leur attachement au bâtiment actuel											
245 Web		ce permis ne saurait être accordé sans porter un préjudice grave à la démocratie, à notre patrimoine, à nos finances, à notre bien commun écologique et au respect de ceux qui ont réalisé cet ouvrage de référence											
246 Web	x	Jérôme Marin architecte, professeur d'architecture, dénonce et argumente la manière dont le projet s'est développé											
247 Web		Intérêt de démolir/construction de surface équivalente. Enjeu environnementale et coût de l'opération.											
248 Web		Rénovation plus vertueuse. Mauvais bilan carbone et nécessité d'exemplarité de l'Etat.											
249 Web		Favorable car le mieux est l'ennemi du bien, amélioration de la vie du quartier notamment avec l'école											
250 Web		Amélioration de la vie du quartier et des conditions de travail des salariés											
251 Web		Voir 250. Amélioration de la vie du quartier et des conditions de travail des salariés											
252 Web	x	les documents du projet indique qu'un trait d'union entre Paris/Malakoff sera ainsi permis. C'est en fait un trait de séparation.											
253 Web	x	Ministère des Vélos, souhaite que la capacité de stationnement vélo à l'intérieur du parking soit portée à 500 places, comme exposé dans la contribution ci-jointe, et qu'une station vélo soit créée à proximité de l'entrée de l'immeuble.											
254 Web		Favorable à la destruction/déconstruction.											
255 Web		Le gouvernement doit respecter ses engagements en faveur de favoriser la transition écologique de l'action de l'Etat ... et notamment en faveur de réhabilitations plutôt que de démolitions. Démolition / Construction augmente le bilan carbone ... Le bâtiment actuel peut tout à fait être restructuré. Le projet "est consommateur de surface au sol." "Quel est l'intérêt général d'un projet qui ne laisse aucune place à la pleine terre - le jardin prévu étant sur dalle - et artificialisera bien plus les sols qu'une réhabilitation accompagnée d'un projet paysager ? l'état doit montrer l'exemple.											
256 Web		"L'Etat doit montrer l'exemple et revoir sa copie pour réaliser un projet en phase avec les enjeux écologiques de notre époque : minimisation du bilan carbone, de l'emprise au sol et de l'utilisation des matières premières."											
257 Web	x	L'intérêt collectif de ce projet est faux. La note de présentation du projet contient des contre-vérités : EX bilan carbone, pas de pleine terre, développement économique du territoire (restauration intégrée et encore aggravée si le restaurant est ouvert à l'Université), traitement qualitatif de l'entrée de ville avec une barre qui enferme et un projet qui tourne le dos à la banlieue, "La notion de « paysage végétal » est inacceptable, s'agissant d'une barre de 120m de long et de 65m de haut, aussi lâchée de vert soit-elle.", "De plus, la création du mail et de la piste cyclables ne figurent en aucun cas dans les documents du PLUJ modifié, et rien ne prouve aujourd'hui que ces éléments urbains verront le jour."											
258 Web		"En l'état actuel, il semble donc moins important de défendre le projet de destruction-reconstruction (ce "compromis fragile" entre les différents acteurs, contre-expertise socio-éco p.11), que d'affirmer la nécessité et l'intelligence d'un nouveau projet pour la tour INSEE." Les calculs montrent un différentiel de VAN sur le projet retenu peu important par rapport aux enjeux à défendre pour tenir les engagements à 2030. Un patrimoine du XX siècle, qui peut être réhabilité ce qui permettrait, entre autres, de respecter les accords de Paris.											
259 Web	x	Une enquête publique qui n'est pas une réelle concertation, les décisions viennent d'en haut, ni habitants ni élus, associations ne sont d'accord sur le projet qui n'a rien d'écologique, pas de pleine terre, "aucune étude prospective financière, sérieuse et comparative n'a été mise en plan entre les deux scénarii qu'on sait." Document joint reprend une partie du texte déposé relative au fait que le ministère social reprend un projet qui n'a rien de social.											
260 Web		L'Etat fait le contraire de ce qu'il devrait faire, une aberration écologique, urbaine et architecturale.											
261 Web		demande à la Présidente de la Commission de demander l'arrêt des travaux afin de réhabiliter la Tour. Cela respecterait l'enquête publique puisque les étapes du projet se déroulent avec un début de démolition alors que l'EP n'est pas terminée											
262 Web		La tour n'a plus sa place aujourd'hui où notre avenir tient essentiellement à notre attitude environnementale. "Ce projet architectural de grande ampleur est porteur de valeurs humaines et matérielles à retenir. Il prévoit, entre autres : • Une réalisation importante des déchets générés par la démolition de la tour • L'utilisation de matériaux plus propres • Une gestion énergétique des bâtiments futurs optimisée • Un cadre de travail agencé autour d'un pommier vert • Un cadre de vie plus sain pour les habitants de Malakoff • Une redynamisation du quartier". C'est un investissement initial qui permet des économies futures et assure à nos enfants une planète vivable.											
263 Web	x	Pourquoi : Démolir 50 000 tonnes de béton/construire 50 000 ? Faire des consultations sans effet, démocratique ? Prolonger un système économique ou tout est jetable mais non durable ? Fermer l'entrée de Malakoff, écraser les constructions autour avec un nouveau bâtiment plus haut de 15 m, faire des espaces verts "poudre de perlinpinpin, ? Donc défavorable											
264 Web	x	Nouveau document déposé par le SGGAC.											
265 Web		projet Aberration écologique et environnementale. En réunion de concertation, les données ont été biaisées : espaces verts ; effet masse du projet n'offrent pas un projet de qualité.											

TABLEAU DES CONTRIBUTIONS DÉPOSÉES PENDANT L'ENQUÊTE

Référence	Titre	Contenu de la contribution	Requêtes	Débat de concertation préalable	Admission	Appel de la préfecture	Appel de la Mairie	Appel de la Préfecture	Appel de la Mairie	Appel de la Préfecture	Appel de la Mairie	Appel de la Préfecture	Appel de la Mairie	Appel de la Préfecture	Appel de la Mairie
266	Web		Demande de prolongation de l'EP, un nouveau document a été déposé empchant certains de le voir.												
267	Web		demande de prolongation de l'EP car nouveau document déposé.												
268	Web		Mauvais bilan carbone du projet démolition, barrière Paris/Malakoff. Projet qui par sa masse va écraser le paysage. Projet avec une architecture très dense laissant peu de place à la pleine terre, lumière. Nécessité de construire ces m2 alors que l'Etat vient d'annoncer la baisse des surfaces dédiées aux ministères.		X	X				X					X
269	Web		demande de report de la date de clôture de l'EP car nouveau document déposé par les MS. Demande de bloquer les travaux jusqu'à la clôture de l'EP. Il est encore possible de revenir sur la démolition et de proposer un projet qui s'intègre dans l'environnement, les principes de circulation, et respecte l'ouverture Malakoff/Paris.		X					X	X				
270	Web		Puisque le désamiantage se fait qu'il y ait démolition ou réhabilitation pourquoi être partie sur une solution qui est plus coûteuse en terme de bilan carbone. Projet qui sépare Paris /Malakoff et nuisances chantier notamment santé des enfants fréquentant l'école. Architecture projet moins intéressante (lumière) que le tripode.		X	X	X			X					X
271	Web		Complément de dossier déposé à 24 h de la clôture, demande de prolongation de délai pour étudier.												
272	Web		La réhabilitation est le vrai progrès. Coupure pari/Malakoff. Lien COP 28 et réduction des gaz à effet de serre.			X	X			X					X
273	Web	X	La démolition de 30 000 m2 pour en reconstruire autant créera une muraille entre Paris et Malakoff alors que ces 2 collectivités ont la volonté de travailler ensemble. Les études montrent "la réhabilitation serait moins émissive (de 18% à 24%) et moins chère (de 21 à 62 millions d'euros) que la démolition aujourd'hui envisagée." "Cela est d'autant plus étonnant que sur d'autres projets l'Etat et de grands promoteurs favorisent la réhabilitation : Val de Grace, La défense, anciens locaux du ministère de La défense, ... Appel l'état à revenir sur le projet et étudier les alternatives présentées par les associations. Voueu adopté par la Mairie : Sur proposition de Carine PETIT et des élu.es de la majorité municipale, le conseil d'arrondissement du 14e émet le voueu que : - La Première Ministre stoppe le projet actuel ainsi que toute intervention sur la parcelle - La Première Ministre réunisse les Ministres concernés, la Mairie de Malakoff, la Ville de Paris et les représentants des habitants. s pour établir un dialogue constructif, assurer une articulation cohérente entre les besoins des Ministères et respectueuse des orientations urbaines légitimes des collectivités locales, de leurs habitantes et habitants en faveur de la transition écologique		X	X	X	X	X	X	X				X
274	Web		Le projet de l'Etat est meilleur en termes de bilan carbone. le projet a été étudié par les différents services concernés qui ont tous émis un avis favorable. Dépassons ces débats d'arrière garde pour construire un projet du 21 siècle performant et adapté aux besoins de l'Etat et de ses ministères sociaux. L'objet de l'EP n'est pas la démolition mais le PC, la modification du PLU et l'intérêt général.		X					X					X
275	Web		"Faut-il attendre la COP 40 pour que les impératifs d'un habitat durable, respectueux de l'environnement, soit enfin pris en compte par les pouvoirs publics ?"		X		X			X					
276	Web		"la réhabilitation du site existant reste un projet architectural innovant en terme de préservation environnementale et d'économie circulaire." Les expertises ont montré que le bâtiment pouvait bénéficier d'une réhabilitation vertueuse. Coût écologique et financier.		X	X	X	X	X	X					X
277	Web		Au nom de l'intérêt public demander l'arrêt immédiate de la démolition dans l'attente de la remise du rapport d'EP. La moindre des choses due aux citoyens qui ont participé à la consultation.		X					X	X				
278	Web		Contre cette nouvelle barre haute qui provoquera des nuisances sociales et visuelles. pour la réhabilitation.		X	X				X					
279	Web		Mauvais bilan carbone et en partie et arbitrage sur le projet afin de favoriser les futures conditions de travail/ meilleur bilan carbone. Le projet se fait contre l'avis des 2 villes et des habitants. Des nuisances chantier, perte de végétation, barre qui coupe Malakoff de Paris. Regroupement des ministères mais pourquoi démolir pour reconstruire alors que les bureaux occupés aujourd'hui resteront des bureaux, quel gain pour la planète. En réunion publique, cette étape paraissait pour les ministères une dernière formalité à accomplir pour rester dans la légalité. Simple formalité.		X	X	X	X	X	X	X			X	X
280	Web		Le mur de béton et de verre va couper Paris de Malakoff ce qui est l'inverse de ce que veulent les habitants("une entrée ouverte favorisant un passage fluide entre Paris et Malakoff").		X	X									
281	Web		Le gouvernement a mieux à faire que de donner le mauvais exemple écologique. Trahison des engagements du pays. L'actuel bâtiment a une structure saine, pourquoi démolir pour reconstruire : gâchis écologique et de ressources financières et bilan carbone.		X		X	X	X	X					X
282	Web		projet anachronique, polluant et coûteux. Acteurs du projet attachés "au monde de l'argent, de l'urgence, de la médiocrité, des opportunistes et des affairistes. "OUI, à sa réhabilitation pensée et préparée dans un cadre réellement démocratique et non dans ce simulateur de vie citoyenne tout à fait factice et bureaucratique que l'on nous vend comme de la démocratie participative."		X		X	X	X	X	X				
283	Web		"le projet proposé n'est pas spécialement créatif, une grande façade plate côté nord qui surplombe de toute sa hauteur la rue principale permettant d'entrer dans Malakoff depuis Paris, c'est froid, brutal et austère..." Intérêt de démolir pour reconstruire(coûteux) alors que la désamiantage est nécessaire de toute façon et que la structure du bâtiment INSEE paraît saine.		X			X	X	X					X
284	Web		la destruction aura un impact important au regard des nuisances notamment sur la santé des enfants, alors qu'il y a une école toute proche. Réhabilitation est plus sobre.		X					X					X
285	Web		Projet qui coupe le lien Paris/Malakoff, éternore, et coûteux sur le plan financier. Importantes nuisances chantier. "... Le projet a entre autres inconvénients un effet visuel écrasant sur la fac située juste en face, en entrée de ville".		X	X	X	X	X	X					X
286	Web	X	"Signaler l'entrée de Malakoff sans la couper de Paris, c'est respecter son histoire et ses habitants" : le nouveau bâtiment est une barre qui coupe Malakoff fu Jardin Anna Marly. Si la réhabilitation est impossible, reprenez votre projetutilisant la parcelle entière, retrouver une véritable percée sur ce jardin, et ne pas écraser la faculté Paris-Cité avec un tour de 65m qui n'a rien d'un signal architectural comme l'est l'Insee."		X	X				X					
287	Web		Contre la démolition qui est un gâchis financier et écologique.		X					X	X				X
288	Web		... nous avons réussi à faire recouvrir le périphérique d'un jardin pourquoi dresser un mur de verre et de béton entre Paris et Malakoff. Circulation rue Pierre Larousse ... "élargir les trottoirs, réduire les vitesses des voitures et planter des arbres." ce qui devient impossible.		X	X				X					
289	Web		pas d'adaptation à l'environnement urbain.												
290	Web		A quoi servent les enquêtes publique si les projets sont bouclés. Projet = aberration écologique.alors que la réhabilitation aurait pu rendre ce projet remarquable.		X					X	X				

TABLEAU DES CONTRIBUTIONS DÉPOSÉES PENDANT L'ENQUÊTE

Réponse	Date	Lieu	Contenu de la contribution	Réponse													
				Déjà fait	Envisagé	Non envisagé											
			L'architecture de demain c'est la réhabilitation. L'état doit se montrer exemplaire en termes de frugalité et d'environnement		X			X					X				
205 Web			La démolition de 30 000 m ² pour en reconstruire autant créera une muraille entre Paris et Malakoff alors que ces 2 collectivités ont la volonté de travailler ensemble. Les études montrent "la réhabilitation serait moins émissive (de 18% à 24%) et moins chère (de 21 à 62 millions d'euros) que la démolition aujourd'hui envisagée. L'état s'obstine dans une voie inadaptée aux enjeux climatiques actuels. "Ce mépris, ce refus de travailler ensemble sapent notre démocratie en renforçant le sentiment d'impuissance de milliers de personnes mobilisées pour l'amélioration de leur cadre de vie." Cela est d'autant plus étonnant que sur d'autres projets l'Etat et de grands promoteurs favorisent la réhabilitation : Val de Grace, La défense, anciens locaux du ministère de La défense, ... Appel l'état à revenir sur le projet et étudier les alternatives présentées par les associations.		X	X				X			X		X	X	
206 Web			Vœu adopté par la Mairie : Sur proposition de Carine PETIT et des élus de la majorité municipale, le conseil d'arrondissement du 14 ^e émet le vœu que : - La Première Ministre stoppe le projet actuel ainsi que toute intervention sur la parcelle. - La Première Ministre réunisse les Ministères concernés, la Mairie de Malakoff, la Ville de Paris et les représentants des habitants pour établir un dialogue constructif, assurer une articulation cohérente entre les besoins des Ministères et respectueuse des orientations urbaines légitimes des collectivités locales, de leurs habitantes et habitants en faveur de la transition écologique.														
207 Web			Le Préfet des Hauts-de-Seine devra prendre en compte les contributions des habitants de Malakoff. Document de 8 pages (dont 5 pages de montage photos comparant les gabaris Tour INSEE/PROJET) qui analyse l'avis de l'autorité environnementale : - constat de l'absence de réponse du Préfet aux sollicitations de l'Ae, - constat de l'absence de bilan de la concertation menée de novembre à décembre 2021 sous l'égide de la CNDP, - constat partagé sur les points suivants : « le document d'étude d'impact ne garantit pas une bonne accessibilité et une bonne lisibilité », « des tableaux avec des valeurs numériques sans unités », « l'étude d'impact ne traite pas des enjeux climatiques et ne prend pas en compte les projections climatiques futures », « les travaux de démolition doivent être pleinement intégrés au projet et la démarche environnementale doit être entamée dès la première autorisation administrative », indique que l'ensemble des acteurs n'a pas été en mesure de juger les incidences. Souligne les manques de l'étude d'impact au sujet du périmètre d'étude (Malakoff mais aussi Paris), des affirmations du tableau comparatif multicritère qui additionne des kWh et des €. Malheureusement, le mémoire en réponse du porteur de projet est très vague	274													
208 Web			Sur l'objet de l'EP, le projet prévaut sur le PLU, en tout cas l'un ne va pas sans l'autre. La mise en compatibilité écrase le PLU. Sur la concertation "Les temps de concertations, en présence de la garante du processus, n'ont été que des temps de consultation où les participants, bien qu'entendus, n'ont jamais été écoutés." L'histoire de Malakoff est liée à la Tour qui est un élément de patrimoine fort puisque c'est la Tour de Malakoff qui a donné son nom à la Ville. Le futur projet ne tient pas compte de cette histoire locale, avec un projet qui est similaire à tous les bâtiments de bureaux en proximité et évacue l'objet symbolique fort de la Tour INSEE. On ne comprend pas la parti pris alors même que tous les discours officiels (et ceux de M. Viguier) incite à la réhabilitation.			X	X					X	X			X	
209 Web			le projet va : changer l'image de la Ville, est positif pour l'école Fernand Léger, a de nombreux impacts en termes économiques pour la ville et possède de bonnes qualités environnementales. Il y a beaucoup d'agitation autour de démolitions/reconstruction alors que sur Malakoff des projets de bureaux et d'équipements publics vont être démolis et reconstruits (notamment piscine, Théâtre 74, etc.), certains projets portés par la Ville contribuent à l'artificialisation des sols et ne sont positifs en termes environnementaux. Certains habitants sont pour le projet mais les réunions publiques sont polluées par les perturbateurs opposés au projet.		X		X		X		X						
210 Web			Il faut "jeter un pont entre Paris et sa banlieue quand le nouveau projet présente un mur.			X	X										
211 Web			observation portée par un ancien chef de service de la direction des finances, des achats et des services (DFAS) des ministères sociaux. Souligne l'importance de la concertation depuis 2018. Projet vertueux sur le plan budgétaire par la réduction du nombre de site et meilleures conditions de travail pour les agents, plus de fluidité dans les relations. Quant au nouveau projet, il permet d'atteindre une bonne qualité environnementale.		X		X		X		X						
212 Web			Ce projet assure l'intérêt général (mission des ministères, qualité de vie au travail). Sur la modification du PLU, elle concerne le seul projet des ministères donc pas de risque d'extension sur les droits à construire). La notice architecturale montre bien que les concepteurs ont respecté les demandes de la Ville et de l'EPF.		X								X		X		
213 Web			Incompréhension quant à la position de la Mairie qui a changé d'avis (pour la démolition au départ) et qui par ailleurs procède à différentes démolition/Construction. Le permis de démolir a été approuvé et est exécutoire, recours déchu. Les habitants seront et sont fiers du projet de M. Viguier.		X											X	
214 Web			projet moderne et performant au niveau environnemental.		X				X								
215 Web			Agent du Ministère favorable car répond à l'intérêt général et assure une meilleure qualité de vie au travail des agents. Sur le plan architectural, il répond aux demandes de la Ville et les avis ont été favorables y compris celui de l'ABF. Pour la modification du PLU, elle est nécessaire même si on réhabilite.		X		X		X		X			X	X		
216 Web		X	Contrairement à ce qui est écrit plusieurs recours gracieux ont été déposés sur le permis de démolir. L'agence Viguier est associée à de nombreux autres affaires qui "fabrique la Ville de demain" : "Malakoff, Londres ou Berlin, une architecture de copie/ collé reproduite à l'infini..." 2 documents joints : Dest. Préfet pour suspendre le permis de démolir.		X	X						X					
217 Web		X	Indigné par ce projet, d'un autre temps et par le spectacle de la loi des plus forts. Aujourd'hui on ne démolit presque plus, à Paris, à Bruxelles, à Sydney... on adapte ou transforme en moderne ces massifs de béton et d'acier parce que c'est possible. Rarement lutte n'a été mieux servie par l'actualité. L'urgence climatique, la frugalité, les déchets, les pollutions liées au domaine de la construction, les grands projets aberrants s'invitent dans les discussions. A l'issue d'une période de concertation importante sur l'intérêt général du projet, le débat a été impacté par les débuts de la démolition qui ont découragé bon nombre de personnes. Le projet poursuivi par les ministères sociaux à MALAKOFF ne relève pas de l'intérêt général mais de simples considérations financières. Ce projet ne doit pas son origine à une réorganisation des services, mais à une décision du 30 octobre 2016 du Ministre de l'action et des comptes publics visant à réduire les dépenses immobilières et actant l'abandon de sites loués dans Paris. Selon un raisonnement contestable. Les Ministères sociaux pour discréditer les opérations de réhabilitation y intègrent des surcoûts de bayers. Cette opération, parfaitement discutable en termes de gestion est donc avant tout financière et les arguments avancés par le Maître d'ouvrage pour l'assimiler de l'utilité publique ne pourront tromper votre commission. Les ministères sociaux ne décrivent pas la création de nouveaux services au bénéfice des citoyens mais une réorganisation dont la description "tourne-tout" : regroupement d'agents, création de transversalité, amélioration de la qualité de vie au travail avec des espaces confortables, lumineux, favorisant l'intelligence collective... laisse pour le moins dubitatif. Tout ceci n'est bien évidemment pas sérieux et relève d'un simple habillage. Comment croire que ce projet, qui ne fait que déplacer de quelques kilomètres une partie seulement des services s'inscrit dans le développement du grand Paris et la déconcentration des services de l'Etat. Comment croire qu'il s'inscrit dans l'évolution de la capitale alors qu'en tournant physiquement le dos à Malakoff ce projet qui s'ouvre sur Paris avec une adresse sur Paris coupe la capitale de sa proche banlieue ? La vacuité des arguments peu développés démontre bien que ce projet n'a aucun caractère d'intérêt général.		X	X						X	X	X			
218 Web			le projet, moins coûteux qu'une réhabilitation, et moins polluant est en capacité de satisfaire aux besoins des ministères.		X				X		X						
219 Web			"Prenez vos responsabilités pour mettre ces gens en face des leurs, ils auront des comptes à nous rendre." Évitons une enquête publique où les choses ne sont pas entendues, arrêtons un projet qui défigure l'entrée de ville, et l'inaction climatique que traduit ce projet.			X	X					X	X				X
220 Web			Très beau projet, renouveau de la ville.		X												

Annexe 2

Compte rendu de la réunion d'information et d'échanges du 20 novembre 2023

—
**PROJET DE CONSTRUCTION DU SECOND GRAND SITE DE L'ADMINISTRATION CENTRALE
DES MINISTÈRES SOCIAUX À MALAKOFF**
—

Enquête publique environnementale unique - n° E23000045/95

RÉUNION D'INFORMATION ET D'ÉCHANGES

Compte rendu

> **DATE** : Lundi 20 novembre 2023 de 19h10 à 21h19

> **LIEU** : FACULTÉ DE DROIT, D'ÉCONOMIE ET DE GESTION

> **ANIMATEUR-MODÉRATEUR** : M. Frédéric DUVAL

Intervenants :

Commission d'Enquête

Mme Estelle DLOUHY-MOREL, présidente
Mme Françoise PATRIGEON
M. François HUET

Maître d'ouvrage

M. Francis LE GALLOU, Directeur des Finances, des Achats et des Services
M. Pierre PRIBILE, secrétaire général des Ministères sociaux
M. Alban GARILLON, chef de projet 2GSAC
Mme Camille MADOIRE-ROUZAUD, DRIEAT
Mme Mathilde COMORE, DRIEAT
M. Jean-Paul VIGUIER, architecte concepteur du projet

Participants :

41 personnes

Échanges avec la salle :

23 questions orales posées
0 questions écrites recueillies

La séance est ouverte.

M. Frédéric DUVAL, animateur-modérateur, se présente et remercie le public. Il précise les modalités de fonctionnement de la réunion afin que chacun puisse s'exprimer et que chacun et chacune soit dans le respect des règles et dans le respect de cette réunion d'information. Il précise la présence des membres de la commission d'enquête, ainsi que des représentants des Ministères sociaux.

Quant à son rôle, il indique être garant de la bienveillance de chacun pendant la réunion, de la liberté d'expression et du respect de chacun et surtout le garant du temps et du déroulé. Il partage le cadre des questions afin que chacun puisse s'exprimer.

Il rappelle que se tient ce jour une réunion d'information sur les points soumis à enquête publique et que l'objectif est d'informer et de recueillir les avis.

Afin d'établir un procès-verbal de synthèse et un compte-rendu la réunion est enregistrée. A une question de la salle sur l'organisation de la réunion, Frédéric Duval répond que la soirée doit permettre de répondre aux questions posées même s'il peut y avoir, peut-être, des gens qui n'auront pas de questions, mais des déclarations, des propos. L'objectif est qu'à la fin, tout le monde se sente écouté, respecté. Sur la gestion du temps, un sablier permettra de respecter 1 mn pour chacune des questions sachant que l'heure de fin de réunion est à 21h15. A la suite, une personne de la salle souhaite savoir comment est organisé le temps de parole entre les porteurs de projets, les enquêteurs et les enquêtrices et les participants. **M. Frédéric DUVAL**, précise que tout le monde dispose du même temps de parole et il présente le déroulé de la réunion : dans un premier temps des éléments de présentation puis un temps d'échange égal entre questions et réponses.

Il passe la parole à la Présidente de la commission d'enquête qui, après une question à ce sujet, précise qu'il a été décidé de ne pas filmer la réunion mais de l'enregistrer.

Une personne de la salle estime que la présentation a été faite comme si « nous étions des enfants. Jamais je n'aurais osé faire cela. C'est lamentable. »

Pour **M. Frédéric DUVAL**, il s'agit là d'un jugement alors qu'il est précisément présent pour fixer des règles : « ici, il n'y a que des citoyens, qui que l'on soit ». Suit une série d'échanges sur les règles du jeu définies et notamment le fait de filmer.

Mme Estelle DLOUHY-MOREL, indique que la réunion sera enregistrée afin de servir au compte-rendu qui sera disponible, mais non filmée. Après des échanges sur le compte-rendu et sa mise à disposition, il est décidé de démarrer sur le sujet de l'enquête publique.

Mme Estelle DLOUHY-MOREL, présente les objectifs de la réunion qui est d'information et d'échange. Elle est organisée dans le cadre de l'enquête publique, c'est **une enquête publique environnementale unique portant sur la demande présentée par les ministères sociaux concernant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Malakoff, et la délivrance d'une autorisation de construire afin d'implanter un équipement public dénommé « Second grand site de**

l'administration centrale » pour les ministères sociaux, sur le territoire de la commune de Malakoff, département des Hauts-de-Seine.

Une enquête publique est une étape règlementaire de la consultation du public, avec **cinq acteurs**. Tout d'abord, **le public** qui peut prendre connaissance du projet via le dossier mis à disposition dans les différentes mairies où se déroulent des permanences ainsi que par cette réunion d'information. Le public est appelé à donner son avis, en formalisant des observations argumentées afin de faire avancer la discussion et le débat. **Le second acteur est les Ministères sociaux** qui assurent la Maîtrise d'Ouvrage du projet. Il appartient à ce dernier d'exprimer le besoin, les objectifs du projet, de préciser les délais et le budget de ce projet. **Le troisième acteur** est l'autorité organisatrice de l'enquête : ici, la préfecture des Hauts-de-Seine et la préfecture de Paris. Les préfectures sont aussi l'exécutif. C'est la préfecture des Hauts-de-Seine qui, à l'issue de cette procédure, donnera ou pas l'autorisation sur le projet. Ensuite, **un acteur** important est **le Président du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise**, qui a procédé à la nomination des membres de la commission d'enquête et qui aura la charge d'instruire le dossier en cas de recours sur le projet ou de difficulté imposant le recours au tribunal.

Enfin, **la commission d'enquête** veille au bon déroulement de l'enquête, fait en sorte que chacun ait pu s'informer et déposer ses observations et ses avis. En fin de processus, la commission d'enquête établira un rapport puis livrera des conclusions sur le projet soumis à enquête ; l'ensemble sera publié par l'autorité organisatrice.

Après avoir repris l'objet de l'enquête publique, elle rappelle l'ensemble des étapes du continuum de participation. Afin de questionner l'opportunité et les alternatives du projet, le maître d'ouvrage a décidé de lancer une concertation préalable en 2021, menée par un garant de la Commission Nationale du Débat Public (CNDP) ; elle a donné lieu en février 2022, à un bilan. La concertation continue menée par la suite a permis d'informer un panel de citoyens sur l'avancée du projet. Se sont ajoutées des concertations préalables sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme. Parallèlement, le maître d'ouvrage a réalisé une évaluation environnementale et une étude d'impact. L'avis de l'autorité environnementale sur le projet a été donné au mois d'avril 2023. A la suite, les ministères sociaux ont établi un mémoire en réponse à l'autorité environnementale. Ce projet aujourd'hui, tel qu'il vous est présenté est prêt à être réalisé. Pour une dernière fois avec l'enquête publique, l'avis du public est demandé.

Ainsi, à l'issue de cette enquête, nous allons établir un procès-verbal avec la synthèse de toutes les observations qui seront émises. Le maître d'ouvrage répondra par un mémoire en réponse, où il pourra proposer d'améliorer, amender son projet pour qu'il corresponde davantage aux attentes des citoyens. En janvier 2024, la commission d'enquête rendra son rapport reprenant l'ensemble de la participation du public et rédigera son avis par des conclusions motivées sur chacun des deux items de l'enquête : la déclaration de projet et l'autorisation de permis de construire. Cet avis peut être favorable, favorable avec réserve ou défavorable.

Sur cette base, il appartiendra au préfet des Hauts-de-Seine de se prononcer sur la déclaration de projet et d'autoriser ou pas le permis de construire. Tous les éléments relatifs à l'enquête publique seront disponibles et consultables pendant un an sur le site internet de la préfecture.

Pendant cette enquête, le public peut prendre connaissance du dossier et s'exprimer par différents moyens : des permanences où nous recevons le public, les dossiers d'enquête papier que vous pouvez consulter pendant les permanences, les mêmes dossiers en version dématérialisé via le site dédié à l'enquête. Les observations peuvent être portées sur le registre dématérialisé, par courrier et par courriel, ainsi que sur l'un des quatre registres papier disponibles dans les mairies.

Cette réunion est complètement incluse dans le processus de l'enquête publique ; elle a été décidée par la Commission d'enquête. Ainsi, le compte-rendu de la réunion de ce soir sera annexé au rapport.

Mme Estelle DLOUHY-MOREL, sur le calendrier indique que le procès-verbal de synthèse des observations devra être remis dans les 8 jours après la fin de l'enquête, soit le 13 décembre. Ensuite, le maître d'ouvrage aura 15 jours pour produire son mémoire en réponse. Puis un mois après la fin de l'enquête, vers le 6 janvier, nous remettrons notre document final, notre rapport et nos conclusions. La publication des documents relatifs à l'enquête (Rapport incluant le PV de synthèse et les conclusions pourrait avoir lieu une quinzaine de jours après. Ainsi vers fin janvier, l'ensemble des documents sera disponible en consultation. A une question relative à une date précise de publication, la présidente répond que cela dépend du tribunal administratif, nous ne pouvons pas donner cette information.

Elle indique également, que l'autorité administrative n'est pas liée par l'avis de la Commission d'enquête et peut décider de permettre la poursuite du projet, en cas d'avis défavorable.

M. Pierre PRIBILE, secrétaire général des Ministères sociaux, présente le projet. Il rappelle la dimension d'intérêt général, destiné à accueillir environ 2 000 agents de l'administration centrale des Ministères sociaux sur un site propriété de l'État. Ces derniers exercent exclusivement de nombreuses missions d'intérêt général, en charge des politiques publiques de santé, de travail, de l'emploi, des solidarités, de lutte contre la pauvreté, l'accompagnement des personnes en situation de handicap, la prévention de la perte d'autonomie, l'accompagnement des personnes en situation de perte d'autonomie du fait de leur âge, les politiques de protection sociale également et de sécurité sociale tout particulièrement. Ce bâtiment devra également comporter un centre de crise sanitaire de repli ainsi qu'un ministre et son cabinet. Le projet doit être validé en interministérielle et répondre aux objectifs de la politique immobilière de l'État soit : rationaliser et regrouper les services, adapter l'immobilier aux évolutions des nouvelles méthodes de travail, s'insérer dans la transition écologique et dans la performance environnementale. Ainsi, à l'issue de ce projet, l'administration centrale des Ministères sociaux aura réduit d'environ 10 000 mètres carrés ses surfaces de bureaux et supprimé deux sites loués.

Quant à l'insertion dans le territoire et les dynamiques du territoire du projet, il s'inscrit dans le développement du Grand Paris, avec une logique de desserrement et de sortie de l'hypercentre parisien des bureaux de l'administration centrale, et la nécessité de rester sur un site accessible en transports en commun et en proximité des autres sites du ministère.

Un soin particulier a été apporté au respect du cahier des charges rédigé par les Collectivités locales pour le concours de Maîtrise d'œuvre afin de prendre en compte le territoire d'implantation.

M. Jean-Paul VIGUIER, architecte du projet, présente le projet architectural dans ses grandes lignes à partir de différents documents projetés.

Le premier concerne les préconisations architecturales et urbaines avec différents schémas reprenant les directives données et les intentions de la Ville concernant l'aménagement du site. Il montre la connexion du projet avec le cœur de Malakoff avec notamment la sortie passant par-dessus le périphérique, qui forme une sorte de coulée verte et longe le périphérique dans sa partie couverte, constituant ainsi un argument de paysage très important pour la ville. Un autre schéma répond à des directives de mise en valeur de l'entrée principale de Malakoff qu'il faudrait agrandir, pour en faire une entrée de ville digne de ce nom. Un autre schéma reprend la volonté d'offrir une percée visuelle. Un dernier schéma concerne les circulations douces, le projet permettant de reconfigurer toutes les circulations ainsi que la remise en état de l'avenue Pinard, redessinée.

La planche suivante reprend le projet imaginé par les équipes de maîtrise d'œuvre à partir d'un ensemble de directives et objectifs donnés : sur la qualité des espaces de travail, la modernité du bâtiment, son image, tout ce qui compte lorsqu'un bâtiment de cette importance est déplacé, avec ses 35 000 m² et devant abriter 2 000 agents. Il rappelle la contrainte relative à la taille de la parcelle dont seule la moitié est disponible. Ainsi, pour alléger la silhouette, une partie du volume montera plus haut, jusqu'à 50 mètres, le reste restant bas, à 28 mètres de hauteur. Il n'y aura pas en réalité un seul bâtiment, mais plusieurs.

Puis la forme architectonique du bâtiment, c'est-à-dire son esprit, son parti architectural ainsi que les éléments de nature à répondre aux contraintes écologiques du projet. L'équipe d'architecture a réalisé beaucoup d'immeubles de bureaux récents, qui ont essayé de changer la façon de travailler en tenant compte des crises que nous avons vécues, des nouveaux besoins, mais également des nouveaux modèles économiques. Ainsi, un confort au travail ouvert sur l'extérieur a été recherché, avec des fenêtres, des terrasses, des jardins, le jardin du ministère qui sera dans la partie basse du projet, des balcons et des toitures plantées et des panneaux solaires.

Différentes vues sont présentées comme cette vue depuis le centre de Malakoff. Le bâtiment est décliné en différentes formes et parties pour faire face aux différentes situations locales. La partie ouest essaie de créer une nouvelle entrée dans Malakoff, la partie sud est un jardin qui pourra créer un environnement agréable à l'équipement qui s'ajoutera dans la partie triangulaire. La partie est, beaucoup plus basse, se trouvera en face des maisons existantes. Le bâtiment s'abaisse au fur et à mesure qu'il se rapproche du Malakoff existant.

L'une des percées visuelles, qui est toute en transparence, part du futur équipement, du jardin du ministère, pour déboucher sur la nouvelle entrée située au milieu du bâtiment. Entre la place d'entrée de Malakoff, et l'autre bout du terrain, il y a environ 3,5 m de dénivelé, il a fallu localiser l'entrée dans un étage, pour assurer un équilibre par rapport à la pente générant un étage de différence entre ses deux extrémités.

Côté ouest, l'entrée publique permet l'accès à l'auditorium, qui pourra être ouvert au public pour accueillir des conférences, différents événements. Une des images montrent le signal de l'entrée de ville et puis les points relatifs aux questions environnementales. En effet, ces bâtiments n'ont rien à voir avec ceux construits auparavant : ils sont très frugaux en matière de consommation d'énergie. La plupart du temps, il n'y aura besoin ni de chaud ni de froid à l'intérieur du bâtiment, car les isolations thermiques et le fait que nous puissions ouvrir les fenêtres permet de réguler la température dans un climat très tempéré, comme celui de Paris. Enfin, toute la végétation permet de résister aux effets de chaleur, tout en créant des endroits très agréables pour travailler.

Ce projet est destiné à un ministère du 21^{ème} siècle qui est vivant, qui anime la ville et que les habitants de Malakoff auront plaisir à voir. Ce ne sera pas un bâtiment qui sera fait pour les impressionner, et pour affirmer une autorité.

Mme Camille MADOIRE-ROUZAUD, DRIEAT prend la parole sur la question de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme. Elle représente avec **Mathilde COMORE** les services de la préfecture des Hauts-de-Seine qui mènent la procédure d'évolution du plan local d'urbanisme de Malakoff via une procédure de déclaration de projet, autorisée au titre du code de l'urbanisme et qui permet à l'État la réalisation des projets d'intérêt général.

Le principe a été de limiter les modifications du PLU de Malakoff. C'est la raison pour laquelle le choix a été fait de modifier le zonage de l'unité foncière puisque, actuellement dans le PLU de Malakoff, l'unité foncière sur laquelle va s'implanter le projet des Ministères sociaux est située dans le secteur de la zone UX, qui ne permet pas les projets d'équipements publics. Le choix a donc été de classer l'emprise foncière dans la zone UE et de créer un sous-zonage spécifique pour le seul projet, qui est la zone UEa.

M. Francis LE GALLOU, Directeur des Finances, des Achats et des Services rappelle quelques dates : le permis de démolir a été octroyé le 23 décembre 2021, le marché global de performance notifié le 14 novembre 2022 au groupement mené par l'entreprise Eiffage Construction Grands Projets. Concernant le coût du projet, la déconstruction et les travaux neufs reviennent à moins de 160 millions d'euros par rapport à l'estimation initiale. Ce qui signifie que la procédure de marché global de performance a porté ses fruits quant aux gains économiques. La frise chronologique présentée permet de se resituer sur l'ensemble de la procédure, qui conduit à une installation des Ministères sociaux à Malakoff en fin d'année 2027.

M. Frédéric DUVAL, propose d'ouvrir une phase de recueil des questions, des propos, des déclarations.

M. Jérôme MARIN, vice-président de l'association IN C'Malakoff, se présente, architecte et enseignant et diffuse un document à l'assemblée dans le cadre de l'échange. Ce document met en lumière un certain nombre de manques dans les documents du permis de construire, qui empêchent la lisibilité du projet, notamment sur une série d'aspects fondamentaux comme celui de la perméabilité entre la ville de Malakoff et Paris. En superposant le bâtiment projeté sur celui de l'INSEE, les membres de l'association se sont aperçus que le projet vient barrer

quasiment la moitié du paysage par rapport à la situation existante. Pour l'association, les modélisations qui ont été faites omettent volontairement une représentation cruciale qui met en relation la faculté de droit, bâtiment inscrit, et le projet. L'association a fait réaliser des vues qui auraient dû être présentées dans le cadre du permis de construire. De plus, dans l'analyse des documents du permis de construire, apparaissent un certain nombre d'erreurs manifestes, comme le mail planté le long de la rue Adolphe Pinard, qui figure sur les plans, mais n'est pas visible sur les documents graphiques de la présentation.

A la demande de M. Frédéric DUVAL, M. Jérôme MARIN, répond qu'il n'a pas besoin de réponses immédiates. Il pense que les enquêteurs - puisque ce document leur sera également remis - auront tout le loisir de le regarder.

Mme Bénédicte IBOS, adjointe au maire de la ville de Malakoff fait une déclaration. Madame la maire ne pouvait pas être présente ce soir. C'est donc au nom de la municipalité qu'elle intervient et donne l'avis de la municipalité.

Il en ressort les éléments principaux suivants : le projet de démolition, reconstruction est une aberration écologique, urbaine et démocratique que dénoncent depuis des mois les collectivités locales concernées, des représentantes et représentants du GIEC, l'ordre des architectes, les associations, les habitants et les habitants et les organisations syndicales des agents concernés. La presse s'en est faite largement l'écho, reliant ainsi une indignation populaire générale.

Les différentes études produites montrent que le projet de réhabilitation répond aux besoins fonctionnels des ministères, coûte moins cher qu'une démolition/reconstruction et obtient un bilan carbone plus favorable. Le projet est en contradiction flagrante avec les principes de la planification écologique que le Président de la République vient d'annoncer, et ne répond pas au défi collectif de mesures permettant de combattre le réchauffement climatique. Il ne respecte ni les partenaires locaux, ni les avis émis (dont celui formulé par les Collectivités pour le concours) ou encore lors des différentes concertations malgré la réunion de ce soir, ni les invitations au dialogue. Le changement des modalités de travail post-COVID n'est pas pris en compte pour ce projet qui a été imaginé bien avant, faisant ainsi un bâtiment déjà obsolète dès sa conception.

Elle attire l'attention sur le PLU qui date de 2015 et devra s'intégrer dans le PLU intercommunal travaillé avec les autres villes du territoire et les habitants après une longue concertation qui a permis de s'appuyer sur l'expertise d'usage et sur l'intelligence collective de tous. Ainsi alors que les Collectivités ont travaillé avec une méthodologie permettant de construire une ville partagée, bienveillante, résiliente, en lien avec les enjeux de solidarité et de transition, l'État de son côté impose, méprise, ignore et continue de considérer la banlieue comme un terrain vague.

Le territoire attend que cette enquête publique fasse enfin prévaloir l'intérêt commun, qu'elle permette de stopper un processus destructeur pour notre environnement, pour la qualité urbaine de notre entrée de ville, pour la sérénité de notre débat démocratique et le respect des élus locaux.

Malakoff sera très heureuse d'accueillir demain, dans une tour réhabilitée, les services des ministères dont les champs de compétences entrent en si belle résonance avec notre engagement inlassable pour le service public. La municipalité reste pleinement disponible

pour travailler ensemble à un projet ambitieux, respectueux et apaisé et demande quand la Ville et ses habitants seront entendus.

M. Pierre PRIBILE, répond sur la question de l'écoute. Les différentes perspectives et graphiques présentés permettent de constater qu'il y a eu beaucoup d'écoute dans ce projet. Il note qu'il y a eu aussi beaucoup de changements d'avis de la part de la commune notamment sur le permis de démolir pour lequel la Ville a émis en son temps un avis favorable. Les préconisations énoncées dans la notice architecturale remise par la Ville et l'EPT (Établissement Public Territorial Vallée-Sud-Grand-Paris) ont été entièrement intégrées au projet dès la phase du concours. La démolition était initialement prévue dans les projets de la mairie, ainsi que la restitution d'une partie du terrain, aboutissant aux contraintes évoquées plus tôt afin d'y relocaliser une école qui est en bordure de périphérique. Les questions d'intégration dans les circulations douces et la coulée verte énoncée par l'architecte ont aussi été prises en compte. Simplement, les revirements de position in fine, ne sont pas possibles à intégrer par nos agents et par l'État dans son ensemble, dans le déroulement d'un projet de cette ampleur et de cette importance.

M. Jean-Christophe HANOTEAU, habitant de Malakoff, indique que le positionnement de la mairie, quant à la démolition a eu lieu avant la concertation préalable. Selon lui, si l'État a parlé de genèse du projet, en réalité, elle n'a pas existé. Lorsque la concertation préalable a commencé, les Ministères sociaux avaient déjà leur objet rectangulaire, à tel point que, alors que la concertation préalable n'avait pas commencé, la préfecture des Hauts-de-Seine avait été saisie pour obtenir l'arrêté de démolition. La concertation préalable devait se terminer au mois de février et, au cours des échanges permettant de présenter les arguments, l'association a appris le 23 décembre, que le permis de démolir serait effectif, obérant ainsi la concertation préalable. Il estime que la présente réunion, d'une façon encore plus brutale qu'en 2021-2022, est une présentation, avec un débat enfermé dans de petites questions et des temps limités alors que, d'après le Code de l'environnement dans le cadre d'une enquête publique, tout le monde peut faire valoir ses observations et ses propositions. Aujourd'hui le Maître de cérémonie décide ce qui est une question et de ce qui ne l'est pas. Il dénonce cette façon de faire qui va à l'encontre du droit des citoyens et à l'encontre de la Charte de l'environnement. Ceci va dans le sens de ce que l'on entend partout, à savoir que tout est joué d'avance, que tout est fait. Il relate un épisode qui s'est déroulé sur le marché et qui traduit ce même sentiment de non-écoute puisque la tour est en train d'être démolie.

Selon lui, l'organisation de la salle participe de la même façon de faire puisque chacun est de son côté. Mais après deux années à expliquer les choses, la population est éclairée sur le projet.

Mme Estelle DLOUHY-MOREL, répond sur la disposition de la salle qui était difficile à organiser car nous ne savions pas combien de personnes seraient présentes. La disposition a été voulue de façon à être tous au même niveau, ensemble et face à face pour assurer le jeu des questions/réponses. Une seconde salle avait même été prévue.

M. Jean-Christophe HANOTEAU, regrette que tout le monde ne se soit pas rassemblé pour faciliter le dialogue, ce dont s'excuse **Mme Estelle DLOUHY-MOREL**, pour qui nous aurions dû réaménager la salle pour nous avancer tous. Pour **M. Jean-Christophe HANOTEAU**, c'est un détail, l'argumentaire sur le projet est plus important.

Mme Sarah TARTARIN, habitante de Malakoff, fait également une déclaration et précise qu'elle participe à la lutte pour le projet de restructuration depuis plusieurs années. Elle est membre de l'association IN C' Malakoff et vice-présidente.

Elle débute par un hommage à une victime du climat, Hugo décédé à 27 ans. Pendant 30 jours, les citoyens sont appelés à se prononcer sur la modification du PLU, cette dernière portant atteinte selon elle, à l'environnement au regard des impacts à court, moyen et long terme.

Le GIEC alerte depuis de nombreuses années en faveur de l'urgence à agir pour le climat, tout retard supplémentaire dans l'action mondiale en matière d'adaptation et d'atténuation manquera une brève occasion qui se referme rapidement de garantir un avenir vivable et durable pour tous. A ce jour, les engagements des gouvernements permettent de baisser de seulement 2 % les émissions de CO2 d'ici à 2030 là, juste à côté du périphérique, où il faudrait une chute de 43 % des émissions pour respecter les accords de Paris. Chaque jour de nouvelles annonces liées à l'évolution du climat marquent dramatiquement l'actualité. Il est donc temps d'agir, de montrer l'exemple et de prendre ses responsabilités.

Si le projet présenté aujourd'hui de démolition reconstruction respecte, les lois, réglementations, règlements, cahiers des charges, ce n'est pas le cas du PLU auquel l'État demande une adaptation pour son seul projet. Or, la réglementation est une lame de fond : c'est la limite en dessous de laquelle un projet n'a pas de raison et est sans ambition. La réglementation ne valorise pas l'innovation, elle n'est pas une solution. Elle évoque différents points, qui, certes respecte la réglementation mais sont à la limite. Sur le coût global, elle estime que la réponse par l'étude multi-critère, quant à une moindre consommation pour un bâtiment reconstruit par rapport à une réhabilitation, est fautive et cite quelques exemples. L'étude précise les consommations énergétiques des deux solutions par année, et donc les émissions de carbone associées, ce faisant une chose est oubliée, le cumul des résultats. Le projet émettra 55 000 tonnes de CO2 sur le seul temps du chantier, auxquels il faut ajouter l'exploitation du bâtiment tout neuf, qui tout en étant moins émetteur de carbone, ne permettra pas de compenser les effets du chantier qui s'étalent sur plus de 82 ans d'exploitation. Au-delà, en faisant défiler les années pour voir quand les courbes des émissions cumulées de CO2 des deux projets se croisent, il faudra patienter 823 ans pour en voir les bénéfices. Elle évoque également rapidement les faucons crécerelles, les 700 m² de pleine terre détruits pour réaliser uniquement des jardins sur dalles, soit un PLU modifié pour le projet sans aucune pleine terre, la loi ZAN, les inondations de la Porte de Vanves notamment, et le coût du projet augmenté de 60 millions. La modification du PLU va donner naissance à un projet qui ne respecte pas l'intérêt du plus grand nombre. Elle relie ces derniers points aux 3 piliers du développement durable : environnement, finances et social qui ne sont pas aujourd'hui respectés et conclut sur la non prise en compte de l'inquiétude des citoyens et la nécessaire exemplarité de l'État.

Mme Estelle DLOUHY-MOREL, précise que les membres de la commission d'enquête sont neutres et garants du respect du débat.

« Je voulais juste préciser que ce n'est pas notre projet, à la commission d'enquête. Nous sommes complètement neutres. »

M. Pierre PRIBILE, souhaite apporter une précision sur la question du bilan carbone, indicateur majeur du projet, mais il s'inscrit en faux par rapport à cette idée qu'il faudrait 800 ans pour neutraliser ou compenser le bilan carbone de la destruction reconstruction. La base de la

comparaison n'est pas bonne si l'on part d'un hypothétique projet et celui aujourd'hui discuté. Il ne faut pas attendre 800 ans pour que le bilan carbone soit favorable, mais il l'est sur une durée d'exploitation normale d'un bâtiment public. Nous sommes dans notre bâtiment historique depuis 100 ans. En 50 ans, la diminution sera de 10 000 tonnes d'émission liée aux activités des agents par rapport à un scénario qui n'est pas fictif, qui est le scénario actuel, même en intégrant le progrès technique sur les bâtiments existants.

La parole est passée à **M. Pascal CHOMBART DE LAUWE, architecte et vice-président de l'association IN C'Malakoff** qui précise que les 800 ans doivent être appréciés par comparaison avec la tour rénovée et non pas par rapport à la situation des Ministères sociaux actuels. Si l'on parle des piliers du développement durable et ajoutons celui de la culture pour le Tripode qui constitue une mémoire de toutes les personnes qui passent le périphérique ou qui rentrent dans Malakoff. Si les façades ne sont pas du meilleur goût, il s'agit simplement d'une rénovation de façades à traiter. Quant aux documents présentés, n'apparaissent pas un certain nombre de bâtiments, dont celui de l'école qui ne figure pas en tant que tel. Figure un cheminement qui irait du métro jusqu'à la place, au milieu de la Fac de droit et non pas sur une rue actuelle. De même la circulation vélo et piéton présentée comme publique est au sein de la Fac de droits. La traversée de la faculté est-elle acquise alors que les espaces nécessaires sont situés au milieu d'un endroit qui est un lieu de restauration le midi pour les élèves. Sur la transparence au milieu du bâtiment, il s'agit juste d'une petite faille et non pas une grande transparence telle que cela pouvait être imaginé. L'association a transmis des documents qui montrent très clairement l'impact visuel de ce bâtiment depuis Paris, si faille il y a, elle ne sera pas perceptible à hauteur de piétons, la transparence sera perçue uniquement au rez-de-chaussée et au premier étage. Il lui paraît judicieux de disposer de documents traduisant la réalité. Ceci est accentué par les vitrages, ceux étant situés n'étant pas forcément parfaitement transparents, ce qui peut générer des effets d'opacité par superposition. Cette faille, telle qu'elle est présentée, est une « tromperie » par rapport aux habitants et aux usagers du square d'en face.

M. Jean-Paul VIGUIER, répond sur la faille qui n'est pas un projet en soi. Ce n'est pas le verre qui fait la faille, mais la scansion des volumes. Ces derniers sont séparés les uns des autres. Ils sont reliés pour des raisons fonctionnelles car pour le ministère, il s'agit d'un seul bâtiment. Avec des ponts de verre permettant d'aller d'un endroit à l'autre et qui seront en hauteur. Lorsque nous sommes dans la rue, le soleil qui bouge dans la journée passera à travers cette faille. Il n'y a donc pas de tromperie ; simplement une disposition architecturale qui est liée aux capacités volumétriques du terrain. Il a fallu beaucoup d'habileté et de travail pour arriver à décliner le volume en différentes scansions, différentes hauteurs, pour lui donner toutes ces terrasses qui permettent de dégager la façade du bâtiment de la faculté qui n'est pas méprisé par l'architecture du futur bâtiment du ministère, mais au contraire mis en valeur par le fait que le biais permet de le dégager complètement du volume du bâtiment à venir. De même, le bâtiment de la faculté peut être vu depuis le restaurant du ministère via les petites terrasses qui regardent ce bâtiment historique qui est magnifique. Il ne s'agit pas de l'ignorer. Cette faille aura d'autant plus d'importance qu'elle n'est pas verticale mais provoquée par une série de gradins : le bâtiment s'écarte successivement de l'autre bâtiment par une série de terrasses. Ceci crée un effet architectonique d'une grande puissance, qui répond parfaitement au désir d'avoir une interruption entre les deux parties du bâtiment.

M. Pascal CHOMBART DE LAUWE interroge sur le sens de la notion de transparence architecturalement. Elle apparaît notamment dans les demandes de la municipalité via la question de la porosité, pour utiliser des termes souvent employés par les architectes, point attendue dans le cahier des charges de la ville. Or, celle-ci est beaucoup plus faible dans la réalité qu'elle ne pourrait apparaître sur la perspective. Il demande quelle est la hauteur totale du bâtiment aujourd'hui dessiné, tout compris ?

M. Jean-Paul VIGUIER, répond qu'elle sera d'environ 65 mètres. Ce à quoi **M. Pascal CHOMBART DE LAUWE**, indique qu'au début de la présentation, il n'était question que de 50 mètres.

Mme Laura GELSE, architecte agence Viguié, explique que ces différences de hauteur s'expliquent par rapport à la réglementation de sécurité incendie, pour un immeuble classé IGH W1, le dernier niveau accessible doit être au plus 50 m. Il y a donc 65 m au plus haut ramené à 50 pour l'accessibilité. Il en est de même pour le bâtiment de 28 mètres, ce qui permet d'éviter le classement en IGH.

M. Frédéric DUVAL, demande qui peut répondre sur la traversée de l'université.

M. Alban GARILLON, chef de projet 2GSAC, souhaite revenir sur les quatre petits schémas afin de lever une ambiguïté sur l'origine de deux schémas qui sont issus de la notice architecturale que la Ville a transmise à l'issue de la concertation citoyenne, qu'elle a menée avec les citoyens de Malakoff, pour savoir quel était le devenir - une fois qu'elle a su que l'INSEE devait partir - de la parcelle de l'État et de celle qui dépend de la ville de Malakoff. La Ville avait alors imaginé traverser l'université et créer un cheminement piéton constituant une coulée verte partant du métro jusqu'à la ville, en passant par le jardin Anna Marly et le long de la rue Legrand. C'est la raison pour laquelle 8 mètres sur la rue Legrand devraient revenir à la ville, si toutefois elle en a toujours la volonté, de façon à avoir un mail planté beaucoup plus large qui devait ouvrir sur l'entrée de l'école qui alors constituait l'une des demandes de la ville afin de déplacer le groupe scolaire Fernand Léger sur la parcelle sud de l'État. Ces projets, cet imaginaire illustré par la ville ont été intégrés dans le marché global de performance et dans tout le dossier.

M. Jérôme MARIN, vice-président de l'association IN C'Malakoff répond à son confrère, architecte du projet, qui selon lui propose un ensemble d'une très grande aménité avec, juste en face de l'entrée de la Faculté, la mise en place de deux entrées de service : une entrée de parking pour 130 véhicules et les entrées des véhicules de livraison pour un restaurant qui va fonctionner de manière assez intense, ainsi que pour l'ensemble des livraisons du bâtiment. Par ailleurs, l'association a parlé d'un projet qui s'est déroulé en dehors de la prise en compte de l'avis des habitants. Avec la présente procédure, il a appris que l'État met en place un certain nombre de garde-fous pour que les projets qu'il mène soient audités par des experts indépendants en charge de la cohérence des projets. C'est une pièce qui fait partie des documents de l'enquête publique et qui lui semble assez fondamentale. L'avis du Secrétariat Général Pour l'Investissement, a été rendu le 18 octobre 2022 sur la base d'une étude socio-économique d'un projet au coût global de 271 millions d'euros. Il rappelle ce qu'est un coût

global : c'est le coût de la construction auquel est ajouté le coût de fonctionnement et d'exploitation du bâtiment pendant 50 ans. Or, l'étude multicritères demandée par les habitants en décembre 2021 a été remise officiellement aux habitants en décembre 2022. C'est-à-dire que le SGPI n'a pu avoir connaissance que de morceaux de cette étude, l'étude finale multicritères indiquant que le coût global du projet de l'État pour la construction neuve était estimé à 522 millions d'euros. Cette incohérence interroge.

Le SGPI notait également dans son avis un certain nombre de remarques : le fait que l'étude de l'autorité environnementale n'avait pas été communiquée aux experts, que l'évaluation socio-économique ne comprenait pas une valorisation du bilan carbone de l'opération, qu'un seul scénario de projet avait alors été exploré et valorisé, que la réhabilitation ayant été étudié sous un format et un timing peu satisfaisants et que le projet impacte fortement l'environnement urbain du quartier et de la ville de Malakoff. L'évaluation socio-économique aurait dû embrasser l'ensemble des problématiques de la collectivité, du quartier, des habitants et des usagers et pas seulement celles de l'État. La contre-expertise a été menée sans que le projet soit connu dans sa formalisation architecturale, technique et financière, et sans un programme stabilisé, ce qui n'est pas sans poser question puisqu'il s'agit d'éléments essentiels qui conditionnent la monétarisation des principaux impacts. Pour le SGPI encore, trop de documents importants ont été transmis tardivement, notamment l'analyse du scénario projet de restructuration du bâtiment existant. Concernant la cartographie des risques, l'analyse proposée est excessivement succincte.

Il constate que, un an après l'avis de la SGPI, les ministères sociaux ont produit un mémoire en réponse quasiment incompréhensible, ce qu'il peut démontrer. Il s'étonne qu'ensuite, le projet ait été audité par un organisme indépendant, et qu'avoir répondu « à côté », rien ne se soit passé.

M. Frédéric DUVAL, demande qui souhaite répondre sur la question des garde-fous.

Pour **M. Alban GARILLON**, le SGPI a émis un avis favorable sur la base de tout ce qui vient d'être décrit. Cette instance a considéré que malgré tout, l'étude était suffisamment complète et documentée pour qu'il puisse estimer que l'investissement de l'État dans cette opération était rentable par rapport à la prolongation de la situation actuelle. C'est bien un avis favorable, même s'il y a des observations et des réserves du SGPI et que cela a permis de notifier le marché.

Concernant les différences de coûts, différentes études ont été menées en parallèle, et il peut y avoir des décalages dans les délais et ainsi les référentiels pris en compte ne sont pas les mêmes. Mais l'avantage de ce type d'étude, est de pouvoir documenter la réalité de la dépense et des projections. Il rappelle qu'il s'agit de projections à 50 ans. Les entrants dans ce type d'études sont fondamentalement différents selon l'origine des chiffres. Pour l'État, il existe des chiffres imposés, qualifiés de chiffres tutélaires qui sont donnés par le SGPI, selon les projets, que ce soit des infrastructures, de l'immobilier, etc. Un certain nombre de choses sont données et s'imposent dans l'étude. Puis il y a un certain nombre de références prévisionnelles qui sont mises en place.

Des dialogues constants se sont déroulés avec les deux experts qui ont réalisé la contre-expertise et qui se sont montrés plutôt satisfaits de la façon dont cela s'était passé, même si l'avis pointe un certain nombre d'observations.

Les perspectives qui sont données dans une étude socio-économique sont fondamentalement différentes d'une étude comparative. Ainsi, dans une évaluation socio-économique, des

impacts marchands et non marchands sont valorisés, ce qui n'est pas toujours simple sur le plan méthodologique. Effectivement, nous pouvons toujours avoir des questionnements sur les chiffres qui sont utilisés ou sur les résultats de ces études. In fine les différentes études aboutissent toutes à un avis favorable y compris l'avis de la direction de l'immobilier de l'État qui vérifie que tous les critères de la politique immobilière de l'État sont pris en compte dans une opération pour arbitrer sur son caractère vertueux ou son intérêt pour l'État. Là aussi, le projet a reçu un avis favorable de la DIE. Quant à la stratégie immobilière du ministère, le ministre en charge des comptes publics vient de valider le dispositif de schéma immobilier sur une durée de plusieurs années, y compris l'opération de création d'un second grand site. Nous avons finalement trois études avec des objets légèrement différents les uns des autres, qui aboutissent à la même conclusion favorable quant à l'investissement de l'État.

M. Pascal CHOMBART DE LAUWE, repose sa question. Comment le SGPI peut-il donner un avis éclairé alors que cet avis est basé sur un dossier comportant un manque d'éléments comme il l'a écrit. Le SGPI n'a jamais eu connaissance d'un projet à 522 millions d'euros mais a travaillé sur un projet à 270 millions d'euros. Il pense que pour n'importe quel citoyen qui travaille sur un dossier où il lui manque la moitié des informations, cela pose une vraie question.

M. Alban GARILLON, le rassure. Le SGPI est une institution, indépendante, qui ne se prononce pas s'il estime ne pas disposer de suffisamment d'éléments. S'il s'est prononcé, c'est bel et bien qu'il a estimé être en mesure de le faire.

La parole revient à **M. Frédéric LENNE, citoyen** qui souhaite connaître le ratio prévu de mètres carrés par agent public.

M. Francis LE GALOU, répond que les ministères obéissent là aussi à la politique immobilière de l'État. Ainsi, aujourd'hui, la norme fixée par circulaire interministérielle est à 16 m² par poste de travail. C'est la donnée d'entrée sur laquelle nous allons travailler dans le cadre des opérations de planification des aménagements à l'intérieur du bâtiment et qui nous donneront la cible à atteindre quant au nombre d'agents publics qui pourront être accueillis au sein des Ministères sociaux.

M. Frédéric LENNE, le chiffre de 16 m², officiellement repris par le Ministre des Comptes publics est-il bien celui qui a été pris en compte à l'origine du projet ?

M. Francis LE GALOU, précise qu'à l'origine du projet, la norme était fixée à 18m². les choses évoluant, ces nouveaux éléments pourront être intégrés. Dès lors, et le cas échéant, il sera possible d'accueillir davantage d'agents que ceux initialement identifiés.

A la question de **M. Frédéric LENNE**, le ministre des Comptes publics, Thomas Cazenave, parlait de 24m², autrefois, **M. Francis LE GALOU**, explique que 23m² était la moyenne

constatée de l'hébergement des agents publics sur l'ensemble du parc immobilier de l'État, Les Ministères sociaux étaient en deçà.

M. Jean-Christophe HANOTEAU, habitant de Malakoff revient sur les coûts. Au début de la présentation, il était indiqué « 160 millions », chiffre actuel, mais sur la base d'un projet de 36 000 voire 40 000 m². Aujourd'hui, le projet est de 35 000 m², il est donc logique, sans économies de produire un projet moins cher.

Quant au projet, tourné vers Paris, la valorisation sur Malakoff reste limitée sans que l'on comprenne pourquoi : soit Malakoff n'est pas assez bien, dire que l'on travaille à Malakoff n'est pas terrible, ou bien c'est autre chose, c'est tout de même très étonnant. Nous voyons clairement que le bâtiment tourne le dos à Malakoff, alors qu'il est censé être fait pour la Ville. Pourquoi cette contradiction ?

M. Francis LE GALOU, passe la parole à l'architecte du projet, mais précise que toutes les terrasses donnent sur Malakoff, semblable à une coquille Saint-Jacques, il s'ouvre bien sur la Ville de Malakoff.

M. Jean-Paul VIGUIER, s'étonne de cette remarque. Au niveau du sol, le bâtiment longe un terrain qui ne fait pas partie de la parcelle du projet et n'appartient pas à l'État, il n'est donc pas possible de le traverser. Il a donc fallu trouver, une autre façon de l'ouvrir sur Malakoff. Cela se fait via les terrasses qui sont déclinées avec des jardins sur la façade sud complètement tournée vers Malakoff. Ceci offrira un meilleur confort pour les gens qui travaillent et permettra que pendant 6 mois de l'année, si le bâtiment est bien fait, les usagers pourront se passer de chauffage ou de climatisation. De plus, il existe une entrée qui est sur la place et qui donne sur un amphithéâtre, avec une galerie qui longe tout le bâtiment le long du Périphérique. Le bâtiment est vers Malakoff, il regarde vers cette ville ainsi que vers Paris. Il est traversé par plusieurs failles, constituées par des interruptions de volumes, qui permettront d'amener un peu de soleil sur la façade nord.

M. Alban GARILLON, apporte une réponse quant à l'estimation du coût. Il indique que la maîtrise d'ouvrage a tout d'abord effectué une recherche immobilière, avant de s'orienter vers le site de Malakoff, sur 40 000 m², qui nous semblaient judicieux quant aux perspectives d'effectifs compte tenu des ratios de l'État de l'époque. Lorsque les ministères sociaux se sont tournés vers le site de Malakoff, de nombreux échanges ont eu lieu pour prendre en compte les besoins des ministères ainsi que ceux rappelés précédemment par la Ville et notamment relatifs au groupe scolaire et la mise à disposition de la partie sud de la parcelle, les surfaces nécessaires à l'élargissement des trottoirs et l'amélioration de la circulation. C'est après cela que nous avons réduit les surfaces et sommes passés à 36 000 m², c'est sur cette base qu'a été faite l'estimation de 160 M€.

Pour **M. Jean-Christophe HANOTEAU**, le problème tient au fait que l'État repart toujours sur la genèse du projet sans prendre en compte, les éléments de la concertation préalable qui a eu lieu après. Lors de la rencontre avec la garante de la CNDP, l'association souhaitait discuter

du projet sans être bloquée par la question de l'entrée, or l'État n'a pas souhaité engager la discussion. Aujourd'hui, l'adresse principale du bâtiment, tourné de biais vers Malakoff, est à Paris. Or, à Paris depuis deux ou trois ans, les règles d'urbanisme évoluent avec notamment la Charte de la construction en 2021, et le PLU bioclimatique qui n'autorisent plus la démolition. Tout en étant domiciliés, à Paris vous n'en acceptez pas les règles.

Mme Lena MEWEL, habitante, n'est pas certaine d'avoir bien compris la réponse concernant le schéma d'emprise de la coulée verte et le tracé de mobilité douce affiché précédemment. Est-ce une ambition ajoutée à la modification du PLU, ou est-ce une idée lancée qui a peu de chances d'aboutir ? Par ailleurs, concernant la modification du PLU, elle souhaiterait disposer de détails sur la zone UEa, quant à la division parcellaire et quelle sera la proportion d'espaces de pleine terre qui seront envisagés ? Elle a compris que le projet n'intègre justement pas d'espaces de pleine terre. Comment ces ambitions sont-elles intégrées dans la modification du PLU ?

M. Francis LE GALOU, revient sur la question relative à la coulée verte, et redit que cette question est une réponse à un programme des villes. Ainsi, côté nord, la ville de Paris a souhaité disposer de 2 mètres afin de requalifier les voies, et les planter, tout en intégrant la circulation des vélos, une voie réservée aux bus, et limiter à une seule voie les voitures, l'ensemble assurant la circulation douce. La ville de Paris a indiqué que cette modification est intégrée dans les projets en cours. Concernant les rues Larousse et Legrand, la ville de Malakoff a demandé que soient améliorés les trottoirs rue Larousse, de créer un mail planté rue Legrand, sur une partie de la parcelle appartenant à l'État, nous y avons répondu favorablement. Concernant les terrains appartenant à l'Université, les ministères sociaux ne peuvent pas s'engager n'en étant pas les propriétaires. Cette partie du projet verra peut-être le jour dans le cadre de la ZAC que la ville et l'EPT ont créé et qui couvre deux parcelles ainsi qu'une partie de la coulée verte. Cette question doit être réglée entre l'Université et les collectivités.

Mme Camille MADOIRE-ROUZAUD, propose de répondre sur la question du PLU et de la pleine terre. Sur le secteur de plan de masse, il correspond à l'emprise foncière qui restera dans le domaine public de l'État, le reste des fonciers a vocation à être cédés à l'EPT Vallée Sud Grand Paris.

Mme Lena MEWEL, demande si une division parcellaire sera faite. Si c'est le cas, la parcelle du futur second grand site sera exclusivement bâtie.

Mme Camille MADOIRE-ROUZAUD, indique que la parcelle du projet ne sera pas totalement exclusivement bâtie, elle comprendra un espace de jardin. Dans le sous-secteur UEa, l'intégralité des règles de la zone UE a été reprise. Seuls les articles 6, 7 et 10 seront modifiés et ils ne concernent pas les espaces de pleine terre et les espaces verts. Les articles qui traitent de ces questions dans la zone UEa ne seront pas modifiés, les règles du PLU de Malakoff seront alors prises en compte.

Mme Lena MEWEL, demande si la zone du jardin située entre la seconde parcelle et le projet ne sera pas une zone de pleine terre.

Mme Laura GELSE, confirme que ce n'est pas une zone de pleine terre. Dans les espaces verts et dans la façon dont nous les comptabilisons, comme le précise le règlement, il y a des équivalences de pleine terre selon les épaisseurs de terre proposées. C'est pour cela qu'il y a énormément d'espaces végétalisés dans le projet. L'espace au rez-de-chaussée a une épaisseur très importante de terre, avec un coefficient de pleine terre assez important. C'est ainsi que le projet respecte les coefficients de biotope, avec tous ses espaces végétalisés.

Mme Sarah TARTARIN, habitante, dans la continuité de ce sujet, demande quelle est la surface de terre sur dalle, ainsi que l'épaisseur de terre prévue pour être équivalente à la pleine terre.

Mme Laura GELSE, répond que le projet respecte la réglementation soit au moins 80 centimètres de terre, avec des variations et sans continuité car les paysagistes ont travaillé afin que l'espace ait un aspect assez naturel. Même si ce n'est pas constant, il y a un minimum de 80 centimètres de terre pour pouvoir faire pousser de gros sujets.

Selon **M. Jérôme MARIN**, ce minimum de 80 centimètres d'épaisseur de terre sera à corriger dans les documents du permis de construire, une légende indiquant 30 centimètres de terre, il existe d'ailleurs plusieurs erreurs dans le permis de construire.

Suivent une série d'échanges, entre **Mme Laura GELSE et M. Jérôme MARIN** sur la question de la hauteur de terre nécessaire pour atteindre la pleine terre. Il en ressort que les 30 centimètres, correspondent à un coefficient appliqué sur les terrasses et qu'il existe différentes épaisseurs de terre selon les espaces. Ainsi concernant les zones situées dans le jardin qui est au pied de l'immeuble, à rez-de-chaussée, il n'y a en fait pas 30 centimètres de terre. **M. Jérôme MARIN**, conclut sur cette question et laisse les commissaires enquêteurs vérifier ces données, puisqu'ils ont accès à l'ensemble des documents graphiques.

M. Jean-Paul VIGUIER, précise que tout le monde a accès aux documents, et peut donc vous relever ce point.

M. Alban GARILLON, indique que le bâtiment actuel occupe la quasi-totalité de la parcelle, à part sur le futur parvis ouest, avec un terrain très limité en pleine terre. Le projet prévoit de remblayer la totalité des souterrains et des parkings actuellement aux sous-sols -4 ou -3 sur toute la partie sud du terrain. Ainsi, le triangle sud du terrain indiqué UX ainsi que le mail planté de la rue Legrand est remblayé en pleine terre. Comme le coefficient de biotope est amélioré entre la situation actuelle et la situation future, le gain est réel.

M. Jean-Christophe HANOTEAU, demande de revoir le transparent afférent au plan masse. Par superposition on peut percevoir le projet et l'ancien bâtiment. L'architecte parle d'une grande place ce qui ne sera en fait pas le cas, au regard de la taille de l'espace. Il reparle de l'entrée du bâtiment, ouvert sur Malakoff, ce qui ne sera pas possible quand on regarde bien les plans.

M. Pascal CHOMBART DE LAUWE, s'interroge sur le format de l'enquête publique et plus particulièrement de la réunion. Il existe selon lui une ambiguïté entre « information » et « concertation », ce second terme étant régulièrement repris. Selon lui, il s'agit plutôt d'information. En effet, lors d'une concertation, les données transmises lors des réunions par les uns et les autres n'ont pas été prises en compte. Sur le changement de position de la Mairie, qui à l'origine souhaitait la démolition du bâtiment, certes ce point est réel et la Ville le reconnaît mais le Ministère aurait pu en faire tout autant au regard d'un contexte qui a évolué, des échanges avec les uns et les autres et, justement, de l'évolution de la position de la mairie. L'épisode sanitaire relatif au Covid a également amené les uns et les autres à évoluer. Il en est de même du réchauffement climatique. Les réglementations, les normes changent et évoluent en fonction du contexte, ce que le gouvernement dit également.

Mais sur ce projet rien ne change. Cela malgré les échanges, les réunions. Rien n'est pris en compte. Le projet qui est présenté aujourd'hui est strictement le même, sans aucune évolution. Et pourtant, les choses s'accroissent y compris au niveau planétaire. Si le gouvernement fait évoluer son discours, dans les faits rien ne se passe.

Alors, à quoi sert une réunion comme celle de ce soir, si de toutes façons, la volonté de changement n'existe pas, cela malgré tous les éléments d'information partagés, aussi bien quant aux aspects financiers, environnementaux, culturels. Les responsables du projet sont bloqués dans un système, dans une position qui n'est pas cohérente.

M. Frédéric LENNE, habitant de Malakoff, demande que chacun réfléchisse à la question personnelle qu'il adresse. La tour telle qu'elle est aujourd'hui est magnifique ; débarrassée de ses panneaux de façade, elle apparaît dans toute sa splendeur, c'est une tour qui appartient à notre patrimoine. C'est une tour que nos grands-parents, nos parents et nous-mêmes avons payée avec nos impôts. Nous sommes des citoyens et nous souhaitons que cette tour soit préservée.

Il ne comprend pas que des gens cultivés, qui ont des responsabilités, une instruction très forte dans les écoles d'administration ou dans les écoles d'architecture, ne puissent pas remettre en question, en toute conscience, la démolition d'un bâtiment. Surtout quand celui-ci peut tout à fait correspondre aux surfaces demandées par le ministre, avec tout ce qui s'est dit du contexte, y compris Covid, et du souhait des habitants.

M. Georges PICHON, habitant, reprend sur le coût, il a du mal à comprendre les coûts associés à la destruction et la reconstruction, la rénovation. Concernant le bilan carbone il est étonné de la réponse qui a été donnée, la nouvelle tour apportera-t-elle un meilleur bilan que les bâtiments existants, et demande pourquoi s'il est possible de faire encore mieux en rénovant, ne pas explorer cette voie. Les avis administratifs donnés l'ont-ils été à l'appui de dossiers complets, les différentes hypothèses ont-elles fait l'objet de bilan. Il demande que toutes les réponses puissent figurer dans le rapport, y compris celles qui n'ont pas été faites à la mairie.

M. Frédéric DUVAL, demande si les éléments de réponse sur ces aspects de construction, rénovation, des structures de coût existent.

M. Pierre PRIBILE, répond sur les différents points questionnés. Tout d'abord, sur la prise en compte des demandes exprimées, ce projet ne serait pas le même si un grand nombre des prescriptions émanant de la ville, au nom des habitants n'avaient pas été intégrés.

Par exemple, si le projet avait pu être réalisé sur l'ensemble de la parcelle nous en aurions disposé et un autre projet aurait pu être proposé. Ne pensez pas que ce projet était déjà dans les cartons, comme l'un d'entre vous l'a dit, et que nous l'avons sorti après avoir fait semblant d'entendre ce que vous nous demandiez. Un grand nombre des prescriptions qui ont été celles de la ville sont des éléments déterminants du projet tel qu'il vous a été présenté aujourd'hui. S'agissant de la prise en compte de l'épidémie de Covid, un grand nombre d'agents de ce ministère et un grand nombre de ceux qui vont venir travailler ici à Malakoff ont suffisamment connu pendant de nombreux jours et nuits, ce dont il s'agissait pour que ce changement ne soit pas totalement passé inaperçu à nos yeux. D'ailleurs, nous ne pourrions mettre 2 000 agents voire un peu plus dans un bâtiment de 35 000 m² avec la relation au bureau telle qu'elle était hier. Nous le pouvons grâce aux changements culturels, car nous avons des usages mixtes, plus de télétravail.

Sur la question des impôts et des coûts comparatifs des projets, ces derniers figurent de manière assez transparente dans les différents documents d'évaluation. Comme cela a été évoqué plus tôt, les documents ne rendent pas les mêmes chiffrages entre eux, car les conventions notamment d'actualisation des prix sur plusieurs années ne sont pas les mêmes. Mais lorsque nous comparons un scénario par rapport à un autre, nous utilisons les mêmes conventions. On ne peut pas comparer les différents documents, qui intègrent des conventions d'actualisation différentes.

Sur l'avis du SGPI, et celui de la direction immobilière de l'État, ils ne sauraient être favorables au projet si pour nos concitoyens, les impôts étaient mal placés dans ce projet. Il rappelle le poids financier de la location auprès de bailleurs privés pour loger 2 000 agents. Demain, l'État sera propriétaire de ce bâtiment, sur le plan économique le projet est favorable pour l'État. Avec le futur bâtiment, l'État s'inscrit sur une durée très longue, même si les études socio-économiques sont réalisées sur une durée de 50 ans. Le seul bâtiment propriété de l'État réservé aux ministères sociaux a 100 ans.

Il apparaît des interrogations sur le sentiment d'appartenance des agents du ministère à Malakoff. Dans le langage commun au sein du ministère, dans les instances de dialogue social, nous parlons du site de Malakoff aujourd'hui pour 2027. Il ignorait d'ailleurs l'adresse était à Paris.

Quant au bilan carbone, il est vrai que ce projet améliore de 10 000 tonnes le bilan carbone par rapport à une continuation de l'existant, même avec l'amélioration de la réglementation. Il est vrai que si le bâtiment était réhabilité plutôt que reconstruit, une économie de 10 000 tonnes pourrait encore être faite. Cependant, avec un projet de réhabilitation, sur le plan fonctionnel, les conditions de travail des agents ne seraient pas du tout les mêmes dans ce bâtiment même très bien réhabilité, par rapport à un bâtiment neuf. Le choix a été de ne pas faire de gain supplémentaire au détriment des conditions de travail des agents. C'est pour cela que nous nous arrêtons là en quelque sorte. Néanmoins, le fait d'améliorer de 10 000 tonnes le bilan carbone n'est pas totalement négligeable.

Sur la question de conscience, de façon sincère, il est plutôt fier que son équipe travaille à léguer ce bâtiment avec la qualité, le projet et les intentions qui ont été décrites par Monsieur Viguier aux habitants de Malakoff pour le siècle qui vient. Fiers de le substituer au bâtiment tel que nous le voyons aujourd'hui fréquemment, en prenant le train ou en parcourant le périphérique. En conscience, en raison d'un meilleur usage des impôts de nos concitoyens,

parce le bilan carbone du ministère est amélioré, comme la qualité environnementale du quartier. Y compris à titre personnel, il est fier.

M. Pascal CHOMBART DE LAUWE, répond sur la qualité d'usage du bâtiment qui sera plus dans l'ère du temps. Pour lui un tel bâtiment aujourd'hui, est un bâtiment capable de s'adapter à des programmes différents. Cela est le cas de l'actuel bâtiment de l'INSEE, qui pouvait s'adapter pour devenir une résidence étudiante, un hôtel, des logements traversants, voire des bureaux, avec des fonctionnalités de bureaux permettant d'avoir de la lumière dans chacun des bureaux et dans les salles partagées.

Quant au projet, cela est un peu étonnant dans la mesure où un certain nombre de locaux n'auront pas de lumière naturelle, notamment des salles de réunion. Lors d'une réunion sur le projet, il a dit que « Normalement, dans le Code du travail, tout poste de travail doit bénéficier de lumière naturelle. » Il lui a été répondu très fièrement au ministère « Vous ne connaissez pas la loi. Pourtant, vous avez l'air de bien connaître les textes. ». S'il s'agit de l'évolution de la société qui est proposée aujourd'hui, il n'y adhère pas.

M. Jérôme MARIN, revient sur les questions de tonnes de CO₂, et estime que le ministère joue avec les chiffres. Il rappelle les termes qui viennent d'être d'employés : « l'État va économiser 10 000 tonnes de CO₂ sur 50 ans ». Il rappelle que la démolition de la tour représente 13 443 tonnes de CO₂, informations contenues dans l'étude multi critères, tous les gains seront ainsi absorbés. Pour la reconstruction, cela représente 40 335 tonnes de CO₂. Les chiffres ont une importance et dans l'association, les chiffres de la réalité sont donnés.

Le 23 novembre s'ouvre à la Cité du patrimoine et de l'architecture à Paris une exposition intitulée « Anachronie ». Nous allons détruire des bâtiments car nous avons fait de grosses erreurs de planification et d'organisation de l'espace pour les citoyens parmi les projets choisis pour illustrer le propos figure la démolition du bâtiment de l'INSEE. Ce terme « anachronie », choisi par des confrères très engagés dans la question du développement durable et qui ont été primés pour la frugalité dont ils font preuve dans une majorité de leurs projets, est judicieux. Je vous engage à aller visiter cette exposition, qui représente bien la volonté d'une grande majorité de la profession, architectes, bureaux d'études ou des entreprises, de retourner le système et d'arrêter de produire sans cesse des bâtiments qui, sous le couvert de petites floraisons sur les façades, essaient de nous faire croire qu'ils sont dans la mouvance du développement durable.

M. Pierre PRIBILE, donne une dernière réponse sur les chiffres. Lorsque l'on parle d'une économie de 10 000 tonnes à la fin du projet, c'est bien en intégrant l'ensemble des coûts du projet. Non seulement nous compensons l'impact environnemental carbone de la destruction, également l'impact environnemental carbone de l'exploitation, de la construction, et nous faisons 10 000 tonnes de moins encore à la fin par rapport à la continuation de l'exploitation des bâtiments et des surfaces telles qu'elles sont aujourd'hui.

Ces chiffres d'économie intègrent bien le coût de la destruction. La raison de ces économies tient à la qualité du bâti et au gain d'exploitation. L'économie, c'est avant tout des surfaces non utilisées et des consommations énergétiques qui n'ont pas lieu d'être. Or, les ministères avec ce projet vont diminuer de 10 000 m² leurs surfaces de bureaux dans Paris et à Malakoff.

M. Frédéric DUVAL, invite la Présidente de la commission d'enquête à conclure.

Mme Estelle DLOUHY-MOREL, remercie les participants pour ce temps d'échange très riche en arguments ainsi que pour la qualité de ces échanges. Cette réunion est enregistrée, ce qui permettra de prendre en compte l'ensemble des remarques et arguments. Elle rappelle l'importance de les porter aux registres de l'enquête publique afin qu'ils soient partagés avec l'ensemble des citoyens. Elle rappelle, les cinq permanences à venir et indique que les registres papier sont toujours disponibles en mairie.

M. Frédéric DUVAL, remercie chacun pour avoir respecté les règles du jeu et maintenu un débat serein.

La séance est levée.

Annexe 3

Procès-verbal de synthèse des observations

**PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE
DES OBSERVATIONS
RECUEILLIES PENDANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

Enquête publique unique préalable :

- A la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Malakoff,
- Et à la délivrance d'une autorisation de construire afin d'implanter un équipement public dénommé le « Second grand site de l'administration centrale » pour les ministères sociaux sur le territoire de la commune de Malakoff

Enquête publique menée du lundi 6 novembre 2023 à 08 h 30
au mercredi 6 décembre 2023 à 17 h 00

COMMISSION D'ENQUÊTE

PRÉSIDENTE : Estelle DLOUHY-MOREL
MEMBRES TITULAIRES : François HUET, Françoise PATRIGEON
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUPPLÉANTE : Anaïs SOKIL

SOMMAIRE

Table des matières

1. Présentation.....	3
2. Mise à disposition du dossier d'enquête publique et registres.....	3
3. Permanences.....	3
4. Les rendez-vous sollicités par la Commission d'enquête	4
5. Réunion d'Information et d'échanges	4
6. Fin de l'enquête	5
7. Synthèse comptable des contributions	5
8. Synthèse des observations et Questions au Maitre d'ouvrage	8
8.1 Thème A : Enquête publique/Participation du public/Concertation.....	8
8.2 Thème B : Intérêt général.....	12
8.3 Thème C : Architecture du projet et insertion dans le territoire	16
8.4 Thème D : Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme	24
8.5 Thème E : Impact des travaux préparatoires : patrimoine, bilan carbone et gaspillage de ressources	31
8.6 Thème F : Aspects environnementaux.....	34
8.7 Thème F Bilan financier et économique.....	38
9. Mémoire en réponse du maitre d'ouvrage	43

ANNEXE 1 : Tableau des contributions

ANNEXE 2 : Liste des contributions

1. PRESENTATION

L'enquête publique environnementale unique porte sur la demande présentée par les ministères sociaux concernant :

- la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Malakoff,
- et la délivrance d'une autorisation de construire afin d'implanter un équipement public dénommé « Second grand site de l'administration centrale » pour les ministères sociaux, sur le territoire de la commune de Malakoff, département des Hauts-de-Seine.

Elle s'est déroulée du 6 décembre au 6 décembre 2023 sur une durée de 31 jours consécutifs.

2. MISE A DISPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE ET REGISTRES

Le dossier d'enquête publique et un registre ont été tenus à la disposition du public :

- aux jours et heures habituels d'ouverture des services:
 - o à la Mairie de Malakoff, siège de l'enquête (dossier d'enquête en version papier)
 - o dans les mairies de Vanves (centre administratif), XIVème et XVème arrondissements de Paris (dossier d'enquête en version dématérialisée).
- sur le site dédié au projet : <https://www.ep-SGSAC.fr>

Les observations et propositions ont pu également être envoyées à l'adresse courriel suivante : ep-SGSAC@registre-dematerialise.fr ou par courrier à l'attention de la présidente de la commission d'enquête, au siège de l'enquête.

Le dossier d'enquête publique était également consultable sur les sites Internet suivants :

- o Site Internet de la Préfecture des Hauts-de-Seine : <https://www.hauts-de-seine.gouv.fr/Publications/Annonces-avis/Enquetes-publiques/Enquetes-publiques-2023-projets/MALAKOFF>
- o Site Internet de la préfecture de la Région Île-de-France, préfecture de Paris : <http://prefectures-regions.gouv.fr/ile-fr-france/documents-publications> (thème: Enquêtes publiques).

3. PERMANENCES

La commission d'enquête a préalablement pris rendez-vous avec chaque mairie concernée par l'enquête publique pour vérifier que les conditions d'accueil du public et de permanences étaient satisfaisantes.

Sept permanences en présentiel ont été tenues par la commission d'enquête :

- *Quatre à la mairie de Malakoff* – Salle de la commission du service urbanisme, Hôtel de ville, Place du 11 novembre
 - Lundi 6 novembre 2023 de 9 h 00 à 12 h 00,
 - Mardi 14 novembre 2023 de 16 h 30 à 19 h 30,
 - Lundi 27 novembre 2023 de 9 h 00 à 12 h 00,
 - Mercredi 6 décembre 2023 de 14 h 00 à 17 h 00.
- *Une au centre administratif de Vanves rue Antoine Fratacci*
 - Vendredi 1^{er} décembre 2023 de 14 h à 17 h 00
- *Une à la mairie du XIV^{ème} arrondissement de Paris, place Ferdinand Brunot*
 - Samedi 25 novembre 2023 de 9 h 00 à 12 h 00
- *Une à la mairie du XV^{ème} arrondissement de Paris, 31, rue Pécelet*
 - Jeudi 30 novembre 2023 de 16 h 30 à 19 h 30.

Nous avons été bien reçus dans les différents lieux d'enquête.

Constatant la faible participation du public aux permanences, nous avons décidé que la présence, d'abord de deux, puis d'un seul membre de la commission serait suffisante (sauf 6 décembre).

7 personnes se sont présentées lors des permanences (1 à Malakoff le 27/11, 1 à Vanves le 01/12, 5 à Malakoff le 6/12)

4. LES RENDEZ-VOUS SOLLICITES PAR LA COMMISSION D'ENQUETE

Pendant la période de l'enquête, trois rendez-vous ont été sollicités avec

- Madame Carine Petit, Maire de Paris XIV : le RDV s'est tenu le 24 novembre 2023
- Madame Jacqueline Belhomme, Maire de Malakoff : le RDV s'est tenu le 4 décembre 2023
- Monsieur Jean-Didier Berger, Président de l'EPT Vallée Sud Grand Paris qui n'a pas donné de suite
-

5. REUNION D'INFORMATION ET D'ECHANGES

Une réunion d'information et d'échanges s'est tenue le 20 novembre 2023 dans la bibliothèque de l'Université Paris Cité (Rue Pierre Larousse) de 19h à 21h30.

Une quinzaine de participants se sont présentés, essentiellement des opposants au projet.

La réunion publique a été organisée en deux temps :

- La présentation de la commission d'enquête, de l'enquête publique, de la maîtrise d'ouvrage et du projet « Second Grand site de l'Administration Centrale des ministères sociaux» (avec projection de slides).

- Les échanges entre les participants et les représentants de la maîtrise d'ouvrage sous la direction d'un modérateur extérieur.

La réunion, organisée avant le début de l'enquête, était indiquée sur les avis d'enquête publique. La commission d'enquête regrette de ne pas avoir demandé davantage de publicité pour cette réunion.

6. FIN DE L'ENQUETE

Clôture de l'enquête publique avec une permanence au siège à Malakoff, la commission d'enquête a clos le registre de Malakoff à 17 h, fin de l'enquête.

Pour les trois autres registres (Vanves, Paris XIVe, Paris XVe), ils ont été réceptionnés par courrier (recommandé A/R) et clos par la présidente de la commission d'enquête.

Pour comptabiliser toutes les observations sur le même support, la commission d'enquête a inclus, dans le support dématérialisé, les observations des registres papier après la fin de l'enquête.

7. SYNTHÈSE COMPTABLE DES CONTRIBUTIONS

340 observations ont été déposées sur les registres, décomposé comme suit :

- 1 observation sur le registre papier de Vanves
- 9 observations sur le registre papier de Malakoff
- 330 observations par voie dématérialisée :
 - o 328 observations sur le registre dématérialisé
 - o 2 observations envoyées par mail

39 observations contiennent au moins une pièce jointe

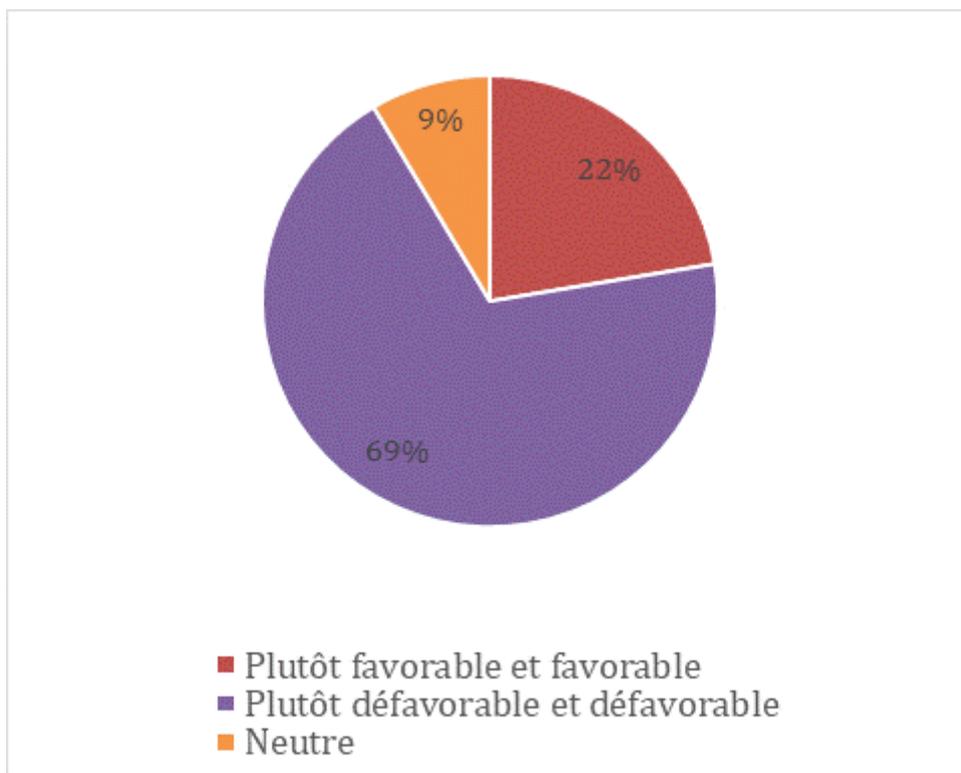
2 observations ont des doublons : 68/69 et 158/159

Compte tenu du nombre d'observations recueillies, il est apparu opportun à la commission d'enquête d'opérer un dépouillement selon des thèmes d'analyse afin de synthétiser les principaux arguments et propositions du public.

Chaque contribution peut faire référence à un ou plusieurs thèmes. Ces références sont appelées items et la commission d'enquête a comptabilisé un total de 785 items dans les contributions.

La commission d'enquête en a déduit les résultats présentés ci-dessous :

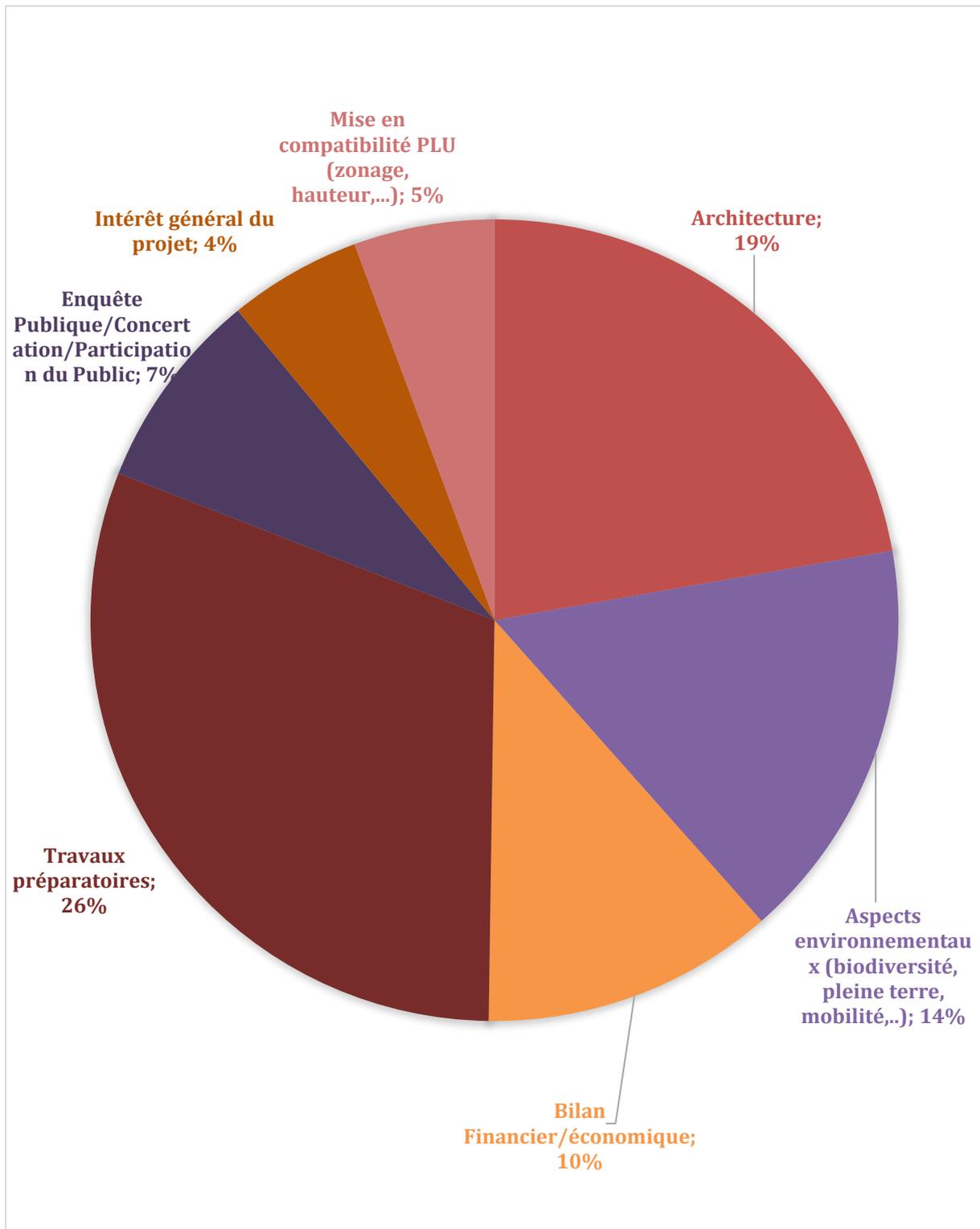
- sur la répartition du sens des avis
- sur la répartition des items en thèmes d'analyse



Répartition du sens des avis déposés sur les registres

Les thèmes retenus pour l'analyse :

- A- Enquête publique – Participation du public – Concertation
- B- Intérêt général
- C- Architecture du projet et insertion dans le territoire
- D- Mise en compatibilité du PLU
- E- Impact des travaux préparatoires : patrimoine, bilan carbone et gaspillage de ressources
- F- Aspects environnementaux
- G- Bilan économique et financier



8. SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS ET QUESTIONS AU MAÎTRE D'OUVRAGE

8.1 Thème A : Enquête publique/Participation du public/Concertation

54 observations ont été déposées sur les registres sur le thème de l'enquête publique et participation du public, soit 16%.

8.1.1. Synthèse des observations déposées par le public

2 observations favorables au projet évoquent les procédures de consultation du public : l'une indique que les concertations réglementaires ont été dûment menées à leur terme et que le débat de la déconstruction n'est pas celui de la présente enquête publique.

Obs 274 : « ...Je note aussi que ces interventions interviennent après que les concertations citoyennes de la ville, et réglementaires menées par les ministères sociaux aient été dûment menées et que le préfet ait accordé un permis de démolir purgé de tout recours. Je note aussi que la ville a émis un avis favorable sur la demande de permis de démolir et qu'aucune association n'a déposé un recours contentieux. Le déni de démocratie serait de revenir sur ces concertations et permis de démolir plutôt que de mettre en œuvre ce projet. Après lecture du dossier très complet qui a été mis à disposition du public, ..., j'en suis arrivé à me faire une idée positive sur le projet de l'État ...

Ce débat (i.e. déconstruction) n'est pas celui de l'enquête publique qui devrait se concentrer sur l'intérêt général du projet, sur le projet et son permis de construire et sur la modification du PLU de la ville de Malakoff. »

La seconde valide le projet proposé qui correspond aux résultats de la concertation de la ZAC de Malakoff avec une démolition de la tour INSEE

Obs 192 : « ... En effet des procédures de concertation citoyenne, facultative, puis obligatoire (dans le cadre du projet de ZAC) ont été menées par la ville de Malakoff entre 2016 et 2019, il y a donc déjà 7 ans. Les conclusions de la concertation font état du choix d'un scénario 3 « s'ouvrir » qui repose sur la démolition de l'ensemble des bâtiments de la parcelle Etat et de celle voisine de la commune... Le Conseil de territoire « Vallée sud Grand Paris », compétent en matière d'aménagement, a décidé par délibération du 15 octobre 2020, de créer la ZAC Porte de Malakoff sur ces bases. Le projet de l'Etat qui nous est soumis aujourd'hui repose sur ces grands principes. Une longue concertation sur la démolition des bâtiments existants a donc été menée et une décision officielle a été prise par le Conseil de territoire dès octobre 2020. Il est alors grand temps que le beau projet de l'Etat soit mis en œuvre ...

La majorité des avis s'exprimant sur ce thème est critique et réagit :

- sur les dispositifs de participation du public mis en place pour ce projet, en particulier sur les calendriers de dépôt du permis de démolir et de programmation des réunions publiques
- sur la non prise en compte par le porteur de projet des avis exprimés par le public jusqu'à présent.

- **En ce qui concerne les calendriers**

Obs 7 : *Le maître de l'ouvrage en dépit de nos protestations a décidé d'entamer les travaux de démolition avant même que ne débute votre enquête*

Obs 37 : *L'État a pris sa décision de démolir avant de consulter sincèrement les habitants et n'a tenu aucun compte de leurs avis. L'enquête sur les procédures alternatives et notamment la restructuration a été effectuée après la décision de démolir.*

Obs 114 : *« ... De même, alors que la question d'un projet alternatif était apparue, en cours de concertation, les Ministères sociaux ont obtenu le permis de démolir le 23 décembre 2021 soit deux mois avant la fin de la concertation. Cette pratique, totalement contraire à l'esprit des textes précités, avait d'ailleurs conduit la présidente de la CNDP à s'alarmer de la légalité du permis en de telles circonstances auprès du Préfet des Hauts de Seine. PJ : lettre de Chantal Jouanno, Présidente de la CNDP au Préfet des Hauts-de-Seine, « ..Dans son document de réponse au bilan de la garante, le maître d'ouvrage s'est par ailleurs engagé à « répondre aux fortes inquiétudes exprimées durant la concertation concernant l'impact écologique de la déconstruction - reconstruction », il indique « approfondir » ses études pour documenter plus en détail le choix. Cette étude complémentaire sera menée par un bureau d'études spécialisé au 1er semestre 2022 et les résultats seront rendus publics. Ces engagements sont en effet bienvenus, et permettront de remédier aux carences qu'il y a eu en termes d'informations durant la concertation préalable. En revanche, l'instruction et la publication du permis de démolir avant même la fin de la concertation préalable, me semblent emporter un risque d'illégalité de la décision prise et ont été de nature à perturber le bon déroulement de cette concertation, alimentant suspicions et contestations, puisque le public serait fondé à penser que les décisions étaient déjà prises et que la procédure de participation n'était pas crédible.. ».*

Obs 211 : *Les documents de l'enquête publique font mention de la présentation du projet faite aux habitants de Malakoff le 14 décembre 2022. Très bien. Ce jour-là, il était un conseil municipal, le dernier de l'année, le plus important avec vote des orientations budgétaires. La municipalité informa la Maîtrise d'Ouvrage qu'il ne serait pas possible pour les élus de la ville de venir assister à cette présentation. Que fut-il amendé ? Rien. La présentation se fit quand même le 14 décembre sans que les élus de Malakoff ne puissent venir. Sauf à ce que je ne me trompe, ce refus du dialogue n'est pas mentionné dans l'enquête.*

En ce qui concerne la concertation préalable, la concertation continue, la concertation préalable « Mise en compatibilité du PLU »

Obs 19 : *A cet égard, les réunions publiques, aux conclusions connues d'avance, inutiles et condescendantes, ont été des modèles d'hypocrisie. ...*

Obs 51 : *Quant aux paradoxes des diverses instances, le mot est faible alors que l'on fait fi de tous les avis plaçant pour la réhabilitation.*

Obs 135 : *l'opacité de la procédure suivie (consultation minimale prévue, dates de réunion mal choisies et présentations en séance souvent bâclées) relève plus du "fait du Prince" que d'une démocratie participative plus que jamais nécessaire à notre époque.*

Obs 184 : *Je tiens à vous dire que la partie 6.3 « concertation continue » me fait découvrir enfin le comité de riverains mis en place par la Maîtrise d'Ouvrage des Ministères Sociaux. Ce comité fut mis en place le 6 décembre 2022 et c'est en novembre 2023 que nous apprenons, la fréquence des comités, quels habitants et commerçants nous représentent et surtout en quel nombre...le 6 décembre, à lire le compte-rendu, en tout et pour tout, nous avons été représentés par 4 riverains ... La communication à la direction des malakoffiots autour du comité de riverains fut bien discrète (quels malakoffiots étaient au courant ?) et je ne vois pas dans les comptes-rendus, en quoi les comités participent à des décisions.*

En ce qui concerne l'enquête publique

Obs7 : *« tout est joué d'avance »... L'enquête publique ... est un moment important dans la vie des territoires, il est en effet celui au cours duquel tous les habitants sont conviés à faire leurs observations, leurs propositions sur un projet qu'entend mener l'État. Il est même précisé que ces avis ces propositions sont prises en considération par l'autorité compétente pour prendre la décision »*

Obs 40 : *Je suis choqué par la désinvolture avec laquelle cette enquête publique est organisée : une première étape alors que les citoyens n'ont pas accès au projet, puis une seconde consultation alors que le permis de démolir est déjà déposé et validé ! Il me semble impossible de ne pas tout remettre à zéro et d'entamer à nouveau, et sans a priori une consultation honnête, ouverte et non biaisée.*

Obs 85 : *les documents soumis à l'enquête publique sont insuffisants et en particulier l'étude d'impact. L'autorité environnementale a clairement caractérisé les insuffisances de celle-ci et aucun palliatif n'y a été apporté. Cela nous prive de la possibilité de connaître l'impact réel sur l'environnement de ce projet.*

Obs 163 : *Nous notons dans la NOTE DE PRÉSENTATION NON TECHNIQUE DU PROJET que La procédure d'enquête publique est unique portant à la fois sur la demande de permis de construire et sur la mise en compatibilité du PLU de Malakoff. Or, ce processus global d'autorisation administrative du projet empêche un véritable dialogue avec la population sur l'un et l'autre sujet puisqu'elle les rassemble dans le temps tout en réduisant notablement la possibilité donnée aux citoyens de faire modifier le projet objet du Permis de Construire. Cette manière de faire démontre à l'évidence une volonté de passer "en force", de passer "outre" toutes les critiques et elles ont été nombreuses et nourries, notamment par l'association INCMalakoff dont je fais partie. L'ordre logique aurait dû être une véritable concertation pour prendre en compte la logique urbaine portée par la commune.*

Obs 169 : *Quel plus mauvais signal envoyé au public, Comment mieux s'y prendre pour le démobiliser et pour donner du crédit à ceux qui ne cessent de dire "ça ne sert à rien, tout est décidé d'avance. Cette situation perturbe ainsi l'expression des observations et propositions des habitants. Elle réduit également le nombre de contributions et prive la commission d'enquête d'une matière importante dans l'appréciation du caractère d'intérêt général du projet mené par l'Etat. Enfin elle vous prive de la possibilité de visiter le site dans son état originel comme le prévoit l'article L 121-13 du code de l'environnement.*

Obs 289 : *Quelle est l'utilité de faire des enquêtes publiques si le sort est déjà scellé ?*

8.1.2. Ce que contient le dossier d'enquête

La partie 6 du dossier est entièrement dédiée à la concertation

8.1.3. Questions posées au porteur de projet

A1 : répondre à l'observation 289 : Quelle est l'utilité de faire des enquêtes publiques si le sort est déjà scellé ?

A2 : Que répondez-vous au public et à la Présidence de la CNDP sur le choix de déposer le permis de démolir avant la fin de la concertation préalable « alimentant suspicions et contestations, puisque le public serait fondé à penser que les décisions étaient déjà prises et que la procédure de participation n'était pas crédible » ?

A3 : Vous indiquez dans le dossier que les enseignements de la concertation ont alimenté le choix du projet lauréat, détaillez précisément lesquels.

A4 : Pour l'acceptabilité du projet, indiquez précisément les demandes du public et des élus qui ont été prises en compte pendant les phases de conception du projet. A contrario, quelles demandes n'ont pas pu être intégrées et pour quelles raisons ?

A5 : sur le site internet dédié dans un premier temps à la concertation, puis dorénavant à la phase chantier (<https://www.secondsiteministeresociaux.fr/fr/le-projet/la-mise-en-oeuvre-du-projet>) vous présentez au public le calendrier obsolète suivant (Figure A). Confirmer sa suppression

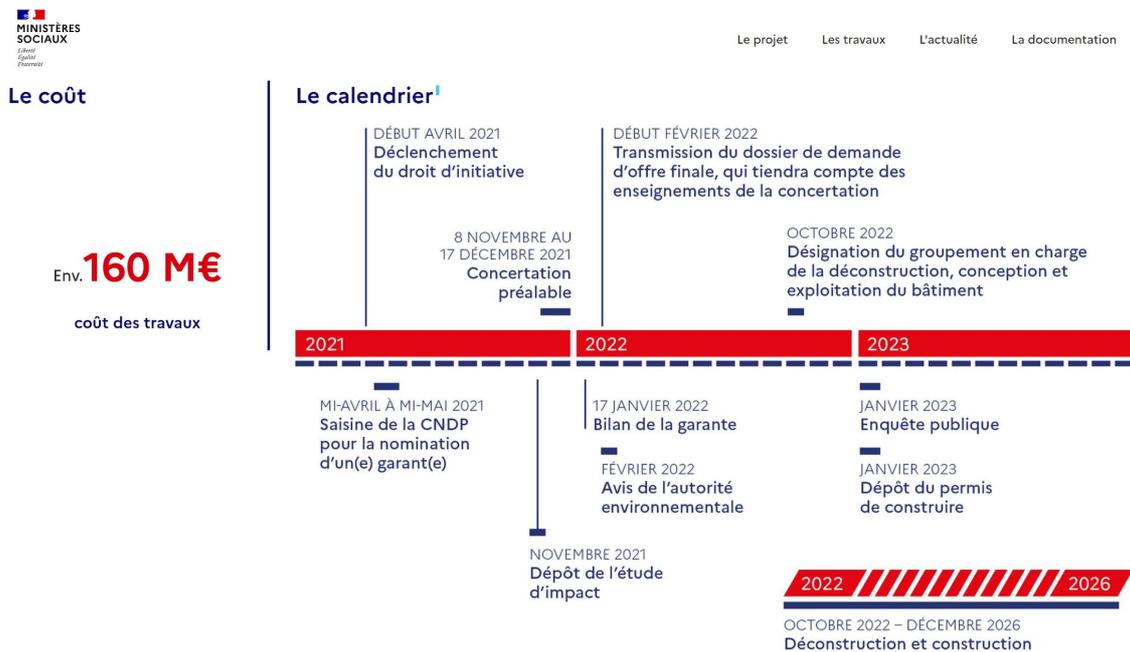


Figure A

8.2 Thème B : Intérêt général

35 observations sont relatives explicitement à l'intérêt général du projet. Ce qui est peu au regard de l'objet de l'enquête.

8.2.1. Synthèse des observations déposées par le public

13 observations sont favorables au projet en citant précisément son intérêt général

Les arguments développés sont :

- L'amélioration des conditions de travail des salariés
- L'amélioration du cadre de vie des malakoffiots
- L'aspect financier du projet
- La prise en compte de la transition énergétique/écologique
- Un équipement qui accueille des missions d'intérêt général est d'intérêt général

- **L'amélioration des conditions de travail des salariés : centralisation, trajets, ...**

Obs 117 : « *Je me félicite de ce nouveau projet d'envergure conforme aux nouvelles normes environnementales qui va enfin permettre aux agents en administration centrale des ministères sociaux - dont j'ai fait partie dans le passé - d'éviter la perte de temps induite par les multiples déplacements imposés par la dispersion des nombreux sites. Le temps-agent ainsi gagné sera mis à profit des politiques publiques portées par nos ministères et au final de nos concitoyens, en particulier les plus vulnérables d'entre eux.* »

Obs 119 : « *..J'ai longtemps travaillé au sein du SGMAS dans une mission de chefferie de projet et d'animation de réseau. Le besoin d'une proximité des services, bureaux et directions, situées sur un lieu unique et de proximité, favorise grandement la coordination des actions, la porosité des dossiers, la transversalité des approches, la rapidité de prise de décision, les échanges entre collègues et collaborateurs, rassemblés dans des délais courts qui permettent une réactivité croissante. Une telle construction est, sans nul doute, un élément dynamisant pour les administrations sociales...* »

- **L'amélioration du cadre de vie des malakoffiots**

Obs 74 : « *..Il s'agit donc bien d'une balance entre avantages et inconvénients et pour moi les avantages sont bien en faveur du projet proposé, avec en particulier la qualité qui résultera de la reconfiguration des espaces publics avoisinants ..* »

Obs 235 : « *.. Je souhaite apporter un avis favorable concernant le projet immobilier du second grand site de l'administration centrale qui va permettre de moderniser et redynamiser le quartier, végétaliser les espaces environnants, et participer à la relance de l'économie locale...* »

- **L'aspect financier du projet**

Obs 158 : « ..L'intérêt public de ce projet me semble évident avec une baisse des loyers de l'Etat (-30 M€), un excentrement de l'hypercentre parisien, tout en restant accessible pour les employés, un rassemblement des équipes pour une meilleure synergie, un cadre de travail spécifiquement conçu et offrant des accès en terrasse et à de la verdure à tous les étages... »

- **La prise en compte de la transition écologique/énergétique**

Obs 199 : « .. A l'heure du réchauffement climatique, il est important de revoir des fonctions en les adaptant aux besoins actuels: un cadre qui respecte les fondamentaux du D durable: sobriété, efficience en plus des conditions de travail améliorées pour les agents du ministère. Le projet envisagé présente un intérêt évident par rapport à l'existant, avec un apport majeur pour la ville de Malakoff.

Ce projet architectural, celui-ci s'inscrit pleinement dans les contraintes environnementales et architecturales actuelles... »

Obs 241 : « .. A Lyon, de nombreux bâtiments sont en cours de démolition pour les besoins de la reconstruction de la ville sur elle-même, et que ces démolitions ne font pas de débat, y compris au plan de la transition écologique au nom de laquelle il faudrait maintenant tout garder sans rien détruire, quand bien même l'existant ne correspond pas au besoin présent et futur.

... Je suis papa d'une petite fille de 6 ans au nom de laquelle je m'interroge chaque jour sur l'avenir qui sera le sien et sur l'héritage que nous allons lui imposer. ... J'espère que ce projet se fera, pour des raisons de cohérence territoriale, de progrès bâtiminaire pour les constructions futures et aussi pour ce qu'il apportera dans le débat public nécessaire à notre démocratie... »

- **Un équipement qui accueille des missions d'intérêt général est d'intérêt général**

Obs 297 : « ..le projet présenté par l'Etat est un outil indispensable pour mener à bien des missions d'intérêt général dans les domaines de la santé, des solidarités et des politiques de travail-emploi ; il répond par ailleurs aux grands objectifs de la politique immobilière de l'Etat (rationalisation des implantations, réduction de la dépense immobilière, ensemble immobilier adapté aux nouvelles modalités de travail et intégrant les dernières normes de performances énergétiques) et a fait l'objet d'une labélisation en conférence immobilière. Je n'ai donc aucun doute sur l'intérêt général du projet... »

Obs 300 : « ..Agent des ministères sociaux, ...Sur le caractère d'intérêt général du projet, le prochain équipement public est destiné à accueillir les services des ministères sociaux qui sont en charge des politiques publiques fort utiles à tous nos concitoyens dans les domaines du travail / emploi ; de la santé et de la solidarité. Ce bâtiment servira donc à piloter et mobiliser tous les acteurs concourant à ces missions depuis l'administration, jusqu'aux services déconcentrés et aux opérateurs de l'État, que ce soit en métropole et dans les outre mers. L'intérêt général du projet est donc avéré... »

22 observations sont défavorables au projet en citant précisément son intérêt général

Majoritairement, le choix du porteur de projet de détruire/reconstruire exclut le principe de l'intérêt général du projet chez les déposants défavorables au projet pour le **gaspillage de ressources, le bilan carbone de l'opération et son coût.**

Obs 84 : « ..Avec la destruction de l'immeuble , on est à contre-courant : - de la logique de UP CYCLING et de respect et réutilisation de l'existante plutôt de du consommer/jeter

*- de la logique économique et financière pour les deniers publics,
- de la logique d'utilisation d'un bien qui est resté quasiment à l'abandon en attendant une décision pendant 10 ans, 20 ans ? pendant qu'on a construit puis détruit un autre immeuble de l'INSEE à Malakoff, Insee qui à donner lieu à encore une autre construction à Montrouge.
- la logique d'une urbanisation plus verte , écologique et agréable pour les habitants , là on va construire un nouvel immeuble de bureaux bien carré et optimisant l'espace qui comme ces confrères de bord de périph ne trouveront pas de locataires sauf si l'état mais la main à la poche et loge un ministère Construire est (était) certes un pilier de la croissance économique et du chiffre d'affaire mais pas forcément de la qualité de vie future.*

Cette destruction doit bien avoir un intérêt pour certain ... mais certainement pas pour l'intérêt commun (je pense aux habitants, je pense à l'IdF .. »

Obs 91 : « ..Je souhaite que la tour de L'INSEE soit réhabilitée au lieu d'être détruite : Ce projet n'est pas un « projet d'intérêt général ».

...En effet la destruction de ce bâtiment est un non-sens sur les plans :

- écologique : .. C'est un gaspillage d'énergie et de ressources.

- financier : la démolition-reconstruction coûtera plus cher que la réhabilitation.

- sanitaire : alors que ce quartier subit déjà une forte pollution due au périphérique (j'habite à 300m de la tour), le chantier de destruction va occasionner des nuisances importantes pour les riverains – dont l'école ! : poussières de silice, circulation des camions, embouteillages, bruit

*...
- urbanistique : le projet présenté, cette barre massive, dont un partie sera encore plus haute que la tour actuelle, va créer un mur entre Malakoff et Paris. Deux grands arbres vont être abattus sur la place ; Enfin, pour conclure, je suis choquée que l'Etat ait imposé sa décision de démolir avant de consulter sincèrement les habitants, et sans tenir compte de leur avis et de celui de la ville... »*

Obs 255 : « ..quel est l'intérêt général d'un projet de démolition-reconstruction de 32 500 m² de bureaux parfaitement réadaptables, compte tenu du bilan carbone de l'opération versus une restructuration de l'existant ?

Quel est l'intérêt général d'un projet davantage consommateur de surface au sol que le bâtiment existant ?

Quel est l'intérêt général d'un projet qui ne laisse aucune place à la pleine terre – le jardin prévu étant sur dalle - et artificialisera bien plus les sols qu'une réhabilitation accompagnée d'un projet paysager ?

Ce projet porté par l'Etat va totalement à l'encontre des prérogatives vertueuses exprimées par la cheffe du gouvernement elle-même, et par conséquent à l'encontre de tout intérêt général si toutefois la transition écologique est réellement la priorité de l'Etat à ce jour... »

La nécessaire exemplarité de l'Etat est également citée à 11 reprises :

Obs 255 : Il ne s'agit pas d'être contestataire parce que j'habite Malakoff, mais de considérer ce projet de destruction de la Tour INSEE, doublée de la construction d'un bâtiment, avec un regard d'aujourd'hui et alors que la COP 28 aura lieu dans trois jours à Dubaï.

Il est de notoriété publique mondiale que de nombreux écosystèmes sont en souffrance partout sur la planète. Il est donc essentiel de montrer l'exemple au travers d'actions républicaines exemplaires. La Tour INSEE est un contexte formidable pour cela.

8.2.2. Ce que contient le dossier d'enquête

La partie 2 du dossier d'enquête « Mise en compatibilité du PLU de Malakoff » comprend une note de présentation du projet témoignant de son caractère d'intérêt général.

8.2.3. Questions posées au porteur de projet

B1 : Répondre à l'Obs 255

B2 : Quel est l'intérêt en 2024 de créer des nouvelles surfaces de bureaux alors qu'il existe une suroffre en Ile-de-France ?

B3 : Les ministres Lemaire et Cazeneuve ont indiqué vouloir porter une réforme ambitieuse de l'immobilier de l'Etat (réduction de 25% des surfaces occupées par l'administration, etc.). Comment le projet s'inscrit-il dans cette démarche d'effort collectif ?

B4 : En septembre 2023, le Président de la République a appelé les collectivités à conduire la planification écologique au sein des territoires pour réussir les cinq défis majeurs de la transition écologique. La mobilisation de tous de façon coordonnée est demandée. Comment s'inscrit le projet dans la transition écologique du territoire ?

8.3 Thème C : Architecture du projet et insertion dans le territoire

144 contributions portent sur le thème de l'architecture du projet et de son insertion dans le territoire, soit près de la moitié des observations. 37 d'entre elles font le lien et les deux thématiques. Concernant chacun de ces deux sous-thèmes, 100 observations font référence à l'architecture et 82 au lien projet/insertion dans le territoire.

8.3.1. Synthèse des observations déposées par le public

Avis favorables (39) :

L'ensemble de ces avis sont argumentés, et ancrés sur l'idée que l'image de la Ville correspondra, par le projet, à ce que l'on peut attendre d'une architecture d'aujourd'hui, dont le gabarit est plus équilibré au regard des bâtiments situés en proximité. **Le quartier ainsi réaménagé montrera une image plus dynamique sans nuire au bâtiment de l'Université, site patrimonial.** Ce serait également l'occasion de relocaliser l'école Fernand Léger, sur la partie de la parcelle laissée à la disposition de la Mairie. A titre d'illustration :

Obs 2. La tour INSEE actuelle, qui n'est pas une réussite, va être remplacée par le projet présenté sur votre site. C'est une bonne chose pour ce quartier qui ne ressemblait plus à rien. La proximité avec l'université et la zone pavillonnaire alentour devrait donner une nouvelle vie à la rue Legrand.

Elle est représentative des observations favorables formulées.

L'observation n°8 est assez détaillée quant à la représentation que des habitants peuvent avoir des deux architectures que sont le tripode et le projet : *La tour Insee m'a toujours semblée posée là comme un geste architectural, offrant des fronts sur chacune des rues qui la cernent, austère, presque lugubre dans son habit sombre. Peut-être une histoire s'est-elle tissée avec le quartier, la ville mais elle n'est pas lisible tant cette tour est là comme un fort : fermée. Alors c'est avec intérêt que je regarde ce nouveau projet qui est proposé en ce lieu. De prime abord, il me séduit, peut-être parce qu'il ne me semble pas porter cette arrogance du "fort", parce qu'il vient par ses bâtiments en terrasses successives et son traitement de façade comme fragmenter et "pixeliser" le linéaire du bâti qui borde le tracé du périphérique, parce qu'il laisse de la place sur son terrain à la construction possible d'une école apparemment un temps demandée par la commune de Malakoff, parce qu'une vraie avenue peut se frayer un passage depuis le 14e et à travers la ville,...*

Ou encore, obs. 11 : *un examen de l'ensemble des plans de construction des espaces bureaux, de l'école, de la hauteur des bâtiments, des circulations me semblent avoir été particulièrement réfléchis pour installer un site majeur d'une administration centrale d'envergure.*

Obs. 65 : *le projet architectural semble faire la part belle à la lumière et à une restructuration respectueuse de l'entrée de la commune de Malakoff qui bénéficiera ainsi d'un nouvel espace urbain plus aéré et plus végétalisé et donc plus "doux".*

Concernant l'architecture et son insertion dans le paysage, il est noté, Obs. 300 : *Sur le projet architectural, tous les avis nécessaires à l'instruction du permis de construire sont favorables*

au projet et notamment l'architecte des bâtiments de France en charge de l'insertion urbaine du projet et de son rapport avec les bâtiments classés de l'université. Ou encore Obs. 309, sur des arguments plus larges : Mon mari et moi sommes très heureux que la mairie tienne ses engagements du projet emmener par Citlios « porte de Malakoff et l'urbaniste Alexandre Boutons : 1. Démolir la tour actuelle, 2. accueillir un nouveau bâtiment de bureaux, 3. déplacer l'école où nos trois enfants ont été pollués par le périphérique, 4. ouvrir une belle entrée en face de l'université.

L'architecture Brutaliste du Tripode, est présentée comme datée, triste. Elle apparaît en opposition au projet qui, lui, exprime sa contemporanéité. Ex. Obs. 125 : *Heureusement que la Tour INSEE disparaîtra, architecture "brutaliste" complètement datée et sans intérêt...*

Sur l'insertion dans l'urbanisme local : Obs. 146 : *En vis à vis du gigantisme du pont de chemin de fer et du carrefour, la partie plus haute de l'ensemble immobilier me semble tout à fait bien proportionnée tout en évitant la tour de très grande hauteur voulue un temps par la ville de Malakoff et marquera positivement l'entrée de la ville de Malakoff. Et Obs. 319 : Le projet proposé est bien plus adapté pour redynamiser le quartier avec les projets de la rive de l'autre côté du périphérique. Le jardin Anna Marly fera une très belle jonction entre tous ces projets et réunira mieux qu'actuellement Malakoff et Paris.*

La redynamisation du quartier et de son économie locale, l'installation des ministères sociaux compte tenu des missions qui leur sont dévolues, sont perçues comme des facteurs positifs, à souligner, pour la commune.

Certains avis sont favorables mais leur auteur estime que le projet pourrait être amélioré :

Obs. 22 : *La coulée verte rue Legrand, c'est bien, mais elle devrait être créée de l'autre côté de la rue, où il y a une continuité d'immeubles. Avec une large promenade végétalisée, des commerces pourraient s'y développer, ... L'espace laissé à la déambulation au croisement boulevard Alphonse Pinard et de l'avenue Pierre Larousse est beaucoup trop restreint. Le bâtiment prévu atteint sa hauteur maximale à cet endroit et ne prévoit qu'un trottoir minuscule, l'effet sera écrasant, fermant ainsi cette entrée de Malakoff. De plus, j'ai entendu dire que la mairie souhaite rendre l'avenue Pierre Larousse à sens unique, une évolution ô combien importante pour améliorer la qualité de vie dans cette partie de Malakoff. Le projet ainsi conçu empêcherait cette évolution, si tel est le cas, c'est extrêmement dommageable.*

Obs. 230 : *je regrette que dans le projet les façades ne soient pas plus lumineuses – colorées. Concernant la partie "mairie de Malakoff" ce serait une bonne idée de créer un parc boisé pour le bénéfice de tous*

Et estiment que c'est **l'occasion de transférer l'école Fernand Léger** : ex. Obs 294 : *Il est incompréhensible que cette école soit encore en activité, alors que toutes les études conduites par la ville et Citallios en 2017 et les visites de quartier ont montré les pollutions sonores et aux particules auxquelles sont exposés les enseignants et jeunes enfants de maternelle et primaire. Le projet du SGSAC offre une vraie opportunité de déplacer l'école et mettre les enfants à l'abri du périphérique parisien.*

Avis défavorables (102) :

Là encore, les avis sont argumentés et se rejoignent sur les points les plus marqués qui font défaut au projet.

Parmi ces observations, nous retrouvons celles déposées par la Ville de Malakoff, L'EPT VSGP et l'association INC'Malakoff.

Concernant l'observation, 329, déposée par la Ville, sur cette thématique, elle soulève les arguments suivants en reprenant différents documents émis pendant l'instruction du dossier. Contribution de la ville de Malakoff sur la procédure de mise en compatibilité du PLU dans le cadre de l'enquête publique : *La Ville de Malakoff, l'EPT VSGP et la Mairie du 14^{ème} ont émis une notice urbaine, architecturale et paysagère répondant à un objectif de réaménagement du quartier pour « faire quartier » entre Malakoff et Paris, passer d'une situation de coupures urbaines à une projet de coutures urbaines. Le projet lauréat ne respecte aucunement les recommandations produites. Les points soulevés :*

- *Principe d'une percée entre Malakoff et Paris pour limiter l'effet barre : non respecté puisque la percée est à plus de 30 m de hauteur, obstruée de RDC à R+2 par un hall d'entrée rétréci sur lequel se développe une mezzanine à R+1 et de R+2 à R+7 par des passerelles fermées et couvertes. Ce projet vient enfermer la ville de Malakoff.*
- *Développer les halls d'entrées à l'ouest et à l'est du bâtiment, afin d'aménager le parvis et de requalifier l'entrée de ville : avec un hall rétréci sur le bld Pinard et un hall secondaire à l'est comprenant une rampe handicapée, l'effet de barre est doublé.*
- *Ne pas développer les accès véhicules sur l'avenue Pierre Larousse, que la Commune souhaite aménager pour limiter la circulation conformément au Plan de Déplacement adopté par la Ville : le projet retenu prévoit les accès des véhicules et livraisons par l'avenue Pierre Larousse.*

Dans son avis sur l'étude d'impact, adressé à la DRIEAT, la Ville avait déjà formulé son désaccord sur le projet retenu quant à la non-insertion paysagère du projet formes et volumétrie au regard des immeubles existants ou à venir sur chacune des voies) portant atteinte au paysage urbain, maintien d'un symbole architectural fort pour marquer l'entrée de Ville et préserver l'identité du secteur. Le bâtiment projet sur un linéaire de 120 m de long et jusqu'à 65 m de haut enferme la ville Alors que l'objectif est de développer les liens et porosités avec Paris sur l'une des seules parties couvertes du périphérique.

Est également joint à l'observation, l'avis de la Ville de Malakoff sur le permis de construire, défavorable, cet avis reprenant notamment les arguments développés précédemment pour ce qui concerne l'architecture du projet et son impact sur le secteur d'autant que le projet s'implante sur la partie couverte du périphérique face au jardin Anna Marly et enferme la Ville de Malakoff ...

Un quatrième document reprend l'intervention du Maire-adjoint à l'urbanisme lors de la réunion d'examen conjoint du 5 juillet 2023 qui recouvre les arguments évoqués ci-dessus auxquels nous pouvons ajouter : ... *Enfin, l'entrée principale du site, situé Boulevard Pinard à Paris, a comme conséquence que ce bâtiment tourne le dos à Malakoff, loin des déclarations d'intention d'inscription du projet dans le développement du Grand Paris.*

L'EPT Vallée Sud Grand Paris, dans son Obs. 313 estime que *le projet est encore largement améliorable* et relève, comme la Ville de Malakoff, le peu de prise en compte de la note architectural quant aux questions paysagères, architecturales et humaines, essentielle pour l'intégration du projet dans son environnement urbain, la transparence de la faille demandée afin d'établir un lien Paris/Malakoff *paraît illusoire, sur le 10 premiers m de hauteur du bâtiment, elle n'est constituée que d'un léger retrait, ne diminuant que faiblement la profondeur du bâtiment et ménageant très peu de transparence, la hauteur du bâtiment ne laissant pas percevoir cette « transparence » malgré un retrait accentué.*

Obs. 291/273 (doublon) : La mairie de Paris 14^{ème}, dépose un courrier assorti d'un vœu d'où il ressort, sur la thématique, que la nouvelle construction *créera une muraille séparant Paris et Malakoff, en contradiction avec la volonté des deux communes de travailler ensemble à une atténuation de la coupure urbaine induite par le boulevard périphérique.*

La contribution n° 337, est composée d'une série de pièces extraites du dossier INC'Malakoff. (3 documents). Sur la question de l'architecture du projet et son insertion dans le tissu local sont évoqués :

- *L'épaisseur du bâtiment de 29 m (la Tour INSEE= 12 m offre un éclairage naturel tout au long de la journée)*
- *Orientation des bureaux : plein Nord, sans accès au soleil, des bureaux plein Sud avec un inconfort thermique et visuel certain en raison de la sur-solarisation des espaces ...*

Les observations qui présentent **un caractère défavorable déposées par le public présentent un argumentaire proche d'une architecture formant un mur, plus haut que l'actuel tripode accentuant les difficultés de circulation rue Pierre Larousse.** A titre d'exemples :

Obs. 13 : *La barre de 120 mètres du projet de l'Etat va définitivement nous couper du jardin public Anna Marly, Nous avons réussi à couvrir le périphérique d'un jardin, voici que l'on dresse un mur de béton et de verre. Installer l'entrée du nouveau bâtiment vers Paris montre bien que ce bâtiment n'est pas pour nous. Le nouveau bâtiment fera 15 mètres de plus que l'actuel. Tout sera écrasé autour. Avec le projet, la rue Pierre Larousse devra rester en double sens alors que la ville veut la rendre à sens unique pour élargir les trottoirs, réduire les vitesses des voitures et planter des arbres. Avec l'implantation du ministère au bord du boulevard Pinard, le terrain entre le projet et la rue Pierre Larousse sera construit en totalité au lieu d'en faire une place publique et/ou un jardin.*

Obs. 31 : *le projet actuel n'a plus aucun caractère architectural, un cube neutre, vitré en rien adapté aux défis climatiques à venir.*

Sur la question du patrimoine architectural : Obs. 36 : *la Tour de l'INSEE qui est un tripode conçu par un architecte connu Serge LANA, est un témoin de l'histoire "communiste" de la Ville de Malakoff.* Et obs. 63 : *Sans parler du fait que l'on casse un bâtiment dont l'architecture marque une période intéressante du mouvement brutaliste.* Et Obs. 82 : *je considère que la destruction de ce bâtiment emblématique serait une grave perte de mémoire du patrimoine architectural de notre pays. Je ne suis pas le seul. Dans le monde entier, de nombreuses personnalités du monde de l'architecture et des arts expriment leur refus de cette destruction. L'architecte Paul Chemetov, Grand Prix d'architecture, a déploré sur les ondes de France*

Culture à propos de la possible démolition de la Tour INSEE une attitude qui consiste à « casser comme des sales gosses qui cassent leur jouet au lieu de s'en servir ». Il a remarqué que l'on veut ainsi « démolir un bâtiment pour reconstruire la même surface » avec un projet proposé qui « consiste à être parallèle au périphérique » alors que la question est de créer des transversalités entre Paris et sa périphérie. Et également l'obs. 302 déposée par le Président de l'Association INC'Malakoof « ... Enfin, ce combat il me semble important de l'ajouter au-delà des prises de paroles et des manifestations locales a peu à peu irrigué le monde de l'architecture, inspiré des projets de fin d'études, des créations artistiques, suscité l'intérêt des politiques des journalistes et fait de cet édifice le représentant d'une époque, d'un style et pour beaucoup de Malakoffiots d'une fierté et le repère bien identifié d'une entrée de ville. ».

Obs 68/69(doublon) présente une série d'arguments détaillés sur les **questions de circulation et entrées véhicules** : Je suis tout à fait opposée à l'entrée du parking et des livraisons par l'avenue Pierre Larousse pour les raisons suivantes : 1. *Augmentation de la circulation dans cette rue principale : Dans l'évaluation environnementale du projet, l'étude de circulation effectuée au chapitres 5.7.3.3. et 5.7.3.4. met en évidence l'augmentation du trafic aux heures de pointe le matin et le soir, et les blocages ponctuels liés en particulier au tourne à gauche au droit du périphérique extérieur, qui gêne le débit de l'avenue du général de Gaulle, et par effet de vases communicants celui de l'avenue Pierre Larousse. L'entrée du parking par l'avenue Pierre Larousse va créer un tourne à gauche rue Pierre Larousse et créer un nouveau blocage qui n'existe pas actuellement. Il faudra certainement mettre en place un feu tricolore pour réguler l'entrée au parking. Cette voie d'entrée à Malakoff est suffisamment chargée actuellement, et rien ne justifie d'augmenter la circulation dans cette voie. Lorsque Serge Lana a dessiné l'INSEE, le maire de l'époque, Léo Figuères avait interdit l'entrée du parking par cette rue, et obligé de la mettre place de la République, avec interdiction du tourne à gauche pour la sortie du parking. Il avait raison, ce qui a été démontré par la suite, et c'est ce qu'il faut faire pour ce projet.*

Obs. 85 : *Le projet porte atteinte à la protection due aux abords d'un monument historique. En effet, la façade de l'ancienne École Supérieure d'Électricité se trouvera cachée et privée d'une vue dégagée la mettant en valeur en entrée de ville et le choix du bâti n'est pas harmonieux avec celle-ci*

Obs. 142 : *lors de la présentation du projet en réunion publique le 20.11, il a été expliqué que les principes de ce projet reposaient sur la création d'un mail planté faisant le lien entre le 14^e arrondissement de Paris et la coulée verte, à travers la rue Legrand puis la faculté de droit, ainsi que sur une trame de circulation douce, suivant à peu près le même tracé. Or, ces éléments d'aménagement urbain ne font pas partie de la modification projetée du PLU, et ne sont inscrits nulle part ailleurs que dans les schémas explicatifs du projet. Par conséquent rien ne prouve que ces aménagements, qui structurent le projet de l'État à en croire la présentation faite, verront le jour. Cela me fait dire que ce projet ne repose sur rien de tangible.*

Obs. 183 : *Ce parti pris de bloquer le maximum de bâti dans un minimum d'espace me fait penser plus à une opération immobilière qui pourra par sa configuration même être cédée pour partie à un autre occupant.*

Obs. 185 : *la situation propre de la parcelle de la tour Insee aurait dû guider la forme de l'implantation du projet et le programme de regroupement des bureaux des ministères sociaux ; au lieu de quoi, le bâtiment s'installe tout le long du Bld Pinard et forme une barrière*

haute et infranchissable, l'entrée de la ville de Malakoff est ignorée et l'espace public à l'angle avec la rue Pierre Larousse réduit à une portion congrue d'un trottoir, le lien avec l'université (en brique) qui est un bâtiment classé, est ignoré, tant par la massivité du bâtiment projeté, quatre fois plus haut, par la nature des matériaux des façades disparates que par son programme replié sur lui-même, sans partage des occupations et sans connexion avec le reste de la cité (étudiants, commerces, balades...); et dont l'entrée situé Bld Pinard, donc par Paris, dévoile bien l'intention ! la porosité réelle et visuelle entre les deux villes - Paris 14e et Malakoff - dont vous fait fi au mépris même des souhaits et volonté nourris des deux communes qui y travaillent depuis pourtant de nombreuses années, questions urbaines liées et portées par la construction d'un Grand Paris fédérateur de liens et lieux communs aux villes qui le constitue ...

Obs. 215 : ... La présentation qui est faite dans les communications et documents me semble erronée ou à tout le moins trompeuse. Le bâtiment proposé est peut-être beau. Mais il n'est pas fait pour le site actuel de Malakoff. Je suis désolé de l'écrire : il va écraser l'entrée de la ville et point du tout l'ouvrir. Je vois ce bâtiment un peu comme un paquebot à l'arrêt dans un des canaux de Venise. Souci, ici nous sommes à Malakoff, à la bordure de Paris. Et comme à Venise, les paquebots sont point trop souhaités. Ce paquebot sera planté là, parallèle au périphérique, la proue tournée vers « l'entrée » de Malakoff. Et l'entrée de Malakoff ne sera pas vraiment une entrée.

Est joint un document reprenant les perspectives avant/après.

Obs. 252 : A la page 50 de l'étude d'impact environnementale le maître d'ouvrage qui à le sens de la formule mais pas celui des mots nous indique "le parti architectural du projet. Un trait d'union entre la ville de Paris et la ville de Malakoff". Regardez la page jointe elle ne manque pas de piquant en réalité l'état fait une confusion il s'agit d'un trait de séparation. Est jointe une capture d'image illustrant le propos.

Obs.268 : La hauteur est complètement démesurée par rapport au quartier (et quid de l'ensoleillement du square surmontant le périphérique dans ces conditions...?). La végétation que l'on voit sur les images de projet s'échapper des terrasses ne suffisent pas à masquer la réalité d'un projet trop dense et qui ne laisse pas de place à la pleine terre. S'il existe une autre ambition à ce projet que la recherche de mètres carrés constructibles à tout prix, quitte à tordre le PLU, elle n'est pas évidente.

Obs. 279 : L'immeuble projeté sera beaucoup plus haut que la Tour mais aura aussi une emprise au sol beaucoup plus importante. J'ai compris qu'il ne restera plus aucune surface de pleine terre et que tous les arbres actuels seront donc arrachés. Il ne restera donc plus que des surfaces dites végétalisées qui auront une couche de terre allant de 30 cm à 70 cm (maximum !) soit la profondeur nécessaire pour planter des arbustes. Quelle sera la solidité de leur enracinement dans 10 ans... s'ils réussissent à pousser !

Une observation résume les questions qui se posent quant au rapport d'échelle, Obs. 335/MLK5 / : *quand on suit un peu les projets d'architecture et les réglementations qui vont avec, on essaye de nous sensibiliser à l'harmonie entre tissus existants et nouvelles constructions. Pour en finir avec le Brutalisme de nombreuses réalisations durant des décennies. Or, dans ce cas, la rupture d'échelle entre le tissu existant et ce bâtiment est très violente. La masse colossale de cette construction n'a rien à voir avec la taille du terrain qui en*

proportion est un confetti. Il n'y a pas assez de distance entre celui-ci et les bâtiments du quartier qui paraissent minuscules et qui du coup sont écrasés par ce mastodonte.

8.3.2. Ce que contient le dossier d'enquête

Le dossier d'enquête contient l'ensemble du dossier de demande de permis de construire et le CR de la réunion d'examen conjointe du 5 juillet 2023.

8.3.3. Questions posées au porteur de projet

C1 : Indiquer ce qu'il en est des aménagements annoncés, situés en périphérie du projet et notamment le mail et les espaces verts intégrés sur la parcelle : quels sont ceux inscrits, prévus mais non financés à ce jour, non intégrés (voir Obs 145 et 257).

C2 : Perspectives et graphisme : Vu l'observation 215, et son document joint, quelle est votre réponse sur les différences de perspectives ? En complément dans le document suivant :

https://www.secondsiteministeresociaux.fr/files/le-projet-architectural-vdef-web_a74ceb3f28d9e72c06ccd7c988418df2 , feuillet « le paysage à toutes les échelles, un cœur d'îlots arborés perceptible depuis la voie publique. Qu'en est-il des questions de transparence et de l'ouverture du bâtiment sur la Ville, avec des clôtures à 3 m (les clôtures et portails d'accès depuis la voie publique seront d'une hauteur de 3 mètres minimum doublée d'une haie paysagère permettant l'occultation visuelle ; et couvrant toute la périmétrie du jardin du Ministère (cf. p.88 PC16 partie 3)). Idem quant aux clôtures qui longent le bâtiment telles qu'elles figurent sur les plans.

De même, la question 322 reprend la question de perspectives trompeuses dans le dossier, voir la p.j. Qu'en est-il selon vous ?

C3 : Comment pensez-vous traiter les questions de circulation au regard du plan de déplacement de la Ville et des souhaits exprimés afin d'assurer une ville apaisée (entrées véhicule, ...)

C4 : Comment pensez-vous concilier le parti pris de façades en verre avec les questions relatives aux économies d'énergie ?

C5 : quant au programme ayant servi à établir le projet, comment vous situez-vous par rapport aux différentes, et récentes déclarations, en termes de surface/agent occupées ?

C6 : au regard des différentes observations portant sur la densité du programme, la compacité du projet qui sur les plans, d'après les observations déposées, donnent un effet de barre, et fait dire à certain : Le projet, trait d'union ou trait de séparation ? Pensez-vous pouvoir faire évoluer et modifier le projet tel qu'il est défini aujourd'hui ? quelles seraient vos propositions ?

C7 : La question du lien Paris/Malakoff ressort dans de nombreuses observations : vous semble-t-il possible de faire évoluer le projet pour y satisfaire et si oui comment ?

C9 : la question de l'emprise au sol du bâtiment entraîne celle relative aux surfaces dédiées à la pleine terre. Que répondez-vous aux questions 279 et 285 ?

C10 : Quant aux espaces situés à proximité, que montrent les projections en termes d'ensoleillement au regard de la hauteur du bâtiment ?

C11 : que répondez-vous sur le rapport d'échelle entre le bâtiment projeté et son environnement ?

C12 : Plusieurs observations, évoquent la question du repère qu'était le Tripode. Comment pensez-vous que le projet présenté fera « signal » ou tout simplement sera un repère visuel à l'avenir ?

C13 : que répondez-vous aux questions posées par l'observation 22, concernant l'amélioration du projet

C14 : Aujourd'hui sur les palissades du chantier, on trouve 2 adresses : 18 boulevard Adolphe Pinard 92240 Malakoff et 18, boulevard Adolphe Pinard 75014 Paris (information d'Eiffage aux riverains). Que répondez-vous à l'obs302 sur le sujet de l'adresse du site ? « *..ce projet qui s'ouvre sur Paris avec une adresse sur Paris coupe la capitale de sa proche banlieue.* »

8.4 Thème D : Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

36 observations déposées sur les registres portent sur le thème de la mise en compatibilité du PLU soit un peu plus de 10 %, alors que cette question est l'un des deux objets de l'enquête publique. Parmi celles-ci 6 sont favorables à la modification du PLU et 30, soit plus de 80%, sont défavorables.

Les avis sont assez tranchés. Pour les observations favorables, la mise en compatibilité du PLU est un outil permettant la réalisation d'un projet qu'elles souhaitent voir aboutir. Concernant les observations défavorables, l'essentiel des observations portent sur une forme de non-respect voire de mépris de l'Etat par rapport au territoire. La préoccupation des Élus est en adéquation avec les observations formulées par les habitants et personnes qui se sont mobilisés sur l'enquête publique.

Les questions de zonage et de respect global des documents d'urbanisme, dans la cohérence des projets autorisés pour une même zone, sont très peu relayées dans les observations portées à titre individuel. En revanche, la hauteur du bâtiment projeté inquiète les Élus mais aussi la population, le projet présenté laissant entrevoir un bâtiment formant une barre beaucoup plus haute que ne l'était le tripode INSEE (voir thème précédent).

8.4.1. Synthèse des observations déposées par le public

Avis favorables :

Ces contributions voient la modification du PLU comme une nécessité pour servir le projet et une nouvelle architecture. Elles ne présentent pas à peu de choses près (sauf pour l'une d'elles) une réflexion sur le type de zonage proposé. Une des observations précise que de toute façon la construction ou la réhabilitation nécessite la modification du PLU qui permet de répondre à l'intérêt général.

Nous pouvons citer plus particulièrement l'Obs. 119 : *“la modification du PLU est : ... semblait être une nécessité et revêtir un caractère incontournable pour remplir les différents objectifs fixés tant par les donneurs d'ordre que par les architectes en charge de la conception et de l'exécution des travaux selon le cahier des charges ambitieux qui a été rédigé”*.

L'obs. 297 est la seule contribution argumentée sur la question de la mise en compatibilité du PLU : « ... l'art UX1 du zonage actuel de la parcelle interdit les constructions à destination de services publics. Si les Malakoffiots se félicitent d'accueillir un ministère sur ce territoire, il est donc indispensable de modifier le zonage pour une zone UE correspondant aux grands équipements publics... » Il ajoute que cette modification ne générera pas de nouveaux droits à construire sur d'autres parcelles puisque limitée à la zone de projet.

Avis défavorables :

Parmi celles-ci figurent les contributions de l'Établissement Public territorial Vallée Sud Grand Paris (Obs. 313) et celles de la Ville de Malakoff (Obs. 329) et de Paris 14^{ème} (291).

L'association IN'C Malakoff a également porté une observation sur cette question (337).

Concernant les contributions des 3 Personnalités Publiques Associées que sont la Ville et l'EPT, la mairie du 14^e, les documents et remarques sont précis et argumentés.

Nous pouvons noter, pour la Ville de Malakoff dans une note de 8 pages outre la déclaration préalable relative à la procédure « à *marche forcée* ». Sur le PLU, elle reprend son argumentaire présenté lors de la réunion d'examen conjoint de juillet 2023. Pour la Ville le principe même de « *la mise en compatibilité du PLU est intimement lié à une falsification du principe d'intérêt général* ». Est rappelé le fait que, les travaux de démolition déjà entrepris et la mise en compatibilité du PLU sont étroitement liés comme en témoigne l'étude d'impact, qui porte sur les deux. Pour la Ville il s'agit de « *construire un bâtiment tellement volumineux qu'il ne respecte aucune des règles du PLU même en changeant le zonage. Ainsi la mise en compatibilité du PLU exonère les ministères, de toutes les règles du PLU. La vocation de la zone UE est de permettre la construction de grands équipements publics, est-ce le cas de bureaux destinés à l'administration centrale de l'État ? La zone UE est la zone la moins réglementée, ... la mise en compatibilité propose d'affranchir le projet de toutes les règles d'urbanisme que la Ville de Malakoff, qui s'administre librement, a édicté, en concertation avec ses habitants. L'État affirme sans sourciller sa volonté de construire sur Malakoff, et non pas à Malakoff, un projet qui n'a rien à voir avec ses règles, son tissu, son identité. En plus d'être inacceptable, c'est particulièrement inquiétant.* »

La Ville a joint un courrier à la DRIEAT, par lequel elle émet un avis défavorable à l'étude d'impact et reprenant, entre autres, la non-compatibilité du projet avec le PADD dans son volet insertion paysagère du projet, la biodiversité et la protection des espèces. Elle joint également un courrier traitant sur son avis de demande de permis de construire, très argumenté : il reprend les éléments qui conduisent la Ville à émettre un avis défavorable à la demande de permis de construire. Notamment, le projet déroge concernant l'art. UX1 (immeuble à destination de services publics, UX6 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques), UX10 (hauteur des constructions, plus de 50 m), UX13 (espaces libres et plantations, % d'espaces verts du projet ? et bandes de retrait situées sur le boulevard Adolphe Pinard ainsi que celle située rue Pierre Larousse ne sont pas végétalisées en méconnaissance des règles du PLU sur la zone). Concernant l'insertion paysagère, le projet est de nature à fortement modifier le site existant en ne favorisant pas de transition harmonieuse entre le nœud métropolitain dense des bâtiments situés entre l'entrée de ville et le tissu pavillonnaire qui se développe jusqu'au centre-ville ainsi que les éléments de patrimoine situés en toute proximité et notamment le bâtiment de la Faculté de Droit en ne retissant pas de lien entre les espaces, et ne crée pas de continuités paysagères et des parcours sécurisés (voir PADD). Le projet méconnaît l'article R11-27 du Code de l'Urbanisme (si un projet, par ses caractéristiques ou son aspect extérieur, porte une atteinte visible à son environnement, c'est-à-dire s'il ne s'insère pas harmonieusement dans le paysage naturel ou urbain environnant ... il peut être refusé). La demande de mise en conformité des documents d'urbanisme méconnaît la libre administration de la commune et à ses compétences en matière d'urbanisme. Si, à titre exceptionnel, des adaptations peuvent être faites, c'est au projet de s'adapter au PLU et non au PLU de s'adapter au projet. Le 4^{ème} courrier joint à l'observation reprend la déclaration du maire-adjoint à l'Urbanisme faite lors de la réunion d'examen conjoint du 5 juillet 2023.

L'EPT Vallée Sud Grand Paris émet les remarques suivantes. *La Ville, puis l'EPT ont été conduits à développer une opération d'aménagement sur le secteur de la porte de Malakoff compte*

tenu de son potentiel d'évolution des espaces urbanisés. La destination principale de cette opération d'aménagement est de développer des surfaces à vocation d'activités économiques en cohérence avec le classement du secteur au PLU. Après que l'État eut déclaré vouloir conserver la parcelle afin d'y bâtir des bureaux, l'EPT et la Ville ont produit une note intégrant la dimension paysagère et humaine voulue par ces deux Collectivités. Traduisant des attentes, comprenant des prescriptions et propositions, cette note a été intégrée au dossier de consultation des concepteurs. Les éléments de cette note sont très peu repris dans l'étude d'impact ce qui ne permet pas de donner à voir la qualité de l'insertion du projet dans son environnement. Et notamment la transparence de la faille demandée paraît illusoire et il ressortira de l'immeuble projeté un effet de façade continue et de barrière sur 30 à 50 m de hauteur et plus de 10 m développé en face du jardin Anna Marly contrairement au souhait des collectivités de ménager la transparence Nord-sud. **Le PLU mis en compatibilité devrait intégrer ces dimensions paysagères.** Comme le fait remarquer la Ville de Malakoff, l'EPT interroge le classement en zone UE du projet, secteur d'équipements et non d'activités. Le Président de l'EPT attire l'attention sur le fait que l'immeuble à construire est un immeuble de bureaux non destiné à recevoir principalement du public, et ne constitue donc pas un équipement mais bien un immeuble d'activités tertiaires.

Quant à la Mairie du 14^{ème}, concernant le thème du PLU, elle rappelle qu'à l'échelle de Paris et de la Métropole, les immeubles de grande hauteur sont remis en cause.

Quant à l'observation déposée par le collectif INC' Malakoff, c'est notamment par le volet environnemental que la modification du PLU est mise en cause (voir à ce sujet le thème environnement) et le non-respect du PADD selon le collectif. Sur le seul plan du PLU, le collectif fait remarquer qu'il suffit au gouvernement pour édifier un projet de modifier les règles d'urbanisme qui s'imposent à lui, méconnaissant en cela son obligation d'exemplarité. Ce même gouvernement ne s'inspire pas non plus du futur PLU Bioclimatique (PLU B) de Paris et ce malgré une adresse parisienne. Avec cette modification, le projet ne fait que respecter la réglementation en occultant tous les autres volets notamment environnementaux (bilan carbone notamment). La modification devrait également imposer « le soutien du jardin existant de pleine terre et la réserve de surfaces complémentaires pour compenser le déficit local ». Sur la pleine terre, chaque projet doit faire sa part.

La contribution analyse la non-conformité du projet avec le PADD, ce dernier prévalant sur le PLU. Notamment sur les volets relatifs :

- à l'amélioration du cadre de vie par une ambition élevée en matière d'écologie urbaine, de réduction des nuisances, de patrimoine et de paysage. Pour ses membres, la question de la végétalisation, notamment, via le projet actuel est « une contre vérité ». A titre d'exemple l'alignement d'arbres montrés sur les documents n'est pas possible au regard des voies de circulation le long du périphérique. Quant aux plantations suspendues ... on ne peut croire un instant que des arbres de près de 10 m vont pousser sur la dalle du parking ou encore que des arbres de plus de 3 m vont s'élever sur les terrasses des étages dans des conditions de jardinière. Sur la pleine terre, le potentiel de la parcelle, la déporte sur la partie sud, soit sur la partie qui à terme devrait être cédée.
- au patrimoine architectural qui participe à l'identité et structure l'espace public de la commune et à l'adaptation des périmètres de protection des monuments historiques

aux ensembles urbains dans lesquels ils s'inscrivent. La tour INSEE, est selon le collectif, inscrite dans le patrimoine et l'identité de la ville depuis 50 ans.

- *Développer le tissu économique sur l'ensemble du territoire afin de pouvoir offrir un emploi pour un actif, mais également veiller à maintenir la diversité ce tissu. Le projet, orienté vers Paris, va à l'encontre du maintien de la diversité du tissu économique de la Ville.*
- *Gestion des eaux de ruissellement et des eaux usées : le projet prend les contre-pied des recommandations du PADD*
- *Économie des ressources naturelles en privilégiant les dispositifs de recyclage pour limiter la production de déchets, principe qui va à rebours de la démolition-reconstruction proposée au PC.*

Par ailleurs, le collectif transmet une série de vues et de plans (superposant les gabarits de la Tour Insee et ceux du futur projet) montrant l'impact du projet sur le paysage. Il reprend également de façon détaillée, les remarques de l'autorité environnementale sur le projet. Par ailleurs, des membres du collectif se demandent quelles seraient les conséquences si le permis de construire n'était pas accordé.

Les observations « individuelles » reprennent un certain nombre des thématiques ci-dessus évoquées. Et notamment,

Concernant **la modification de zonage**, la question est étendue à la totalité de la parcelle et notamment (MLK4) : *La parcelle Sud reste en zone UX alors que la parcelle doit accueillir une école. Pour la modification du PLU, proposition de conserver la parcelle des Ministères en zone UX et de passer la parcelle de l'école en zone UE. Il n'est pas inscrit dans le dossier l'élargissement de la rue Legrand de 8 m comme demandé par la convention citoyenne. Aussi, le discours des Ministères dit intégrer les demandes de la ville, ce qui est faux car pas d'intégration de l'école et de la rue louis Legrand.*

Concernant la mise en compatibilité des documents d'urbanisme et ses modalités :

Obs. 189 : *« Alors que l'actuel PLU aura été longuement et âprement discuté avec ses habitants pour être ce qu'il est aujourd'hui, le modifier aussi brutalement, avec une consultation administrative formelle sans informations et sans images autre que celle proposée en illustration de la consultation, apparaîtra dans l'histoire comme un mépris de la participation citoyenne alors que cette population se sera battue de longues années pour que soit couvert le périphérique de manière à créer une continuité paysagère et sociale entre les deux espaces de vie que sont nos quartiers du 14eme et de Malakoff. ».*

Obs. 279 : *« Pour arriver à ses fins, le projet (d'intérêt général ?) nécessite donc une modification du PLU de Malakoff. Va-t-elle se faire contre l'avis de la municipalité alors que VSGP n'arrête pas d'affirmer, lors des réunions du PLUi, que les municipalités restent entièrement maîtresses en matière d'urbanisme ».*

Obs. 293 : *« Cette mise en compatibilité écrase donc dans un premier temps purement et simplement le PLU de notre ville. Lier modification du PLU et projet ... Lier les deux questions à ce point est un tour de passe-passe méthodologique qu'un étudiant débutant en sciences sociales dénoncerait d'un simple coup d'œil ».*

Obs. 99 : *« ... non à la mainmise de l'État sur le PLU de Malakoff dans ces conditions.*

Les Obs. 25, 67, 91, 97, 113, 114, 116, 118, 131, 138, 149, 151, 152, 154 reprennent la question de la prise en compte de l'avis des habitants et Élus locaux.

La question de la hauteur du bâtiment en projet est également reprise dans plusieurs observations (Obs. 13, 67, 97, 113, 114, 115, 116, 126, 131, 154, 189, 279).

Conformité avec le PADD : Obs. 142, reprend les thèmes déclinés dans le PADD. Le projet présenté lui paraît non conforme aux orientations définies.

L'Obs. 97 fait également remarquer que : « *L'enquête sur les procédures alternatives et notamment la restructuration a été effectuée après la décision de démolir.* »

L'obs. n° 13 fait remarquer que « Le nouveau PLU parisien intra-muros affirme que « le renforcement des protections patrimoniales et la transformation des bâtiments existants sont privilégiés ». Quel contraste lorsque l'on franchit le périphérique ! ».

8.4.2. Ce que contient le dossier d'enquête

Réunion d'examen conjoint : Les positions alors exprimées sont reprises dans les observations déposées.

Le représentant de la mairie de Malakoff a fait connaître l'avis défavorable de la Ville sur le présent projet. Texte repris dans l'observation n° 329. Un des arguments tient au fait que la mise en compatibilité affranchit le projet de toutes les règles d'urbanisme que la Ville a édicté en concertation avec ses habitants et que la modification de zonage « *n'est pas établie conformément au tissu de la Ville, ses règles et son identité.* »

Le représentant de l'EPT a alerté sur le risque de non-compatibilité du futur PLUi et projet s'il devait y avoir un PC modificatif.

Pour la maire du 14^{ème}, la hauteur du projet va au-delà de la hauteur inscrite au PLU de Paris, fixée à 38 m.

Avis de l'AE, lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fonctionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité des maîtres d'ouvrage afin que les incidences soient évaluées dans leur globalité.

Avis sollicités lors de la demande de permis de construire :

- Services consultés : Ils sont favorables avec prescriptions et réserves pour la Ville de Paris.
- Avis de l'autorité environnementale sur la question du PLU : elle s'est prononcée sur le périmètre du projet et l'aire d'étude et a recommandé de détailler les constructions nécessaires à la nouvelle implantation de l'école Fernand Léger, dès que le projet serait défini. Elle a également rappelé que les travaux de démolition doivent être pleinement intégrés au projet faisant l'objet d'une évaluation environnementale ; et que la démarche d'évaluation environnementale doit être entamée dès la demande de première autorisation nécessaire au projet et avant le démarrage des travaux. Elle a recommandé de justifier le choix de limiter certaines études à l'échelle de la seule commune de

Malakoff au vu de la localisation du projet à l'interface entre les communes de Malakoff et de Paris et d'en tirer les conséquences nécessaires sur l'étude d'impact. Elle a déclaré le projet conforme au PADD dont le zonage prévoit un espace dédié à la rénovation et aux équipements au niveau de la parcelle concernée. L'autorité environnementale a recommandé de démontrer que les incidences de la création du zonage UEa sur les espaces de pleine terre et les espaces végétalisés seront effectivement atténuées par les aménagements cédés à la Collectivité. Le Ministère, comme le prévoient les textes, a répondu à chacune des recommandations et s'est engagé sur les modifications à apporter au dossier présenté à l'enquête publique. Notamment concernant l'aménagement de la parcelle sud, le projet d'école n'étant plus d'actualité, la cour prévue initialement sera remplacée par un espace paysager en pleine terre permettant de lutter contre les îlots de chaleur et permettant le maintien des surfaces d'espaces verts. La zone UE n'impose pas de minimum de surface de terrain devant être traité en espaces végétalisés. La réponse afférente à la notion de projet précise que si la démolition n'a pas été intégrée au périmètre du projet, les travaux de démolition n'ont pas été engagés au stade de la rédaction du mémoire en réponse. Le permis de démolir obtenu en décembre 2021 est purgé de tout recours.

- Maire du 14^{ème} : défavorable. Le projet n'est pas conforme au projet arrêté de PLU Bioclimatique : option démolition/reconstruction au détriment de la réhabilitation. Hauteur de la barre (plus élevée que le bâtiment actuel). Le projet n'est pas conforme à l'actuel PLU et ne comporte aucun objectif d'intérêt général pour les habitants de la commune. L'Autorité environnementale par son avis du 28 juin 2023 montre des réserves.
- Avis de la Maire de Malakoff : Défavorable. Voir ci-dessus repris dans l'observation déposée par la Ville.

8.4.3. Questions posées au porteur de projet

D1 : La parcelle est aujourd'hui située en zone UX dédiée majoritairement à l'activité économique et ne respecte pas les articles UX 1, UX 3, UX 6, UX 7, UX 9 et UX13 du règlement écrit. Afin d'éviter une modification qui permettrait des modifications applicables à l'ensemble des terrains classés en zone UX, il est proposé de déporter le classement en zone UE correspondant aux grands équipements publics qui serait le plus approprié au projet de construction d'un ministère public. Pour cela, sera créé après déclaration de projet, par modification du Plan de zonage, un sous-secteur de plan masse UEa.

Or, l'article UE1 dispose que « *Les constructions et installations nouvelles à destination d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt sont interdites* ».

Ceci en dérogeant aux articles 6, 7 et 10 du PLU adopté par la Ville.

Concernant l'article UE1, si les missions déployées sont d'intérêt général pour une activité qui sert la Nation, il n'en reste pas moins que leur principale activité est une activité de bureaux, comme administration centrale de l'État, y compris des services du Ministre et cellule de crise, pour y mener la politique de l'État sur les questions sanitaires et sociales. Le public accueilli est celui correspondant à l'activité de bureaux, comme ce serait le cas pour tout autre

établissement. Pourriez-vous nous préciser quel autre type de public, il est envisagé de recevoir dans ces locaux ?

D2 : Pour insérer le projet sur la parcelle, il faut demander la suppression de toute contrainte par rapport aux voies et emprises publiques (UE6), de même par rapport aux limites séparatives (UE7), concernant la hauteur qui est fixée à 25 m maximum sur une partie de la zone, vous proposez un bâtiment, dernier plancher accessible, de 50 m à l'ouest et 25 m à l'est. Comment expliquez-vous ces demandes par rapport à la cohérence globale de la zone UX dans laquelle s'insère le projet d'une part et la zone UE d'autre part ?

D3 : Pourriez-vous nous indiquer si une division parcellaire est prévue sur la parcelle initiale?

D4 : Avez-vous fait un lien entre le projet que vous portez et les enjeux développés lors des travaux relatifs au PLU Bioclimatique et au PLUi ? Notamment, concernant la question de la pleine terre, comment envisagez-vous de satisfaire aux orientations déjà annoncées ?

D5 : La modification proposée est limitée au seul projet des Ministères sociaux. Comment avez-vous envisagé les choses si un autre projet devait être installé sur la parcelle Sud ?

D6 : Quel devenir envisagez-vous pour la parcelle sud, classée en zone UX, la Ville ayant déclaré ne plus souhaiter y transférer l'école. Un nouveau propriétaire sur la parcelle sud ne pourra pas utiliser l'espace vert créé puisque ce dernier aura déjà servi de compensation pour le projet des ministères sociaux. Comment sera-t-il possible au futur propriétaire de dégager son propre espace de pleine terre ?

D7 : Pourriez-vous nous détailler les points qui assurent le respect des différentes orientations du PADD notamment sur les items suivants :

- Préserver la santé publique et les ressources naturelles du cadre de vie et ses sous-décompositions,
- Valoriser l'identité paysagère et architecturale de la commune et ses sous-décompositions,
- Développer la présence et la qualité de la nature urbaine et ses sous-décompositions,
- Préserver les continuités écologiques du territoire.

D8 : Le décret n°2002-677 du 29 avril 2002 modifié, relatif à l'obligation de décoration des constructions publiques fait obligation à celles-ci d'allouer 1% du budget relatifs aux travaux, exprimant en cela la volonté publique de soutenir la création et de sensibiliser nos concitoyens à l'art de notre temps. Pourriez-vous nous indiquer dans quel poste, ces crédits sont prévus et selon quel calendrier, ce 1% sera mis en œuvre ?

8.5 Thème E : Impact des travaux préparatoires : patrimoine, bilan carbone et gaspillage de ressources

8.5.1. Synthèse des observations déposées par le public

151 contributions font référence aux travaux préparatoires, notamment la démolition de la tour INSEE.

Dans 4 contributions, l'avis est favorable à la démolition-reconstruction.

Dans 136 contributions, l'avis est défavorable.

Avis favorable à la démolition de la tour INSEE dans les contributions n°49, 117, 315 et 319.

On peut lire : « *Pas de regret pour cette Tour Insee triste et déprimante qui n'a jamais été bien acceptée dans le quartier d'après les informations dont je dispose.* » ou bien encore « *Tour INSEE obsolète* », « *La tour INSEE actuelle, qui n'est pas une réussite...* ».

Avis défavorables à la démolition de la tour INSEE, comme dit plus haut, il en est dénombré 136 dont 130 souhaitent sa réhabilitation.

Les arguments les plus nombreux concernent la protection de l'environnement en raison du mauvais bilan carbone du projet si l'on se réfère à l'analyse comparative entre les quatre scénarios étudiés trouvés dans 96 contributions et en termes de gaspillage des ressources que l'on trouve dans 49 contributions.

Quelques expressions significatives : « *aberration environnementale en totale contradiction avec les engagements en termes de trajectoire carbone* », « *désastre écologique* », « *arrêtons un projet qui défigure l'entrée de ville, et l'inaction climatique que traduit ce projet* ».

Autres arguments sur le bilan carbone :

« *L'industrie du bâtiment et notamment la production de béton sont parmi les plus polluantes, autant éviter d'y avoir recours quand on le peut...* ;

« *La préservation de la tour INSEE apparaît comme une option plus raisonnable et durable, s'alignant sur les principes écologiques et économiques prônés par les politiques ;*

« *Si l'accueil des ministères sociaux est une bonne chose pour Malakoff, cela va cependant à l'encontre des engagements portés par la France et l'Europe en faveur de la protection de l'environnement, et en faveur de l'économie circulaire.*

« *Absence de calcul de l'empreinte carbone du projet comparé à la solution réhabilitation ;*

« *bilan carbone qui va à l'encontre des accords de Paris, de la déclaration de politique générale de la première ministre*

« *Pourquoi : Démolir 50 000 tonnes de béton/construire 50 000 ?*

« *Les études montrent "la réhabilitation serait moins émissive (de 18% à 24%) et moins chère (de 21 à 62 millions d'euros) que la démolition aujourd'hui envisagée.*

Concernant le gaspillage des ressources :

« La logique du recyclage a toujours été privilégiée par les bâtisseurs pour économiser les ressources.

« Sauver les quelques arbres adultes présents dans l'enceinte du terrain dans une ville qui en manque

« Nuisances liées au transport par camions des déchets liés à la démolition et à l'apport des matériaux destinés à la reconstruction.

« Impact environnemental négatif lié la production du béton (sable, ciment...)

« La démolition reconstruction de l'actuelle tour...est oublier tout souci d'économie des ressources de la planète

« La réhabiliter éviterait de jeter des tonnes de débris en banlieue qui doit les accueillir.

L'item Préservation du patrimoine existant a aussi été repéré dans 42 contributions.

Les arguments souvent rencontrés sont :

« Négation du patrimoine contemporain .. L'État n'est pas exemplaire.

« bâtiment élégant représentatif du patrimoine du 20eme siècle remplacé par un pâtre massif composé de volumes de qualité architecturale médiocre

« aberration écologique, financière, historique et humaine

« La rénovation intelligente et respectueuse de l'environnement peut être notre héritage aux générations futures, une déclaration indélébile de notre engagement envers la préservation et l'innovation durables.

« on casse un bâtiment dont l'architecture marque une période intéressante du mouvement brutaliste.

« Nécessité de protection du patrimoine

« On fait se croiser le passé et le futur en travaillant avec l'existant, l'histoire en sera plus belle.

« totale contradiction avec le PADD qui veut protéger le patrimoine architectural.

"Si les hommes vivaient comme des hommes, leurs maisons seraient comme des temples".

Le thème Projet anachronique a été pointé dans 49 contributions ce qui correspond bien au croisement des différents items préalablement évoqués.

Ces points identifiés dans les contributions pourraient être traités comme hors sujet dans le cas de la présente enquête publique qui a détaché les travaux préparatoires de la construction du nouveau second grand site de l'administration des ministères sociaux. Cependant les deux opérations sont bien concernées par la même étude d'impact environnementale et la très importante mobilisation des citoyens autour de ces items de démolition et de réhabilitation et d'enjeux environnementaux le démontre bien.

8.5.2. Ce que contient le dossier d'enquête

Une étude d'impact environnementale pour un projet « Scénario de référence urbain » et avec une étude multicritère en annexe D

8.5.3. Questions posées au porteur de projet

E2 : Préciser comment est calculé le bilan carbone de la démolition. L'étude ALTERRA multi critère (annexe G 4.1.3) en page 40/45 présente dans les tableaux de droite un impact de carbone retenu pour la démolition du tripode de 77 alors que pour les autres bâtiments l'impact carbone retenu est de 122 pour une même valeur de référence 244.

E1 : Par rapport à un scénario de référence où on ne fait rien ou un scénario de réhabilitation, la déconstruction engendre une émission immédiate de carbone qui s'accumule durablement dans l'atmosphère (métaphore de la baignoire et du robinet présenté en annexe 10 de l'étude d'impact) et contribue ainsi de façon irréversible au dérèglement climatique. Quelles mesures d'évitement, de réduction et de compensation **crédibles** (au sens évaluation environnementale, générer des gains au moins égaux aux pertes engendrées même si pour le carbone on parle plutôt de contribution) le maître d'ouvrage est-il disposé à mettre en œuvre, en précisant pour chacune de ses mesures les quantités estimées de carbone préservées ?

8.6 Thème F : Aspects environnementaux

Dans ce thème, nous évoquons les sujets environnementaux non traités dans les thèmes précédents.

8.6.1. Synthèse des observations déposées par le public

Le nombre d'avis favorables repérés sur le thème « environnement » est de 18.

Le principal argument relevé est la construction d'un **bâtiment vertueux, aux dernières normes environnementales** :

Obs323 : « .. Cette construction, offre, dans un contexte de sobriété économique et budgétaire, la perspective d'un investissement à long terme, garant de la bonne utilisation des deniers publics... »

Obs307 : « .. Le projet va permettre de créer un nouveau bâtiment basse consommation énergétique... »

Obs 294 : « ..Le dossier présenté démontre le souci du ministère de proposer un projet vertueux, positif sur l'environnement. Lors d'une réunion publique en décembre 2021, le ministère a présenté les conclusions d'une étude comparative multicritères entre la solution déconstruction-construction et la solution restructuration, justifiant son choix en faveur d'un projet neuf... »

Obs86 : « ..Un projet qui, à son lancement en 2018, est considéré comme particulièrement innovant car il vise l'exemplarité en matière de performance énergétique et environnementale. Ce nouveau bâtiment s'inscrit dans le cadre de la très récente et exigeante réglementation énergétique, dont les décrets d'application datent seulement de 2022... »

La perspective d'un **paysage urbain amélioré** est également citée :

Obs181 : *Le projet est bien intégré dans le paysage urbain (d'un aspect moins monolithique que l'ancien bâtiment "tripode") avec des extérieurs soignés et valorisés (promenade plantée) et la possible implantation d'une école.*

78 contributions sont critiques sur les aspects environnementaux du projet.

Les arguments relevés concernent :

La hauteur des bâtiments (voir Architecture) : « 15m de hauteur supplémentaire, soit 5 étages, qui vont impacter la luminosité et l'ambiance des alentours (une école en particulier) »

La lutte contre les îlots de chaleur : Obs 85 « .. La densité du bâtiment et sa hauteur laissent à penser à la création d'un îlot de chaleur, ce dont le sud de Paris n'a vraiment pas besoin avec une pénurie d'espaces verts ... »

La circulation automobile du quartier (voir Architecture) : « Avec le projet, la rue Pierre Larousse devra rester en double sens alors que la ville veut la rendre à sens unique pour élargir les trottoirs, réduire les vitesses des voitures et planter des arbres... »

Les mobilités douces Obs 253 : « Notre association, MinistèreSoVélo, souhaite que la capacité de stationnement vélo à l'intérieur du parking soit portée à 500 places, ... et qu'une station velib soit créée à proximité de l'entrée de l'immeubl e...

La végétalisation :

Obs279 : « J'ai compris qu'il ne restera plus aucune surface de pleine terre et que tous les arbres actuels seront donc arrachés. Il ne restera donc plus que des surfaces dites végétalisées qui auront une couche de terre allant de 30 cm à 70 cm (maximum !) soit la profondeur nécessaire pour planter des arbustes. .. » «Le projet suppose l'abattage de deux grands arbres place de la République. Qui les remplacera ? »

Obs142 « ..l'analyse des documents graphiques du permis de construire montrent un certain nombre de contre-vérités, notamment en matière de végétalisation. Ainsi, les documents montrent un alignement d'arbres le long du boulevard Pinard, qui n'est pas non plus prévu dans les aménagements urbains, d'autant que les voies de circulation le long du périphérique ne le permettent pas. De plus, les documents montrent également des plantations suspendues, que ce soit au rez-de-chaussée ("jardin du ministère") ou en étages, qui sont largement surdimensionnées dans leur aspect : on ne peut croire un instant que des arbres de près de 10m vont pousser sur une dalle de parking (donc avec un maximum de 60 à 80 cm de terre), ou que des arbres de plus de 3m vont s'élever sur les terrasses des étages, dans les conditions d'une jardinière.. »

Obs86 : « .. La végétalisation est artificielle et aucunement garantie sur le long terme »

La pleine terre :

Obs126 : « ..La transition écologique dans la construction c'est :

- préserver le vivant (c'est à dire le sol et le végétal qui assurent la biodiversité). > Le projet ne préserve AUCUNE pleine terre!..
- économiser et infiltrer l'eau vers les nappes phréatiques. Le projet condamne le peu de pleine terre du site et ne peut donc gérer convenablement ses eaux de pluie. ..»

Obs142 : l'analyse de ces documents montre également l'absence totale de pleine terre sur l'emprise de la parcelle occupée par le projet de l'Etat. Certes, le PLU n'imposera pas, semble-t-il, de pleine terre sur cette zone (ce qui est totalement incompréhensible à l'heure actuelle, compte tenu des ambitions de l'Etat en matière de désimperméabilisation, notamment le plan "zéro artificialisation" en cours). Mais le projet indique qu'environ 30% de pleine terre demeure sur le site, avec un fort potentiel d'aménagement paysager sur la partie sud. Or, cette partie est censée être rétrocédée à la commune pour la construction d'une nouvelle école, ce qui rend mensonger cet argument. Là encore, rien ne nous dit que cette école verra le jour (notamment parce que la municipalité entend renoncer à son projet), ni quelque aménagement paysager que ce soit, mais surtout, l'Etat se défait de ses obligations en matière de désimperméabilisation sur une partie de terrain dont il ne maîtrise en rien le devenir. C'est facile de dire "je bétonne ma partie, mais le terrain d'à côté est pleine terre"!

La biodiversité :

« Les habitats des espèces protégées, moineaux et faucons crécerelles, vivant sur le site, ont été détruits. L'ex-jardin de la tour, d'une surface de près de 800 m², était de pleine terre et planté de beaux arbres qui ont tous été arrachés. »

La santé publique :

Obs67 « Co-présidente de l'Union Locale FCPE de Malakoff et secrétaire du Bureau FCPE de l'école F. Léger, je souhaite exprimer ici mes craintes face à ce gigantesque chantier, voisin de la cour d'école des enfants, qui portent forcément des risques sur leur santé déjà mis à mal par l'environnement du périphérique... » « alors que ce quartier subit déjà une forte pollution due au périphérique (j'habite à 300m de la tour), le chantier de destruction va occasionner des nuisances importantes pour les riverains – dont l'école ! : poussières de silice, circulation des camions, embouteillages, bruit ... »

8.6.2. Ce que contient le dossier d'enquête

Une étude d'impact environnementale pour un projet « Scénario de référence urbain »

8.6.3. Questions posées au porteur de projet

F1 indiquer le nombre d'arbres abat us, leur emplacement, et comment seront-ils remplacés (où, quel type de plantation, situation de pleine terre avant/après) ?

F2 : Pour répondre à l'obs86, comment sont pris en compte l'installation, l'entretien et le renouvellement des espaces végétalisés (toitures, balcon, jardin du Ministère,) du bâtiment dans le cadre du marché conclu avec Eiffage pour garantir (voir augmenter) le coefficient de biotope du projet sur la durée ?

F3 : Que répondez-vous à l'obs 142 « *l'Etat se défause en somme de ses obligations en matière de désimperméabilisation sur une partie de terrain dont il ne maîtrise en rien le devenir. C'est facile de dire "je bétonne ma partie, mais le terrain d'à côté est pleine terre"!* »

F4 Quels sont les marges de manœuvre du maître d'ouvrage pour renaturer sa parcelle, en créant de véritables zones de pleines terres dans lesquels pourront s'épanouir des arbres de hautes futaies, les zones de végétalisation présentées dans le projet étant notoirement insuffisante pour répondre aux objectifs du PADD ?

F5 : Comment le maître d'ouvrage peut-il répondre aux inquiétudes exprimées par les représentants des parents d'élèves de l'école Fernand Léger pour ne pas amplifier la pollution atmosphérique pendant les travaux ?

F6 : Au sujet de la démarche HQE, le dossier d'enquête indique au 4.1.1 Etude d'impact :

- p.249 construction d'un bâtiment HQE millésime 2016 version V2 de janvier 2018 avec un niveau EXCEPTIONNEL visé
- Tableau 9 : beaucoup de notes B et C
- p.58: Le projet vise une démarche NF HQE via le référentiel NF HQE Bâtiment Durable sans certification

Quels sont les cibles choisies du référentiel HQE et les engagements précis que peut prendre dès maintenant le maître d'ouvrage pour les atteindre ?

F7 ; En figure A du Thème A du présent document : La commission d'enquête constate que l'étude d'impact et l'avis de l'autorité environnementale étaient prévus avant d'entamer la déconstruction. Pourquoi cette chronologie n'a pas pu être respectée ?

F8 : Dans la version de l'étude d'impact présente dans le permis de construire (3.1.1 PC11), il est indiqué P.364 que la marge observée pour l'IC_construction (i.e. impact carbone sur le changement climatique des composants sur bâtiment et du chantier de construction) reste faible 1,2%. Qu'est-ce que cela signifie ? (Ce point a été signalé par l'Autorité Environnementale)

8.7 Thème F Bilan financier et économique

8.7.1. Synthèse des observations déposées par le public

9 observations sont favorables au projet pour les aspects financier/économique

Les arguments développés sont :

- La contribution du projet à l'essor du tissu local
- La réduction des coûts globaux pour les Ministères Sociaux par rapport à l'implantation actuelle en plusieurs sites
- Le coût du renoncement au projet
- **Contribution à l'essor du tissu local**

Obs. 323 : « *Sa localisation, en entrée de ville de Malakoff, donne une belle opportunité aux agents des ministères sociaux de contribuer à l'essor du tissu local. »*

Obs. 294 : « *.. Le tissu économique et associatif local a subi des conséquences directes désastreuses et immédiates au moment départ de l'INSEE dès 2015. Ainsi cette nouvelle implantation permettra de retrouver un dynamisme perdu... »*

- **Réduction des coûts par rapport à l'implantation actuelle dans des sites en location**

Obs. 65 : « *.. Il est bien évident que l'état ne peut et ne doit continuer à payer de loyers exorbitants pour des sites mal adaptés aux besoins actuels alors qu'il existe un terrain domanial qui ne demande qu'à être exploité, reconfiguré et valorisé.. »*

Obs. 296 : « *En qualité d'ancien chef de service de la direction des finances, des achats et des services (DFAS) des ministères sociaux, ... sur le plan économique et budgétaire, ce projet est vertueux. Aujourd'hui, les ministères sociaux disposent d'une implantation historique - le 14 avenue Duquesne - site pour lequel il est propriétaire, mais il est aussi dans l'obligation d'installer ses agents dans plusieurs emprises locatives onéreuses. Cette situation, outre les coûts de location, l'oblige à des déménagements relativement fréquents, ce qui engendre des coûts supplémentaires, mais aussi déstabilise les équipes et pénalise les agents, en particulier au regard des transports. Un deuxième site propriétaire permettra de réduire les coûts à terme, de stabiliser les équipes et les agents, de permettre une liaison de proximité entre les différents services... »*

Obs. 294 : « *..Le volet socio-économique démontre bien que le groupement en site des ministères est très bénéfique tant sur les économies en termes de rentabilité et des bénéfices sur le travail des agents. »*

Obs. 274 : *Architecte DPLG, Après lecture du dossier très complet .. idée positive sur le projet de l'État. Ces études concourent aussi à démontrer que le projet de l'État en coût global - sur des durées de 30 ans et de 50 ans selon le périmètre des études - est de loin, le plus économique, soit en le comparant à des scénarii de réhabilitation documentés, soit en le comparant avec le coût d'un maintien de la situation locatif actuelle des ministères sociaux. C'est bien d'argent public dont il s'agit et si nous voulons être économes, c'est bien le projet de*

l'État qu'il faut mettre en œuvre résolument. De plus, grâce à cette opération, l'État réduit de 10.000 tonnes la trajectoire immobilière des ministères sociaux sur 50 ans, tout en enrichissant son patrimoine immobilier d'un bâtiment modulable et totalement adapté à ses besoins actuels et futurs ... Sur ces éléments, les avis des services instructeurs et de leurs experts, sont d'ailleurs très parlant ; ... les avis rendus sont favorables à l'opération de l'État. »

- **Coût élevé du renoncement au projet**

Obs. 86 : « .. .Que signifierait cette remise en cause (i.e. : du projet)?

- Un retard de plusieurs années de la livraison d'une opération qui fasse consensus. ..

- Des pertes de l'ordre de 30 millions d'euros par an, correspondant aux loyers que l'État doit continuer de verser pour la location des bureaux.

-Des pertes liées aux études à refaire et au délai prolongé pour la réalisation.

- Si l'option de rénover la tour était prise, cela voudrait dire que le projet initial n'est plus respecté et qu'il n'est plus possible de dégager 36 000 m² de SDP..

....En résumé les coûts seraient donc élevés pour la remise en cause d'un bâtiment qui se situe déjà dans l'excellence environnementale ! »

60 observations sont défavorables au projet avec des arguments sur des aspects financiers/économiques

La totalité des observations défavorables traitant de ce thème indiquent que le coût de la déconstruction/reconstruction est plus élevé que la réhabilitation du bâtiment.

La déconstruction n'est pas gage de sobriété :

Obs. 37 : « .. Le coût d'une démolition et reconstruction est bien supérieur au coût d'une réhabilitation...Dans le dernier numéro du magazine des Hauts de Seine, est indiqué qu'il « est impensable qu'il puisse être plus avantageux de procéder à des démolitions/reconstructions qu'à des réhabilitations et à des rénovations ». Alors pourquoi ce projet ? ...»

Obs. 52 : « Dans le journal La Tribune du dimanche 19 novembre 2023, on peut lire l'interview croisée de Bruno Le Maire et Thomas CAZENAVE. Ces deux ministres disent leur volonté de s'attaquer à la dette abyssale de la France et proposent pour ce faire de réformer l'immobilier de l'État. Je cite leur propos que vous trouverez en pièce jointe : « Nous voulons réduire de 25% les surfaces occupées par l'Administration. [...] Le ratio des surfaces par agent public est aujourd'hui de 24 mètres carrés. [...] Nous souhaitons le ramener à 16 mètres carrés. Cela peut aussi passer par des cessions immobilières. ».

On ne peut que se réjouir de ce propos très éclairant :

- Point 1 : ce propos montre .. une consigne de sobriété quant aux investissements immobiliers. Pour ce faire, il est encore temps de renoncer à la démolition de la Tour Insee, de la restructurer et la réhabiliter. ..

- Point 2 : nos ministres envisageant des cessions immobilières, cela confirme la raison pour laquelle le projet proposé pour remplacer la Tour Insee est composé en trois parties faisant écran entre Paris et Malakoff. L'une d'entre elles au moins est destinée à être vendue à terme. ... Sauf que le marché de l'immobilier étant ce qu'il est avec des surfaces de bureaux qui ne trouvent pas preneurs, les finances publiques seront alourdies sur deux tableaux : davantage

d'argent dépensé à l'origine et des surfaces inoccupées coûteuses faute d'acquéreurs. S'y ajoutent les crédits de la Transition écologique qu'il faudra augmenter notamment pour le recyclage des matériaux détruits... »

Des observations émettent des doutes sur la sincérité des calculs présentés dans le dossier d'enquête et la présentation des résultats.

Il s'agit en particulier des contributions de l'association IN'C Malakoff

Obs. 337 : voir précisément p.17 du document 3 joint à l'observation sur l'analyse du critère économique de l'analyse multicritère.

« Approche en coût global

Il est indiqué en page 29/45 que le détail des hypothèses relatives au calcul en coût global se trouve en Annexe 6.9 page 45/45 du document. Le tableau présente l'évolution des coûts des 4 scénarii sur 50 ans (scénario 1 démolition/reconstruction et scénarii 2, 2bis et 3 réhabilitations/extensions).

Ainsi ce tableau s'emploie à démontrer que le coût global du scénario 1 sera de 522M€, celui du scénario 2 de 642M€, celui du scénario 2BIS de 603M€ et celui du scénario 3 de 601M€ soit un écart variant entre 79 et 120M€ en défaveur des projets de réhabilitation.

L'annexe 6.9 qui permet d'établir ces prévisions est donc un document essentiel que nous avons analysé ... Au-delà des coûts globaux annoncés par le ministère très largement surévalués et sur la base des coûts réels, il apparait un différentiel de 18 087 006,00 € en faveur du projet du scénario 3 : réhabilitation/extension... »

Obs. 246 : voir dans le document 1 joint à l'observation

« ...Ainsi, Selon quelle logique le taux d'actualisation pris en compte pour le calcul des couts globaux en Valeurs Actuelles Nettes (VAN) des différents scénarii devraient être minorés de 4,5% à 3,2% alors même que le taux des OAT n'a pas cessé d'augmenter entre décembre 2022 (date de l'étude multicritère) et aujourd'hui... »

8.7.2. Ce que contient le dossier d'enquête

Les informations du dossier du dossier d'enquête varient d'un document à l'autre

Sur le coût du projet et de l'opération

- La présentation non technique du dossier p.15 :

Le coût des travaux a été estimé à environ 17,8 millions d'euros hors taxes pour la déconstruction et 137,4 millions d'euros hors taxe pour la construction neuve.

- L'étude multicritère (pièce D du mémoire en réponse des MS à l'avis de l'Ae) présente :
 - p43/45 dans le tableau scénario 1 un coût de 138,3 millions d'euros pour la démolition/ reconstruction (146 M€ avec la construction/déconstruction de l'école)

- p45/45 Taux d'actualisation de 4%

- Le résumé non technique de l'étude d'impact indique p.4 :

Le coût des travaux de déconstruction et construction est d'environ 160 millions d'euros (hors taxes).

- L'étude socio-économique

p. 14/45 À ce stade et avant de disposer des offres finales, le montant estimatif de l'opération s'élève à près de 271 M€ TDC dont environ 145 M€ HT pour la construction neuve...

p.22/45 ... ce qui induit un coût d'investissement 338,4 millions d'euros₂₀₂₂ (majoré). Le taux d'actualisation retenu est de 4,5%

p23/45.. total 252,8 M€₂₀₂₂ sur 30 ans

- La contre-expertise

La prise en compte de la nouvelle valeur tutélaire (3,2%) ne ferait que mieux justifier la solution du projet par rapport à la solution de référence.

Sur le coût total du projet (investissement, exploitation, maintenance):

- L'étude socio-économique

p. 26/45 total 437,4 M €₂₀₂₂ sur 30 ans

- L'étude multicritère (pièce D du mémoire en réponse des MS à l'avis de l'Ae) présente :

P29/45 Le coût global sur 50 ans du scénario 1 est approximativement 522M€ HT

Sur la performance économique de l'opération :

- La présentation non technique du dossier

p. 15 : L'évaluation aboutit à un important avantage socio-économique global de 146,6 M € généré par le projet à 50 ans.

- La note de présentation de l'intérêt général

p.5 Le bilan fait ressortir un résultat positif d'une valeur de 156 millions d'euros en faveur du « Scénario de projet ».

- L'étude d'impact environnementale indique p.68

p.68 : Au plan de la performance économique de l'opération ; en effet ce scénario, en coût global sur 50 ans est plus économe pour les deniers publics de 79 à 120 M€ par rapport à un autre scénario de réhabilitation du bâtiment existant.

8.7.3. Questions posées au porteur de projet

F1 : Que répondez-vous aux observations n°337 et 248 sur la sincérité des hypothèses, des calculs financiers et la présentation qui en faite?

F2 : Donner les coûts exacts du projet soumis à l'enquête décomposé en désamiantage, deconstruction, travaux de construction, honoraires de conception, AMO et frais divers comme présenté en p13 et 14 de l'étude socio-économique.

F3 : Donner les coûts de l'exploitation maintenance du bâtiment projeté.

F4 : Comment est calculé l'avantage socio- économique de 146,6 M€ indiqué dans la présentation non technique du dossier (p.15) ? Sur quelle période (début/fin) ? A quel scénario se compare l'avantage ?

F5 : Quelles hypothèses (début/fin), chiffre final et scénario de référence faut-il retenir pour le calcul de l'avantage socio-économique ?

F6 : Quel est le montant financier estimatif de la vente de l'emprise de la parcelle Sud à la ville ou à un tiers ?

F7 : Quel est le mode de cession à la Ville conclu pour l'emprise du mail le long de la rue Legrand ? Quel est son montant financier estimatif de cette cession ? (cf CR synthétique du comité de riverain 6.3 A Malakoff, conformément à la demande de la Ville, un mètre est cédé à la rue sur l'avenue Pierre Larousse et 8 mètres sur la rue Legrand pour la création du mail.)

F8 : Qui prendra en charge financièrement la création des 2 parvis aux extrémités Est et Ouest du bâtiment ?

F9 : Si le projet était arrêté en mars 2024, quels seraient les coûts échoués ?

9. MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

Il est demandé au maitre d'ouvrage de répondre aux questions posées par la commission d'enquête.

Fait à Courbevoie,

Le 13 décembre 2023

Estelle DLOUHY-MOREL

Présidente de la commission d'enquête



Françoise Patrigeon

Commissaire enquêteur titulaire



François Huet

Commissaire Enquêteur titulaire



Annexe 4

Mémoire en réponse des ministères sociaux



**MINISTÈRES
SOCIAUX**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Secrétariat général
Direction des finances,
des achats et des services

**Administration centrale
des ministères sociaux**

SECOND GRAND SITE



Mémoire du maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse de la commission d'enquête

Enquête publique unique portant sur la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Malakoff et sur la délivrance d'une autorisation de construire afin d'implanter un équipement public dénommé « Second grand site de l'administration centrale » -SGSAC- pour les ministères sociaux sur le territoire de la commune de Malakoff

28 décembre 2023

Avant-propos

Les Ministères Sociaux se réjouissent de constater que **la durée de l'enquête publique – 31 jours – a été suffisante pour permettre à tous ceux qui le souhaitent de s'exprimer**, comme en témoignent le nombre important de contributions déposées et les nombreuses opinions exprimées au cours de l'enquête publique.

Pour bien comprendre la démarche suivie par les Ministères Sociaux pour réaliser son projet, il convient de rappeler les principes dans lesquels elle s'inscrit.

Le premier principe est celui de la politique immobilière de l'État qui est élaborée par la direction de l'immobilier de l'État, placée sous l'autorité du Ministre en charge des Comptes publics. Elle veille à la cohérence d'ensemble de tous les projets immobiliers de l'État, notamment en ce qui concerne l'implantation des sites et la participation des projets à la transition écologique. L'implantation des Ministères Sociaux sur l'emprise et à la place de l'ancienne tour Insee à Malakoff a été validée par le ministre des Comptes publics.

Le deuxième principe est celui de la continuité des modes de travail entre les directions centrales des Ministères Sociaux entre leur site historique avenue Duquesne à Paris et le futur site proche géographiquement et facilement accessible afin d'assurer un continuum entre toutes ses entités. Le futur site est donc le "miroir" du site historique avec son cabinet ministériel, son centre de conférence, son centre de crise, ses salles de formation, ses espaces de travail collectifs ou individualisés. Les Ministères Sociaux ne construisent pas un simple immeuble de bureaux, ils construisent un bâtiment ministériel à Malakoff.

Le troisième principe est celui de l'intégration du projet dans l'aménagement de cette zone tel que voulu par les collectivités locales : la commune de Malakoff et l'établissement public territorial Vallée Sud - Grand Paris. Ces collectivités ont mené des études et une concertation publique de plusieurs mois qui ont conduit à un projet cohérent visant à supprimer les édifices actuels pour les remplacer par un immeuble dévolu aux Ministères Sociaux, une école, et des espaces verts de récréation ou de circulation. Le projet des Ministères Sociaux a donc été élaboré et lancé en 2019 pour se conformer aux prescriptions de l'aménagement de l'ensemble. C'est pour s'assurer de la cohérence de cette démarche que le président de l'EPT vallée sud Grand Paris et la maire de Malakoff ont été intégrés au jury de sélection des candidats au marché global de performance, lancé par les Ministères Sociaux le 10 février 2021, et aux deux autres jurys d'examen des projets remis par les groupements qui se sont tenus respectivement du 21 au 23 septembre 2021 pour le premier et les 12 et 13 juillet 2022 pour le second. En parallèle, les services de la ville de Malakoff ont contribué aux multiples ateliers qui se sont tenus pour affiner le besoin avec les candidats à ce marché.

Les Ministères Sociaux relèvent que **des contributions à l'enquête publique concernent des problématiques et interrogations qui dépassent le périmètre de l'objet de l'enquête publique, en particulier en lien avec le choix de la déconstruction.**

Par souci de transparence et d'information du public, les Ministères Sociaux apportent des réponses sur ces sujets dans le présent mémoire en réponse. Toutefois, il est important de préciser que **le choix**

Mémoire du maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse	28 décembre 2023
Administration centrale des Ministères Sociaux – Second Grand Site	Page : 1/83

de la déconstruction – qui est instruit dans le cadre d’une procédure administrative distincte, est le fruit d’une réflexion de longue date, s’appuyant en particulier sur les études et les concertations menées par la ville de Malakoff.

Rappelons d’abord que la création d’un nouveau site en remplacement des 3 sites locatifs a fait l’objet, en 2017, d’un appel à projets auprès d’investisseurs immobiliers, déclaré sans suite faute de propositions suffisamment adéquates. Au printemps 2018, l’option du terrain domanial de l’Insee est retenue, donnant lieu à de premières réunions de travail avec la mairie de Malakoff dès l’été de cette même année. Le choix de déconstruire est ainsi intervenu dans le contexte plus large du projet urbain présenté par la ville de Malakoff et l’Établissement public territorial Vallée Sud Grand Paris, intégrant la déconstruction de la tour Insee. Ce projet urbain, visant à reconfigurer l’entrée de ville, a été retenu à l’issue d’une consultation citoyenne menée en 2017 et 2018 par la ville. Un projet de ZAC, intégrant la démolition de tous les bâtiments existants, tant sur la parcelle de l’État que sur celui voisin de la ville, a été élaboré par les collectivités territoriales et a fait l’objet d’une délibération favorable du Conseil de territoire en date du 15 octobre 2020. L’évaluation environnementale correspondante a été menée, et a fait l’objet d’un avis de la Mission régionale d’autorité environnementale (MRAE) en date du 2 juillet 2019. De plus, la ville de Malakoff, consultée par les services de l’État dans le cadre de l’instruction de la demande de permis de démolir, a émis un avis favorable dans le cadre de l’instruction du permis de démolir, délivré le 23 décembre 2021.

Les Ministères Sociaux notent le désaccord exprimé par la municipalité de Malakoff à l’égard du projet. Ils regrettent que les nombreuses démarches de dialogue menées depuis 2018 n’aient pas permis de trouver un consensus et ce malgré les avancées proposées par l’État pour amender son projet et tenir compte des demandes de la ville : la cession de 40% du terrain afin de permettre de reloger le groupe scolaire Fernand Léger, élargir les voiries et privilégier espaces verts et circulations douces, la place donnée à la mairie et à l’établissement public territorial dans le jury de sélection du lauréat du marché global de performance, la communication de la notice architecturale de la ville aux candidats (incluant notamment le souhait d’une « percée visuelle ») et les échanges directs organisés entre les groupements candidats et les services des 3 collectivités (Malakoff, l’EPT Vallée sud-Grand Paris et la ville de Paris).

En particulier, les Ministères Sociaux regrettent que la municipalité ait renoncé fin 2022 à déplacer le groupe scolaire Fernand Léger sur la parcelle que l’État proposait de lui céder pour cette destination, et qui, conformément aux constats réalisés au début du projet, aurait permis d’offrir un environnement plus sain aux élèves et aux enseignants, en les éloignant de la pollution et des nuisances liées au boulevard périphérique.

Plus largement, en matière de dialogue et d’impact environnemental, les Ministères Sociaux ont adopté une posture volontariste et exemplaire, en soumettant volontairement l’ensemble du projet à une évaluation environnementale, alors que le projet était en dessous des seuils, y compris la mise en compatibilité des documents d’urbanisme, impliquant la consultation de l’Autorité environnementale et l’organisation d’une concertation. Ces démarches délibérées témoignent de la volonté d’information, de dialogue et de transparence des Ministères Sociaux, qui s’est prolongée dans la mise en place d’un Comité de riverains à l’issue de la concertation préalable de fin 2021. Ainsi, les Ministères Sociaux ont toujours informé les collectivités locales et le public, et dialogué avec eux, en toute

Mémoire du maître d’ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse	28 décembre 2023
Administration centrale des Ministères Sociaux – Second Grand Site	Page : 2/83

transparence au fur et à mesure que les données et les études étaient disponibles sur le projet. **C'est cette même attitude que les Ministères Sociaux ont privilégié dans le cadre de l'enquête publique, à la fois dans les documents mis à disposition, dans sa participation à la réunion publique organisée par la Commission d'enquête et dans les réponses qu'ils apportent dans le présent mémoire.**

A l'attention du lecteur

Le présent mémoire apporte des réponses aux questions transmises par la commission d'enquête dans son procès-verbal de synthèse. Sa structure reprend la forme de ce procès-verbal, ainsi que les thématiques citées.

Mémoire du maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse	28 décembre 2023
Administration centrale des Ministères Sociaux – Second Grand Site	Page : 3/83

Sommaire

Avant-propos	1
Thème A : Enquête publique / Participation du public / Concertation.....	6
Question A1.....	6
Question A2.....	7
Question A3.....	8
Question A4.....	10
Question A5.....	12
Thème B : Intérêt général	13
Question B1.....	14
Question B3.....	19
Question B4.....	19
Thème C : Architecture du projet et insertion dans le territoire.....	22
Question C1.....	22
Question C2.....	24
Question C3.....	29
Question C4.....	31
Question C5.....	34
Question C6.....	35
Question C7.....	36
Question C9.....	38
Question C10.....	39
Question C11.....	40
Question C12.....	42
Question C13.....	42
Question C14.....	43
Thème D : Mise en compatibilité du Plan Local d’Urbanisme.....	44
Question D1.....	45
Question D2.....	48
Question D3.....	50
Question D4.....	51
Question D5.....	52
Question D6.....	53
Question D7.....	53

Mémoire du maître d’ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse	28 décembre 2023
Administration centrale des Ministères Sociaux – Second Grand Site	Page : 4/83

Question D8.....	55
Thème E : Impacts des travaux préparatoires (patrimoine, bilan carbone, gaspillage de ressources)	57
Question E2	57
Question E1	58
Thème F : Aspects environnementaux	62
Question F1	62
Question F2	66
Question F3	67
Question F4	68
Question F5	68
Question F6	70
Question F7	73
Question F8	74
Thème G : Bilan financier et économique	75
Question G1.....	75
Question G2.....	76
Question G3.....	78
Questions G4 et G5.....	78
Questions G6 et G7.....	81
Question G8.....	81
Question G9.....	81

Thème A : Enquête publique / Participation du public / Concertation

Le projet de construction du second grand site de l'administration centrale des Ministères Sociaux s'inscrit au cœur d'un processus complexe de concertation, sous la forme de plusieurs procédures réglementaires. Les Ministères Sociaux regrettent que la succession des procédures ait pu provoquer une mauvaise compréhension de l'objet des différentes concertations. Cependant, ils affirment que l'ensemble de ces phases, dont certaines non obligatoires réalisées de manière volontaire, ont été menées dans une démarche de dialogue et de transparence avec les acteurs locaux institutionnels dans un premier temps, puis avec le grand public. En effet, dans un souci de prise en considération des problématiques de l'ensemble des acteurs du territoire, ce projet a été conçu dans un dialogue constant avec la ville de Malakoff, l'établissement public territorial Vallée Sud Grand Paris (EPTVSGP) et les futurs riverains. L'organisation d'une phase de concertation préalable réalisée à l'automne 2021 et la mise en place d'un comité de riverains, afin d'assurer la continuité des échanges, en sont les témoins les plus récents.

Tous les avis exprimés lors de la phase de concertation préalable ont été pris en considération. Si certains ont pu être intégrés dans la réalisation du projet, d'autres, en raison de leur incompatibilité avec des contraintes fonctionnelles, n'ont pu être pris en compte.

Les réponses suivantes aux questions de la commission d'enquête permettent de rappeler les différentes étapes de concertation du public et des acteurs locaux dont ce projet a fait l'objet tout au long de sa conception. Elles permettent également de mettre en exergue les avis des collectivités et du public pris en compte au cours de la conception du projet, **permettant d'aboutir à une proposition qui est véritablement le fruit d'un travail concerté avec les différentes parties prenantes.**

Question A1

Répondre à l'observation 289 : Quelle est l'utilité de faire des enquêtes publiques si le sort est déjà scellé ?

La procédure d'enquête publique est conduite par une commission d'enquête- désignée par le président du tribunal administratif - chargé d'émettre un avis favorable ou défavorable sur la compatibilité du projet avec les mesures de protection de l'environnement. Elle est l'occasion pour le grand public de s'exprimer sur le projet. L'avis de la commission d'enquête permet d'éclairer la décision du préfet, garant de l'intérêt général, dans la délivrance des autorisations permettant la réalisation du projet, pour la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme et la délivrance du Permis de Construire.

L'enquête publique n'a pas vocation à discuter de l'opportunité du projet qui a déjà fait l'objet d'une concertation préalable. Dans le cadre de ce projet, celle-ci a été discutée lors des échanges entre la Mairie de Malakoff et les Ministères Sociaux, dans le cadre de la concertation volontaire organisée sur la ZAC Porte de Malakoff et dans le cadre de la concertation préalable sous l'égide d'une garante désignée par la Commission Nationale du Débat Public.

Selon l'article L. 123-1 du code de l'environnement, « *l'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement [...] Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par*

Mémoire du maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse	28 décembre 2023
Administration centrale des Ministères Sociaux – Second Grand Site	Page : 6/83

l'autorité compétente pour prendre la décision. » Ainsi, cette enquête, qui porte sur les deux objets précédemment cités, permet :

- Au maître d'ouvrage de présenter l'ensemble des études réalisées sur le projet, justifiant de son intérêt général, et de répondre à l'ensemble des questions exprimées par le public, dans une logique de transparence ;
- Au public de s'exprimer sur le projet, et au-delà de son opportunité, sur ses caractéristiques, ses enjeux environnementaux ;
- Au décisionnaire, en l'occurrence le préfet des Hauts-de-Seine, de bénéficier d'un regard global sur le projet, à travers le rapport et l'avis de la commission d'enquête, pour prendre la décision d'accorder ou non les autorisations relatives au projet.

Question A2

Que répondez-vous au public et à la Présidence de la CNDP sur le choix de déposer le permis de démolir avant la fin de la concertation préalable « alimentant suspicions et contestations, puisque le public serait fondé à penser que les décisions étaient déjà prises et que la procédure de participation n'était pas crédible » ?

Cette situation temporelle résulte de la genèse du projet.

En effet, **dans un premier temps, les différents partenaires étaient en plein accord pour considérer que l'évolution de ce secteur de la ville et l'installation des Ministères sociaux passaient par la démolition des bâtiments existants.**

La ville avait pris cette décision, après une longue concertation citoyenne (facultative au plan réglementaire) intégrant des ateliers avec les habitants et des "promenades urbaines", puis une démarche obligatoire, dans le cadre de la création de la ZAC. Ces concertations se sont déroulées entre 2016 et 2019. **La délibération du Conseil de territoire en date du 29 janvier 2019, entérine cette décision.**

Le projet correspondant, soumis à l'autorité environnementale, était décrit comme suit :

*« La ville a souhaité saisir l'opportunité d'une libération d'une emprise foncière occupée par un immeuble de l'Insee pour procéder à une restructuration globale du secteur. Le site du projet se trouve à l'entrée nord de la commune de Malakoff en limite avec Paris. Il jouxte notamment la voie ferrée SNCF à l'est qui rejoint la gare de Paris- Montparnasse, emprunté par la ligne à grande vitesse (LGV) Atlantique et le boulevard périphérique au nord. **La programmation prévoit la démolition complète des bâtiments existants en partie amiantés et la construction de 80 000 m² de surface de planchers se composant de bureaux, d'un groupe scolaire, d'un espace polyvalent et d'un complexe sportif** ».*

Une étude d'impact sur le projet de ZAC a été réalisée par l'EPT VSGP, sur laquelle **l'autorité environnementale a émis un avis en date du 2 juillet 2019.**

La création de cette ZAC "Porte de Malakoff", intégrant la démolition des bâtiments existants, a été décidée par délibération du 15 octobre 2020.

Mémoire du maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse	28 décembre 2023
Administration centrale des Ministères Sociaux – Second Grand Site	Page : 7/83

En parallèle, dans un courrier en date du 16 septembre 2019 au ministre des Comptes publics, la Maire de Malakoff écrivait :

«... il nous paraît essentiel que l'État puisse statuer dès maintenant, afin d'enclencher dans les meilleurs délais cette opération, qu'il s'agisse de la démolition de la tour Insee, des procédures de création de la ZAC, de la dévolution d'une concession d'aménagement et de la labellisation du projet des Ministères Sociaux par la CNIP. »

Dans sa politique immobilière, l'État, pour la construction des nouveaux bâtiments, privilégie une procédure dite de "marché global sur performances" associant la conception, les travaux et l'exploitation-maintenance. Pour lancer cette procédure, il était nécessaire de s'assurer de l'obtention du permis de démolir.

La demande de permis de démolir a donc été déposée le 28 septembre 2021 et le permis a été délivré par arrêté du préfet du 23 décembre 2021, avec avis favorable de la Maire de Malakoff.

Dans la même période, suite à la "déclaration d'intention" déposée par l'État le 16 octobre 2020, la Maire de Malakoff a déclenché son "droit d'initiative" par délibération du Conseil de territoire Vallée Sud Grand Paris (VSGP) du 10 février 2021. Cette délibération a enclenché une **concertation sur le projet tel que présenté dans la déclaration d'intention qui s'est déroulée du 8 novembre au 17 décembre 2021.**

De cet historique, nous constatons que la demande (28 septembre 2021), puis l'octroi (23 décembre 2021) du permis de démolir se sont faits sur la base d'un consensus avec les collectivités, faisant suite à plusieurs concertations (menées entre 2016 et 2019) pilotées par les collectivités et en cohérence avec la délibération du Conseil de territoire VSGP du 15 octobre 2020. Les premières oppositions à la démolition n'ont été portées à la connaissance du maître d'ouvrage qu'à partir de décembre 2021.

Par ailleurs, aucun recours contentieux n'a été déposé contre le permis de démolir.

Question A3

Vous indiquez dans le dossier que les enseignements de la concertation ont alimenté le choix du projet lauréat, détaillez précisément lesquels.

Le maître d'ouvrage a tenu compte des avis exprimés lors de la concertation préalable qui s'est tenue du 8 novembre au 17 décembre 2021.

En effet, le calendrier initial de la procédure de Marché global de performance, initié avec un appel public à candidatures, le 2 novembre 2020, a fait l'objet d'un ajustement afin d'intégrer les remarques et demandes issues des échanges qui se sont tenus lors des rencontres avec le public, menées dans le cadre de la concertation préalable. En conséquence, le dossier de demande d'offre finale a été envoyé aux 4 candidats un mois et demi plus tard que la date prévue initialement.

Mémoire du maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse	28 décembre 2023
Administration centrale des Ministères Sociaux – Second Grand Site	Page : 8/83

Ce dossier a été transmis le 14 février 2022, soit près de 2 mois après la clôture de la phase de concertation préalable ce qui a permis d’y intégrer des demandes issues des propositions et avis exprimés par le public, qui ont été, outre la demande de poursuivre le dialogue, les suivantes :

- Proposer un projet dont les caractéristiques architecturales et la volumétrie permettent d’éviter un « effet barre » ;
- Organiser le bâtiment afin de permettre une mutualisation de certains services, notamment la salle de conférences et le restaurant administratif dans la limite de sa capacité ;
- Prévoir un parking adapté aux circulations douces avec un nombre de places pour les vélos (300 places) bien supérieur au parking dédié au véhicules à moteur (130 places) ;
- Intégrer dans l’organisation du chantier la protection des espèces protégées identifiées sur le site de l’Insee, comme le faucon crécerelle et les moineaux domestiques ;
- Proposer une réinterprétation de l’œuvre du sculpteur François Hornn « La forêt pétrifiée » réalisée sur le site.

A cette étape de la procédure du marché global de performance, les trois candidats ont pu tenir compte, dans leur offre finale remise le 2 mai 2022, des demandes faites par le maître d’ouvrage, résultant des observations exprimées par le public.

Au regard des critères définis pour l’analyse des offres, c’est le groupement lauréat, Eiffage Construction Grands Projets, en charge de la conception, des travaux et de l’exploitation-maintenance du futur bâtiment qui a apporté la réponse la plus satisfaisante au regard des critères de sélection figurant au dossier d’appel d’offres. Au regard du critère sur la « qualité architecturale » (implantation sur la parcelle, volumétrie du projet, insertion dans le site, ...), le projet est conçu avec 2 bâtiments de hauteurs différentes reliés par des passerelles transparentes permettant une large « percée visuelle » accentuant l’impression d’une faille au-dessus du hall principal, avec des retraits en gradins et de nombreux espaces paysagers et le bâtiment ouest est lui-même découpé visuellement en 2 parties séparées par des loggias. Ces dispositions évitent ainsi « l’effet d’une barre continue » sur le boulevard Pinard ; l’épannelage de la volumétrie en dégradé avec une façade plus urbaine coté boulevard Pinard et plus basse du coté est, favorise la transition avec le petit habitat collectif de la rue Legrand.

La conception d’un centre de conférences complet, avec auditorium et salles polyvalentes, accessible par une entrée dédiée sur le parvis ouest facilite sa mise à disposition pour des partenaires extérieurs.

Un plan d’action a été élaboré par des écologues pour la mise en place de mesures en faveur de la préservation des espèces protégées, en lien avec la LPO « Agir pour la biodiversité ».

Enfin, une collaboration a été mise en place entre le sculpteur de l’œuvre « la forêt pétrifiée » et les architectes du projet pour une réinterprétation de cette œuvre qui sera intégrée à la façade de la salle de conférence, contribuant à l’animation du parvis Ouest, sur l’entrée de ville.

Mémoire du maître d’ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse	28 décembre 2023
Administration centrale des Ministères Sociaux – Second Grand Site	Page : 9/83

Le déroulé de la procédure



Figure 1 : Déroulé de la procédure de MGP telle que présentée en rencontre publique (MS, 2021)

Question A4

Pour l'acceptabilité du projet, indiquez précisément les demandes du public et des élus qui ont été prises en compte pendant les phases de conception du projet. A contrario, quelles demandes n'ont pas pu être intégrées et pour quelles raisons ?

Le maître d'ouvrage a tenu compte des revendications du public et des élus émises lors de la phase de concertation préalable, des rencontres avec les services municipaux et des comités de riverains. Toutes ont été prises en considération. Certaines ont pu être intégrées au projet, comme indiqué dans la réponse précédente, tandis que d'autres, en contradiction avec des exigences de sûreté ou de fonctionnalité n'ont pas pu être intégrées.

L'accès à l'information et la participation du grand public a été une revendication primordiale des élus et des riverains. Toutes les demandes à ce propos ont été mises en place :

- Les alternatives au projet ont été clairement présentées.
- Les études et documents produits dans le cadre du projet ont été rendus accessibles à tous en étant publiés sur le site Internet dédié au projet.
- Une concertation continue a été mise en place afin de permettre la bonne circulation de l'information et la possibilité, au public, de continuer à faire remonter ses demandes.
- Des réunions de présentation spécifiques ont été organisées (présentation du projet lauréat, présentation des enseignements de la phase de concertation continue, présentation du projet au groupe scolaire Fernand Léger...).
- Un Comité de Riverains, à même de suivre les engagements du maître d'ouvrage énoncés lors de la concertation préalable, a été installé le 6 décembre 2022. Il s'est réuni trois fois avant l'ouverture de l'enquête publique.

Mémoire du maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse	28 décembre 2023
Administration centrale des Ministères Sociaux – Second Grand Site	Page : 10/83

D'autres propositions municipales et citoyennes ont été prises en compte dans l'élaboration du projet :

- La rétrocession de 2600 m² (40 % du terrain de l'État) côté sud de la parcelle à la ville afin de permettre la construction d'un groupe scolaire.
- La maire de Malakoff et le président de l'EPT Vallée Sud Grand Paris ont été, à leurs demandes, intégrés au jury chargé de la sélection des candidatures, puis de donner un avis sur les projets développés par les groupements candidats au MGP. Dans ce cadre, les services des collectivités ont également été invité à participer aux commissions techniques d'analyse des offres.
- La mise en place d'une réunion de présentation de la notice « urbaine, architecturale et paysagère » aux groupements candidats au MGP.

Des demandes concernant la modification du projet n'ont pas pu être prises en compte pour diverses raisons :

- La création d'une percée de la parcelle permettant la circulation des riverains entre le groupe scolaire et les futurs locaux des Ministères Sociaux n'a pas pu être intégrée au projet. Pour des raisons de sécurité d'un bâtiment amené à accueillir un cabinet ministériel, et donc faisant l'objet d'une étude de sécurité publique¹, de surcroît avec le plan Vigipirate ; au plan fonctionnel, cette séparation n'est pas acceptable : l'un des enjeux organisationnels de ce nouveau site est de fédérer les équipes pour faciliter le travail collaboratif et le socle du bâtiment accueille toutes les fonctions communes qui doivent être aisément accessibles depuis les bâtiments Est et Ouest. Par ailleurs, le schéma des circulations piétonnes, intégré dans la notice urbaine, architecturale et paysagère élaborée par les collectivités prévoit un flux piéton le long du mail planté à créer rue Legrand, débouchant sur la Place de la République en lien via la rue de la Porte de Vanves avec la Porte de Vanves à Paris (voir schéma ci-dessous extrait de la page 24 de cette notice). Une liaison Nord/Sud traversant la parcelle se heurterait au boulevard Pinard qui ne peut être franchi à cet endroit, la ville de Paris s'y étant opposée.

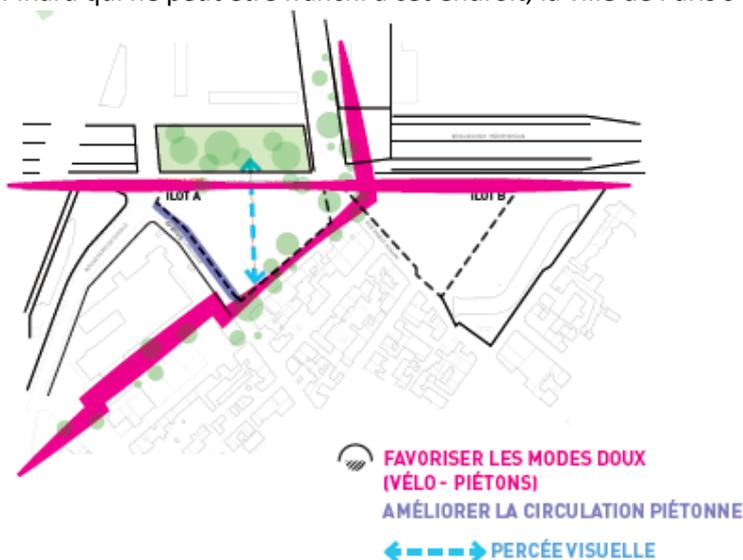


Figure 2 : Extrait de la notice urbaine, architecturale et paysagère "La Porte de Malakoff" (Ville de Malakoff, 2022), p. 24

¹ L'étude de sécurité publique est jointe en annexe du permis de construire déposé auprès de la préfecture des Hauts-de-Seine, en charge de son instruction et de sa délivrance. Cependant, compte-tenu du caractère sensible d'une telle étude, celle-ci n'a pas été rendue publique au cours de l'enquête publique.

Mémoire du maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse	28 décembre 2023
Administration centrale des Ministères Sociaux – Second Grand Site	Page : 11/83

- La réduction de l'emprise visuelle du projet a été poussée à son maximum sur une emprise foncière réduite de 40% par rapport à la parcelle initiale détenue par l'État afin d'inclure dans le projet la construction d'un groupe scolaire. Néanmoins, cette surface au sol réduite induit le rehaussement du nouvel immeuble afin de conserver une surface de plancher permettant d'accueillir un nombre de postes de travail en adéquation avec le programme des Ministères Sociaux. À noter toutefois que l'immeuble projeté, dont le plancher haut du dernier niveau est à moins de 50m est notablement plus bas que la tour d'une centaine de mètres de haut imaginée dans le projet initialement porté par la ville.

Question A5

Sur le site internet dédié dans un premier temps à la concertation, puis dorénavant à la phase chantier (<https://www.secondsiteministeresociaux.fr/fr/le-projet/la-mise-en-oeuvre-du-projet>) vous présentez au public le calendrier obsolète suivant (Figure 3). Confirmer sa suppression.

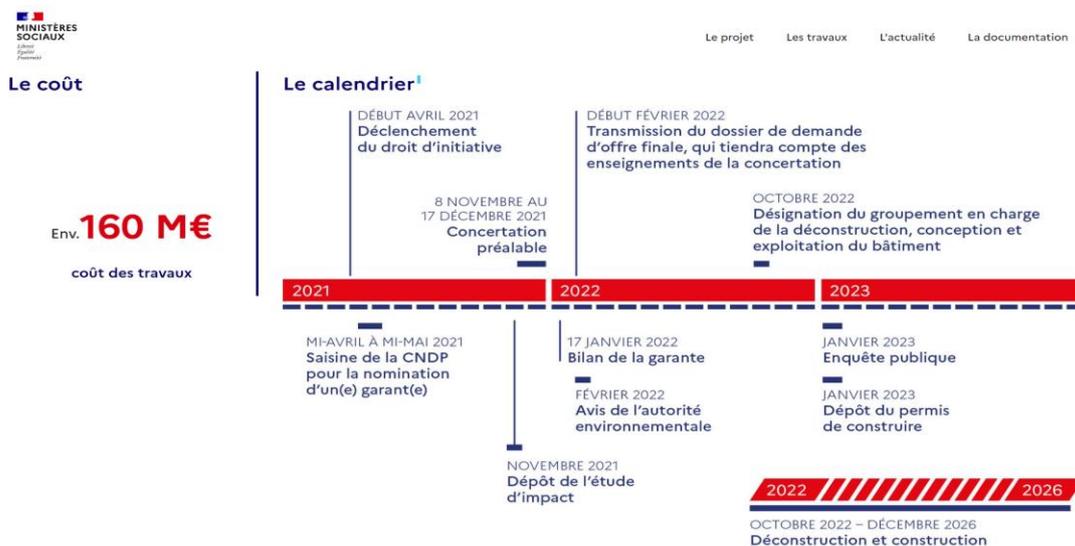


Figure 3 : Calendrier du projet (version 2021, obsolète)

Pour la partie "pratique" de la mise en ligne de ce calendrier : le site a été mis à jour en amont de l'ouverture de l'enquête publique, avec le nouveau calendrier, disponible sur cette page : <https://www.secondsiteministeresociaux.fr/fr/la-maitrise-d-ouvrage>. Celle-ci était disponible en ligne tout au long de l'enquête publique.

Mémoire du maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse	28 décembre 2023
Administration centrale des Ministères Sociaux – Second Grand Site	Page : 12/83

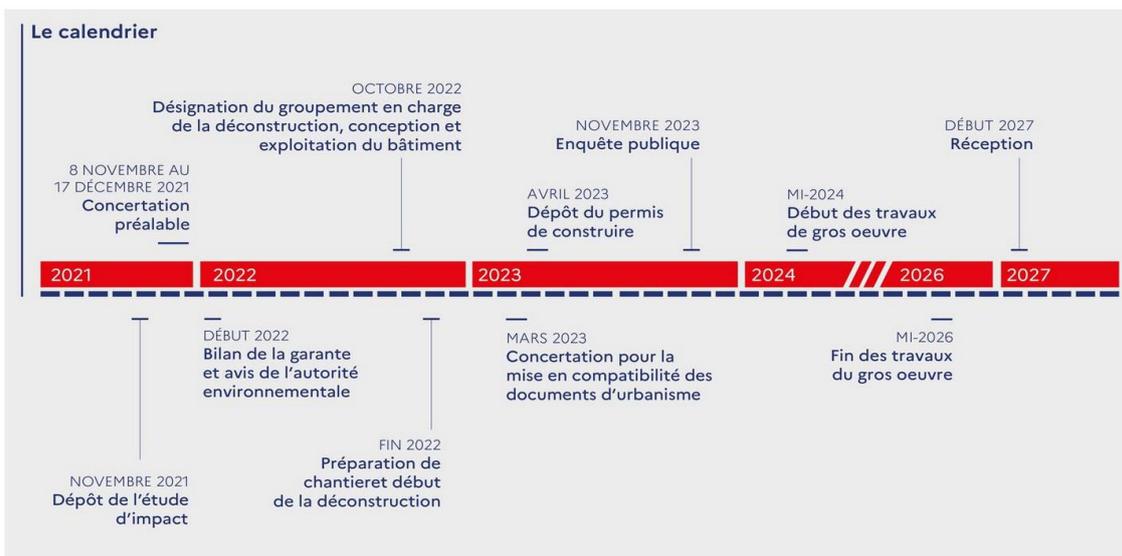


Figure 4 : Calendrier du projet (version 2023, en vigueur)

La page « La mise en œuvre du projet », qui avait été retirée du site à la mise à jour de ce dernier, est malencontreusement réapparue sur le site public au cours de l'enquête publique, en raison d'un bug informatique. Suite à cette alerte, **cette page a bien été supprimée et n'est plus disponible**.

La maîtrise d'ouvrage regrette la confusion que ce bug a pu engendrer.

Sur le décalage des dates de l'enquête publique par rapport au calendrier initial, nous apportons une réponse complète à la question F7 du présent document.

Thème B : Intérêt général

Le projet de second grand site de l'administration centrale des Ministères Sociaux relève de l'intérêt général à plusieurs égards. En regroupant les agents sur un même site et en créant des conditions de travail adéquates, **il favorise l'exécution des missions de service public des Ministères Sociaux** (le maintien et le développement de l'emploi, l'accès à la prévention et aux soins pour tous, la diversité, la non-discrimination, l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes, la lutte contre les violences sexistes et sexuelles, l'insertion et le maintien dans l'emploi des personnes en situation de handicap). De plus, en s'inscrivant pleinement dans la politique immobilière de l'État, **le projet incarne ses objectifs stratégiques et agit pour l'intérêt général**. Lorsque la réhabilitation n'est pas compatible avec les besoins à satisfaire – comme c'est le cas ici, les exigences environnementales imposées à la construction nouvelle permettent d'assurer une haute qualité énergétique et une attention particulière à la biodiversité. En l'espèce, par exemple, le coefficient de biotope est nettement amélioré par rapport à l'existant, et la conception permet de lutter contre l'étalement urbain (réduction de l'emprise foncière) et contre les îlots de chaleur (verdissement du quartier). Il en est de même au plan énergétique avec des performances immobilières exemplaires sur ce thème.

Au surplus, le projet ne constitue pas un immeuble de bureaux, mais un bâtiment ministériel avec ses fonctionnalités propres intégrant en particulier un cabinet ministériel, un auditorium, des salles de formation et de concours, un centre de crise, des serveurs de données sécurisées.

Mémoire du maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse	28 décembre 2023
Administration centrale des Ministères Sociaux – Second Grand Site	Page : 13/83

Question B1

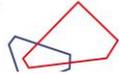
Répondre à l'Obs 255

L'observation évoque la biodiversité comme un pilier de la planification écologique.

Cette préoccupation a été intégrée dès la définition du programme de l'opération, puis tout au long de la procédure de sélection du projet lauréat et se poursuit dans la phase de mise en œuvre. Le projet retenu est remarquable et exemplaire sur cette démarche. Le coefficient de biotope en l'état existant de la parcelle est de 25%. En considérant uniquement la portion de terrain réservée au projet des Ministères Sociaux, son coefficient biotope dépasse les 30 % exigés grâce à près de 2.200 m² de jardins et terrasses arborées et plantées dont la faisabilité est confirmée par le concepteur, le constructeur et leurs bureaux d'études spécialisés, à chaque étape contractuelle de la conception du projet. Si l'on élargit cette analyse à la totalité de la parcelle actuelle (c'est-à-dire incluant la partie sud), le coefficient de biotope dépassera les 40 % en raison de la densification du futur bâti sur la partie Nord, permettant de libérer un espace de pleine terre de 900 m² dans la partie sud, suivant les accords entre l'État, la ville et l'établissement public territorial Vallée Sud Grand Paris.

Le programme initial de l'État prévoyait d'occuper toute la parcelle, mais la ville a souhaité disposer d'une partie du foncier pour d'une part reconstruire le groupe scolaire exposé aux nuisances du périphérique et d'autre part améliorer les espaces publics périphériques en développant la végétalisation du secteur, comme cela est présenté dans la notice urbaine, architecturale et paysagère établie par la ville et l'EPT, dont le schéma ci-après est extrait.

Mémoire du maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse	28 décembre 2023
Administration centrale des Ministères Sociaux – Second Grand Site	Page : 14/83



LES ESPACES OUVERTS ET LES ESPACES PAYSAGERS

EXISTANT



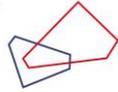
AUJOURD'HUI, des espaces verts résiduels, sans continuité et valeur écologique

PROJET



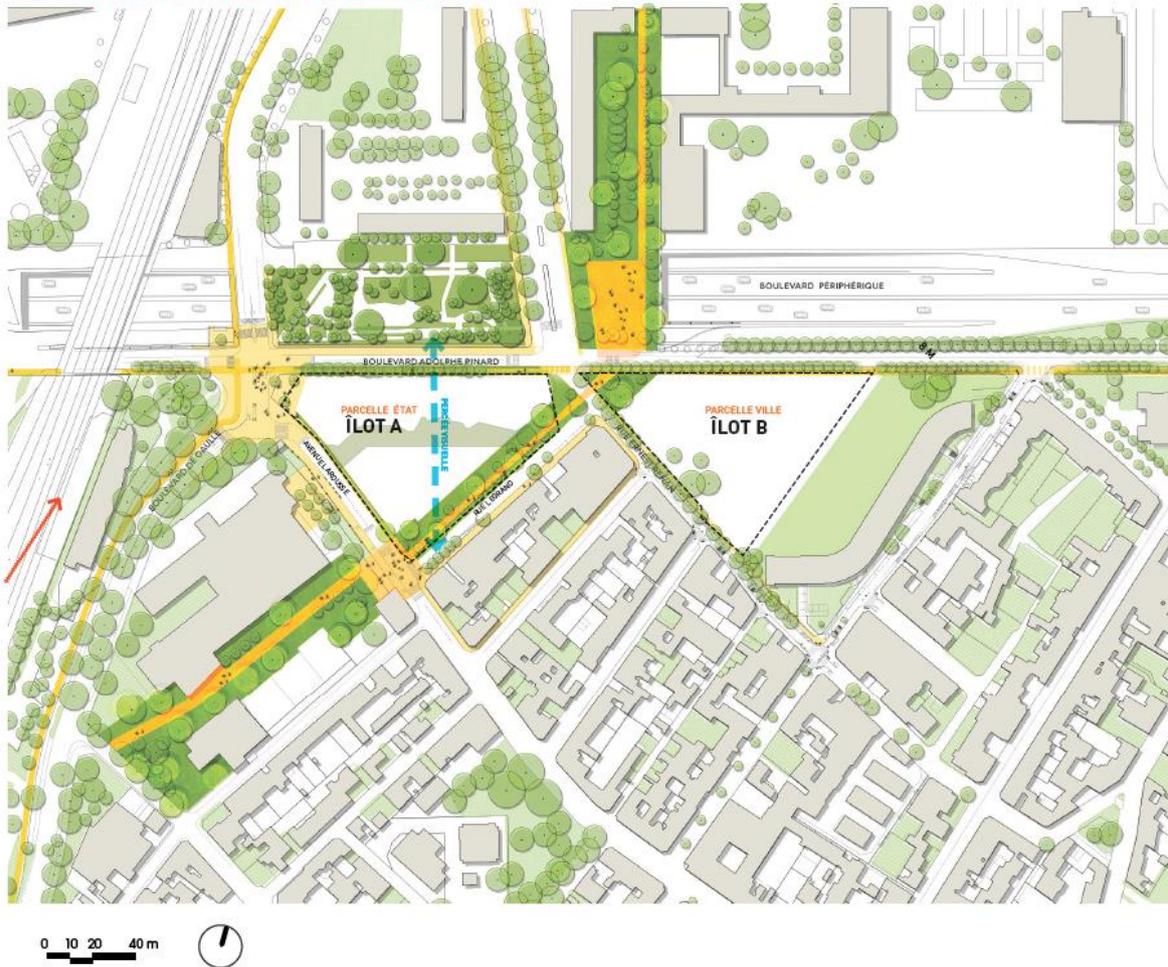
DEMAIN, assurer une continuité écologique centrale qui organise le site, et structurer les espaces publics du futur quartier autour d'un grand mail planté.

Figure 5 : Extrait de la notice urbaine, architecturale et paysagère "La Porte de Malakoff" (Ville de Malakoff, 2022), p. 23



- Hypothèse de fermeture de la bretelle AR14
- Hypothèse d'ouverture du campus de l'université

LE MAIL PAYSAGER, DE LA NATURE EN VILLE



3. MAIL ET ESPACES PUBLICS

3.1 LE MAIL PAYSAGER, AXE STRUCTURANT DU PROJET

Les espaces publics du futur quartier seront structurés autour d'un grand mail planté, le long de la rue Legrand.

Cette promenade publique a plusieurs fonctions. Elle permet, tout d'abord, de créer un cheminement doux entre la rue Maurice Nogues située à Paris et l'avenue Pierre Larousse à Malakoff avec, à terme, l'éventualité d'une percée à travers le campus de l'Université Paris Descartes permettant d'assurer la liaison avec la coulée verte du sud parisien et la station de métro Malakoff-Plateau de Vanves.

Par ailleurs, la création de ce mail permet de mettre à distance les futurs grands bâtiments des petits immeubles existants de la rue Legrand. L'alignement de platanes sera conservé. Enfin, ce mail crée un véritable parvis végétalisé assurant un accès secondaire à la parcelle.

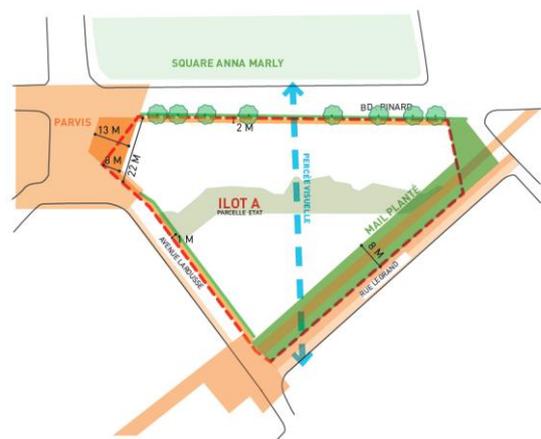


Figure 6 : Extrait de la notice urbaine, architecturale et paysagère "La Porte de Malakoff" (Ville de Malakoff, 2021), p. 29

Le découpage prévu du foncier permet à la fois de :

- densifier l'occupation du site et de contribuer, à l'échelle de l'îlot à **lutter contre l'étalement urbain**
- développer le verdissement de la parcelle (cœur d'îlot, mail planté au sud, renaturation en pleine terre d'une grande partie de la parcelle actuellement artificialisée par les sous-sols des bâtiments en place, plantation d'arbres le long du boulevard Pinard, végétalisation des terrasses du bâtiment) et de contribuer à la **lutte contre les îlots de chaleur urbain**

Au global, au plan de la biodiversité et de la densification de la ville pour lutter contre l'étalement urbain, le projet de l'État est plus favorable que la situation actuelle avec l'immeuble de l'Insee.

Pour ce qui relève de l'intérêt général, sous l'angle de la réhabilitation, il convient en premier lieu de rappeler que l'État est le premier propriétaire foncier de France avec un parc de **plus de 190 000 bâtiments pour une surface de 94 millions de m²**.

Globalement, la stratégie patrimoniale de l'État privilégie largement les réhabilitations. L'État met résolument en œuvre une démarche environnementale et investit près de 4 milliards d'euros pour la transition énergétique de son parc immobilier notamment dans le cadre du Plan **#FranceRelance** pour rénover 4 000 bâtiments. Pour la Région Île-de-France, les décisions de conservation sont le plus souvent prises dans le cadre du plan de relance avec par exemple le bâtiment Niemeyer (ancien siège de l'Humanité à Saint-Denis), l'école des mines, soit environ 615 millions d'euros pour 315 bâtiments. Les Ministères Sociaux ont eux-mêmes rénové leur site historique du 14, avenue Duquesne dans le VII^{ème} arrondissement de Paris.

Néanmoins, cette Politique intègre aussi des souplesses dès lors que le contexte montre que la déconstruction permet de mieux répondre au projet de l'État. C'est le cas de l'opération prévue Porte de Vanves à Malakoff, mené dans le cadre d'un projet de ZAC porté par les Collectivités qui prévoit la démolition de tous les bâtiments du secteur.

De plus, l'étude multicritères menée à l'issue de la concertation préalable a montré que sur les huit critères étudiés, six sont plus favorables au scénario de l'État, le volet patrimonial ayant été jugé neutre car subjectif. Un seul critère est moins favorable. **En particulier, les études ont montré une forte inadéquation entre le programme d'équipement public des Ministères Sociaux et le bâti existant.** Les modes de travail entre les statisticiens installés dans les années 70 dans de petits bureaux individuels sont très différents des modes de travail collectifs attendus aujourd'hui. La profondeur du bâti ne permet pas de répondre aux objectifs d'aménagements fixés par la direction de l'immobilier de l'État intégrant postes de travail fixes, mais également des positions alternatives de travail et des espaces collectifs ainsi qu'une évolution possible des aménagements. Ces exigences fonctionnelles prennent en compte la nécessité de réduire les surfaces par poste de travail, mais également les nouveaux modes de travail issus de la période post-covid avec le développement du télétravail et de la visio-conférence. De plus, les surfaces de plancher en superstructures du bâti existant sont insuffisantes par rapport aux besoins des Ministères Sociaux et aux objectifs de l'État et de la ville de densifier la parcelle. Les études ont montré qu'un éventuel épaississement des ailes de la tour existante pour se rapprocher des surfaces indispensables au projet de l'État, dégraderait encore plus la souplesse d'agencement des locaux avec la nécessité de maintenir les poteaux actuellement existants en façade, qui se retrouveraient ainsi dans l'emprise des espaces de travail. Par ailleurs, cela altérerait l'architecture initiale de la tour. De même, l'installation de l'ensemble des équipements

Mémoire du maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse	28 décembre 2023
Administration centrale des Ministères Sociaux – Second Grand Site	Page : 17/83

communs dans le socle du bâtiment actuel ne serait pas possible. Il serait donc nécessaire d'en installer une partie dans les sous-sols aveugles ou mal éclairés par de petits patios à créer, dégradant fortement la qualité de vie au travail.

Le projet s'intègre dans la politique immobilière de l'État et dans les déclinaisons régionalisées de gestion de son parc immobilier. Pour les Ministères Sociaux, la stratégie immobilière de regroupement des services centraux sur le site de l'avenue Duquesne à Paris et sur le prochain site de Malakoff a été validée par le Ministre en charge des Comptes publics en raison de ses nombreux avantages. **Au plan des émissions de carbone**, la projection sur 50 ans de la trajectoire immobilière des immeubles occupés actuellement par les Ministères Sociaux dégagerait 10 000 tonnes de CO₂ de plus que la projection sur la même période de la mise en œuvre du second grand site à Malakoff tout en permettant à l'État de disposer d'un nouvel équipement public du 21^{ème} siècle, exemplaire au plan des performances énergétiques et environnementales et parfaitement adaptés aux besoins de l'État et des Ministères Sociaux. Un nouveau bâtiment permet, de plus, une régénération urbaine en améliorant notamment le verdissement du quartier et en permettant, si la collectivité le souhaite, d'offrir un espace à l'abri des nuisances du périphérique pour l'installation d'un groupe scolaire Fernand Léger pour le plus grand bénéfice des enfants, de leurs parents et des enseignants. Tous ces éléments contribuent à l'intérêt général du projet.

Question B2

Quel est l'intérêt en 2024 de créer des nouvelles surfaces de bureaux alors qu'il existe une suroffre en Ile-de-France ?

Rappelons que la démarche initiale, à l'origine du projet, visait à rassembler en un même lieu l'ensemble des agents, aujourd'hui dispersés, et à réduire les surfaces occupées sur des sites locatifs, en cohérence avec les objectifs de la politique immobilière de l'État.

Dans cette perspective, un appel à projet a d'abord été lancé en mars 2017 auprès d'investisseurs immobiliers pour rechercher sur le marché de l'agglomération parisienne un programme immobilier en offre d'acquisition permettant d'installer les services. Aucune offre n'a été jugée satisfaisante au regard des besoins exprimés conduisant, le 19 avril 2018, à le déclarer sans suite. L'offre de bureaux en Île-de-France ne permettait donc pas de répondre aux besoins.

C'est ainsi qu'a été privilégiée l'option domaniale située à Malakoff sur l'ancien site de l'Insee.

Par ailleurs, le projet de second grand site de l'administration centrale des Ministères Sociaux ne consiste pas à créer de toutes pièces des surfaces nouvelles mais à remplacer une surface existante par une autre, tout en réduisant l'emprise foncière puisque 40 % du foncier avaient vocation à être cédés à la ville de Malakoff.

Enfin, le projet ne constitue pas un immeuble de bureaux, mais un bâtiment ministériel avec ses fonctionnalités propres intégrant en particulier un cabinet ministériel, un auditorium des salles de formation et de concours, un centre de crise, des serveurs de données sécurisées.

Mémoire du maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse	28 décembre 2023
Administration centrale des Ministères Sociaux – Second Grand Site	Page : 18/83

Question B3

Les ministres Le Maire et Cazeneuve ont indiqué vouloir porter une réforme ambitieuse de l'immobilier de l'État (réduction de 25 % des surfaces occupées par l'administration, etc.). Comment le projet s'inscrit-il dans cette démarche d'effort collectif ?

Le projet de second grand site d'administration centrale des Ministères Sociaux s'inscrit pleinement dans les objectifs fixés par les ministres et, plus globalement, dans la politique immobilière de l'État (PIE) de 2006 et les instructions transmises par le secrétaire d'État au budget aux Ministères Sociaux en 2016 :

- Diminuer le coût de la fonction immobilière de l'État en allouant aux services des surfaces rationalisées et en cédant les surfaces excédentaires ;
- Valoriser le patrimoine immobilier afin de céder les immeubles inadaptés ou devenus inutiles ;
- Offrir aux agents et aux usagers des locaux adaptés aux besoins du service public, prenant en compte l'ensemble des normes applicables ;
- Réduire le nombre d'implantations d'immobilier locatif et de la dépense immobilière ;
- Améliorer les ratios d'occupation dans des bâtiments de nouvelle génération.

L'administration centrale des Ministères Sociaux a d'ores et déjà mené des actions pour réduire la surface immobilière locative dont elle dispose en abandonnant 2 sites (Atlantique-Montparnasse et Tour Mirabeau sur le front de Seine) pour prendre à bail le site de la Tour Olivier de Serres en 2023. Le nouveau site de Malakoff, grâce à la qualité de la conception de ses plateaux de bureaux, permettra de rentabiliser les surfaces offertes et de diminuer encore les surfaces occupées pour atteindre les objectifs fixés par la politique immobilière de l'État. L'administration centrale passera alors de quatre sites d'implantation dont trois locatifs à deux et la surface qu'elle occupe sera réduite de 13 %, passant entre 2022 et 2027 de 94 621 m² à 82 891 m².

Question B4

En septembre 2023, le Président de la République a appelé les collectivités à conduire la planification écologique au sein des territoires pour réussir les cinq défis majeurs de la transition écologique. La mobilisation de tous de façon coordonnée est demandée. Comment s'inscrit le projet dans la transition écologique du territoire ?

Le projet est compatible avec les objectifs de transition écologique à la fois nationaux (Stratégie Bas Carbone) et locaux (Plan Climat-Air-Energie Territorial -PCAET). Les objectifs environnementaux du projet sont fondés sur le référentiel NF HQE Bâtiment Durable 2016, couvrant divers aspects de la performance environnementale, y compris la conception, le chantier, et la gestion des déchets. De plus, le projet est conforme à la Règlementation Environnementale (RE) 2020 et la dépasse sur plusieurs indicateurs, avec une conception qui permet la limitation de la consommation d'énergie primaire, l'utilisation préférentielle d'énergies renouvelables, la minimisation des inconforts thermiques estivaux et la réduction des impacts sur le changement climatique tout au long du cycle de vie du bâtiment. En particulier, le confort thermique a été finement étudié et la lutte contre les îlots de chaleur prise en compte.

À titre d'exemple, par rapport aux exigences de la dernière réglementation énergétique, le Cep (coefficient qui indique la consommation d'énergie primaire du bâtiment sur 1 an) du projet est inférieur de 23 %, le Cep Nr (part non renouvelable des énergies primaires) est inférieur de 26 %, le besoin bioclimatique (Bbio), indice de la bonne conception bioclimatique du bâtiment est inférieur de

Mémoire du maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse	28 décembre 2023
Administration centrale des Ministères Sociaux – Second Grand Site	Page : 19/83

30 %, l'IC énergie, qui évalue quant à lui les émissions de gaz à effet de serre des énergies consommées pendant le fonctionnement du bâtiment offre un gain de 62 % par rapport à la réglementation.

C'était d'ailleurs l'un des objectifs du recours à un marché global de performance (MGP) avec dialogue compétitif puisque cette procédure facilite la sélection des meilleures solutions disponibles, notamment en matière énergétique. Le groupement retenu est ainsi engagé à répondre aux exigences énergétiques et environnementales à toutes les phases du projet, incluant la déconstruction du site existant, la construction du nouveau site et l'exploitation du nouvel immeuble pendant 5 à 7 ans.

La planification écologique est une méthode globale pour relever **les cinq défis majeurs** de la transition écologique, qui sont les suivants :

- 1- La réduction des émissions de gaz à effet de serre et la limitation des effets du changement climatique ;
- 2- L'adaptation aux conséquences inévitables du réchauffement ;
- 3- La préservation et la restauration de la biodiversité ;
- 4- La préservation des ressources ;
- 5- La réduction des pollutions qui impactent la santé.

Concernant le point 1, le scénario de regroupement des services dans un immeuble aux derniers standards et l'abandon des immeubles locatifs permet de réduire le poids carbone de l'immobilier des ministères sociaux de 10.000 tonnes. Le scénario retenu par l'État (démolition reconstruction) émet 14 % de plus de CO₂ que le scénario de restructuration lourde de la Tour qui ne répond pas aux besoins d'un site ministériel, cet écart de 14 % entre les deux scénarios représente 9 232 tonnes de CO₂ sur 50 ans, soit 184 tonnes par an. L'impact carbone de la déconstruction et de la reconstruction lié notamment au gros-œuvre de la construction du nouveau bâtiment est le plus élevé. Le contenu carbone en phase exploitation sur 50 ans est toutefois moins élevé pour le scénario de l'État qu'un scénario de réhabilitation.

Concernant le point 2, le projet vise à s'adapter aux conséquences du réchauffement climatique, dans un contexte très urbanisé, en permettant de réduire l'effet d'îlot de chaleur urbain. En effet, pour rappel (réponse à la recommandation 18 du mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale) :

« Le projet de par sa performance énergétique permet de limiter les rejets en exploitation donc va réduire l'effet de chaleur urbain, notamment du fait de l'utilisation du réseau de chaleur et des panneaux photovoltaïques.

La lutte contre les effets d'îlot de chaleur a été prise en compte sur le projet par les dispositions suivantes :

- *Amélioration du coefficient biotope de l'existant qui passe de 0,25 (valeur estimée actuelle) à 0,43 (valeur calculée future) ;*
- *Dispositif de récupération de l'énergie fatale par l'intermédiaire d'une thermo-frigo-pompe. Cette énergie, habituellement rejetée dans le milieu extérieur, est ici directement valorisée à l'intérieur du bâtiment, et se substitue à une partie de ses besoins énergétiques ;*
- *Une installation photovoltaïque de 760 m² environ, dont 240 m² de toiture bio-solaire, qui absorbe environ 20 % de l'énergie solaire incidente sur les toitures du bâtiment pour les*

Mémoire du maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse	28 décembre 2023
Administration centrale des Ministères Sociaux – Second Grand Site	Page : 20/83

transformer en énergie électrique et les orienter vers les différents usages du bâtiment en autoconsommation totale ;

- *Végétalisation de la partie sud du terrain avec le mail planté. »*

Concernant le point 3, des mesures d'évitement et de réduction ont été mises en œuvre dans le cadre du projet, en particulier au regard des impacts sur la biodiversité. Pour rappel, la chronologie du process est la suivante :

- Dans un courrier en date du 07 février 2022, la Direction Régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports (DRIEAT) préconise de mettre en œuvre des mesures d'évitement, de réduction et de compensation et d'accompagnement (mesures ERCA) avant le démarrage des travaux (cf. Annexe 8 de l'étude d'impact environnementale).
- Les mesures ERCA préconisées par la DRIEAT ont été immédiatement intégrées par les Ministères Sociaux dans le Dossier de Consultation Conception-Réalisation (DCCR) transmis aux candidats au marché global de performances (MGP) en février 2022. En retour, elles ont bien été intégrées dans les offres des entreprises.
- En parallèle, les Ministères Sociaux ont engagé des discussions avec la Ligue de protection des Oiseaux (LPO) pour un accompagnement à la mise en œuvre de ces mesures ERCA et proposer des préconisations et avis sur l'intégration de ces mesures dans le projet ; un contrat a été signé avec la LPO.

Concernant le point 4, sur la préservation des ressources, bien que le projet consomme des matériaux pour la construction, il tend à éviter au maximum l'utilisation de ressources énergétiques (par la mise en place d'énergies renouvelables et la diminution des consommations énergétiques, la réutilisation valorisation des déchets et l'adaptation de celui-ci au réchauffement climatique) dans son exploitation.

Par ailleurs le projet vise également à éviter l'utilisation de la ressource en eau, avec une conception des espaces plantés faite pour limiter le besoin en arrosage (hors périodes de confortement), en sélectionnant des essences à faibles besoins en arrosage et en étudiant les possibilités de valorisation des eaux non potables ou de récupération.

La récupération pour les sanitaires, le nettoyage et l'arrosage est une solution mise en place pour économiser les ressources en eau. Ce dispositif sera conforme aux dispositions de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Concernant le point 5, sur la réduction des pollutions qui impactent la santé, une étude historique et documentaire sur la pollution des sols a notamment été diligentée dans le cadre de l'étude d'impact. Des précautions ont été prises en phase chantier.

En phase d'exploitation, le projet vise, indirectement à réduire la pollution atmosphérique en encourageant les déplacements domicile-travail en transports ou par modes actifs.

Par ailleurs, le projet vise à s'inscrire dans la transition écologique du territoire par la conception du projet **et les labels visés** (démarche HQE, bâtiment durable et label Biodiversity).

Mémoire du maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse	28 décembre 2023
Administration centrale des Ministères Sociaux – Second Grand Site	Page : 21/83

Thème C : Architecture du projet et insertion dans le territoire

Le projet présenté par les Ministères Sociaux et conçu par l'agence d'architecture Viguier, membre du groupement titulaire du marché global de performance, a été conçu en premier lieu en s'appuyant sur les prescriptions de la ville de Malakoff et de l'Établissement public territorial (EPT) Vallée Sud - Grand Paris, présentées au maître d'ouvrage sous la forme d'une notice urbaine, architecturale et paysagère, début 2022, à l'issue de la phase de concertation préalable. Cette notice a été présentée par les services de la ville et de l'EPT à tous les groupements candidats retenus à l'issue du 1^{er} jury de concours, lors d'une réunion spécifique tenue sur site. Ces prescriptions, dont certaines sont issues du travail de concertation mené par la ville sur le projet de ZAC Porte de Malakoff, en amont du projet des Ministères, ont permis de définir un certain nombre de conditions structurantes intégrées au cahier des charges du projet, dont la nécessité de construire un bâtiment symbole, marquant l'entrée de Malakoff. Également, le projet a dû limiter son emprise au sol pour céder près de 40 % de la parcelle de l'État à la ville, comprenant le foncier nécessaire pour le déplacement de l'école Fernand Léger et de sa cour « oasis » au sud du futur bâtiment ministériel, et des reculs sur voirie au bénéfice d'un aménagement qualitatif des espaces publics (mail planté sur la rue Legrand, recul sur les rues Larousse et Pinard, requalification du parvis au nord-ouest).

Le bâtiment présenté aujourd'hui est donc le fruit d'un travail partenarial avec les collectivités, leur permettant de procéder aux aménagements urbains proposés sur les parcelles cédées. Les Ministères Sociaux continuent de se tenir à la disposition des collectivités pour accompagner la réalisation de ces aménagements urbains connexes, sans en être pour autant les maîtres d'ouvrages.

Question C1

Indiquer ce qu'il en est des aménagements annoncés, situés en périphérie du projet et notamment le mail et les espaces verts intégrés sur la parcelle : quels sont ceux inscrits, prévus mais non financés à ce jour, non intégrés (voir Obs 145 et 257).

Le projet proposé répond aux préconisations architecturales, urbaines et paysagères de la ville de Malakoff et de l'Établissement public territorial VSGP, présentées dans la notice « La porte de Malakoff ». En particulier, la demande de cessions d'emprises foncières en périphérie de la parcelle de l'État, tant coté Malakoff que Paris, afin de permettre l'agrandissement de la largeur des rues alentour en vue d'un traitement qualitatif des espaces urbains, a été prise en compte. Il en est de même de la demande de division foncière au sud, permettant la construction d'un complexe scolaire et de sa cour « oasis ». La création d'une percée visuelle nord-sud, par-delà la future cour de l'école a été prise en compte dans le projet retenu, percée valorisée par le choix d'installer en rez-de-chaussée, à cet endroit un hall largement vitré, participant à l'animation de l'espace public. De même pour la demande de limiter l'effet mur de la façade le long du boulevard Pinard : son traitement avec un bâtiment plus haut à l'ouest, lui-même visuellement fragmenté en 2 ensembles séparés par des loggias et un bâtiment plus bas, côté Est, séparé du bâtiment principal par un hall traversant et des passerelles largement vitrées ; ce travail sur la volumétrie et l'épannelage du bâti favorise son insertion dans le tissu urbain.

Cette note mentionne également des préconisations à destination de la ville, à savoir la création d'un parvis ouest d'entrée de ville et d'un mail vert piéton et paysagé rue Legrand. La maîtrise d'ouvrage se tient à disposition des services municipaux pour les accompagner dans la mise en œuvre de ces aménagements.

Mémoire du maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse	28 décembre 2023
Administration centrale des Ministères Sociaux – Second Grand Site	Page : 22/83

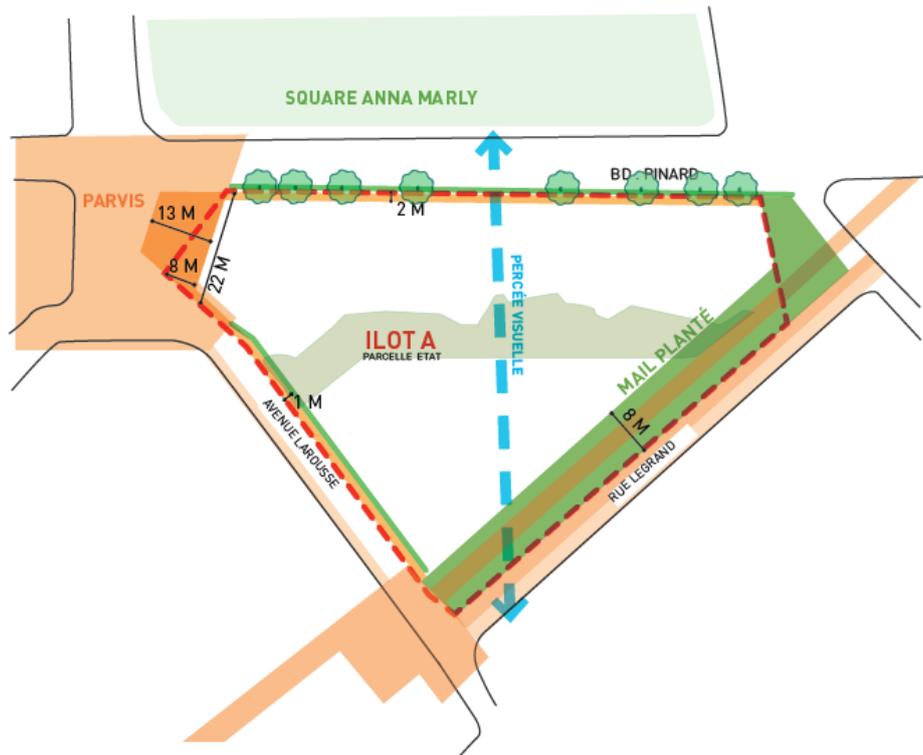
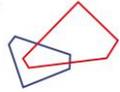


Figure 7 : Extrait de la notice urbaine, architecturale et paysagère "La Porte de Malakoff" (Ville de Malakoff, 2022), p. 29



Figure 8 : Plan masse du projet (pièce du dossier de PC, Ministères Sociaux)

Mémoire du maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse	28 décembre 2023
Administration centrale des Ministères Sociaux – Second Grand Site	Page : 23/83

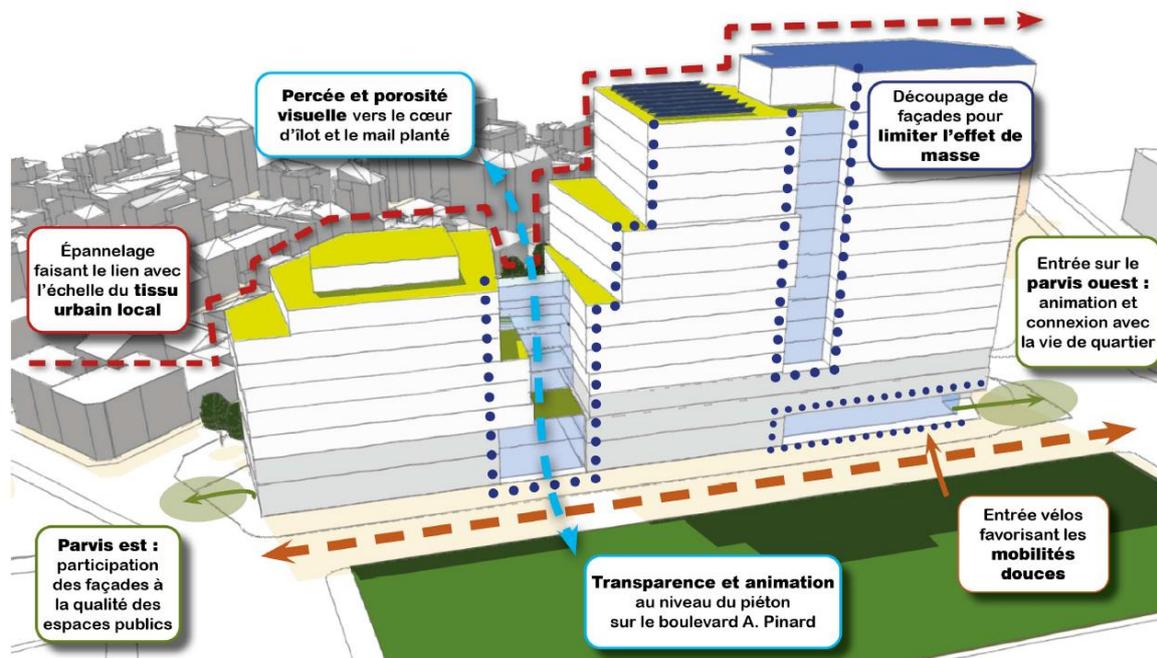


Figure 9 : Extrait de la notice architecturale du PC montrant la fragmentation du volume bâti en alignement le long du boulevard Pinard (Agence d'architecture Viguière)

Dans le contexte récent de l'annonce de la non-réalisation du complexe scolaire par la ville de Malakoff, les Ministères Sociaux confirment l'engagement pris vis-à-vis de l'Autorité environnementale de remplacer la cour d'école « oasis » par un espace équivalent en pleine terre qui permettra de lutter contre les îlots de chaleur urbains. Ainsi les surfaces d'espaces de pleine terre de 909 m² minimums prévus initialement sur cette parcelle seront maintenues. Le bâtiment de l'école pourra éventuellement être remplacé par un édifice de même volumétrie que celle prévue initialement pour le groupe scolaire, ce point devant toutefois être discuté avec les différentes parties prenantes.

Question C2

Perspectives et graphismes - Vu l'observation 215, et son document joint, quelle est votre réponse sur les différences de perspectives ? En complément dans le document suivant : https://www.secondsiteministeresociaux.fr/files/le-projet-architectural-vdef-web_a74ceb3f28d9e72c06ccd7c988418df2, feuillet « le paysage à toutes les échelles, un cœur d'îlots arborés perceptible depuis la voie publique. Qu'en est-il des questions de transparence et de l'ouverture du bâtiment sur la Ville, avec des clôtures à 3 m (les clôtures et portails d'accès depuis la voie publique seront d'une hauteur de 3 mètres minimum doublée d'une haie paysagère permettant l'occultation visuelle ; et couvrant toute la périmétrie du jardin du Ministère (cf. p.88 PC16 partie 3)). Idem quant aux clôtures qui longent le bâtiment telles qu'elles figurent sur les plans. De même, la question 322 reprend la question de perspectives trompeuses dans le dossier, voir la p.j. Qu'en est-il selon vous ?

L'insertion du projet dans son milieu urbain a été étudiée exhaustivement à travers son architecture, par le traitement de sa volumétrie, de ses façades et de son organisation fonctionnelle, ainsi que par

Mémoire du maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse	28 décembre 2023
Administration centrale des Ministères Sociaux – Second Grand Site	Page : 24/83

son approche paysagère, créant des espaces extérieurs qualitatifs, utiles et animés qui mettent en relation le bâtiment avec son environnement. L'insertion du projet dans son contexte urbain a été étudiée autour de la parcelle, depuis ses environs proches et lointains. Les images « avant-après », dans le document PC4 du dossier de permis de construire, illustrent l'insertion du bâtiment dans le paysage urbain Malakoffiot.

La façade du bâtiment côté Malakoff sera largement végétalisée, avec la création de loggias et de terrasses amenant le paysage à tous les étages. Le jardin du ministère, créé en rez-de-chaussée au sud du bâtiment, est amené à accueillir des sujets arborés de plus de 3 mètres de haut ; la présence de clôture côté Malakoff n'empêchera pas d'assurer sa fonction de cœur d'îlot arboré et d'être perceptible depuis la voie publique. L'image du jardin présentée sur le site web du projet est effectivement une image depuis l'intérieur de la propriété close du ministère ; toutefois, il n'y a aucune objection de la part de la maîtrise d'ouvrage à ce que ce jardin soit visible depuis la voie publique en particulier depuis la coulée verte rue Legrand : la clôture, même de 3 m (hauteur demandée par les services de sécurité de la Préfecture de Police) pourrait permettre une vision sur le cœur d'îlot végétalisé. Il pourrait en être différemment pour la clôture sud, dans l'hypothèse d'une cour de récréation, pour assurer la protection visuelle des enfants. Ce point est ouvert et serait alors discuté avec les responsables scolaires, l'académie et la Ville de Malakoff.

Enfin, côté Paris, au niveau du rez-de-chaussée, le projet propose des façades animées par l'organisation du programme à l'intérieur du bâtiment (espaces de réception, déambulation et d'exposition) et par des transparences, notamment sur sa partie ouest et sur le hall d'entrée en position centrale. La transparence au niveau du hall central permettra également d'avoir une percée visuelle du jardin Anna Marly sur le jardin du ministère.

Enfin, le maître d'ouvrage conteste la notion de « perspectives trompeuses » évoquées dans l'observation susmentionnée. Les images ci-dessous permettent de comparer la perspective produite lors du concours, avec une vue à hauteur du piéton, mais depuis le jardin Anna Marly qui surplombe le boulevard et l'image produite, pour répondre à l'observation 322, qui présente une vue à hauteur du piéton, depuis le boulevard Pinard.

Ce changement de point de vue ne change en rien la perception de la faille séparant les bâtiments est et ouest, ni la transparence du hall d'entrée traversant, largement vitré et en double hauteur.

Mémoire du maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse	28 décembre 2023
Administration centrale des Ministères Sociaux – Second Grand Site	Page : 25/83



L'image de gauche (image du concours) présente une vue à hauteur du piéton, mais depuis le jardin Marly qui surplombe le boulevard Pinard.

L'image de droite, produite pour répondre à l'observation 322, présente une vue à hauteur du piéton, depuis le boulevard Pinard.

En ce qui concerne les autres perspectives présentées dans la notice architecturale du dossier de demande de permis de construire, le maître d'ouvrage confirme la justesse des points de vue de comparaison avant / après, comme illustré ci-dessous.



Figure 10 : Vues avant / après depuis l'avenue de la porte de Vanves

Mémoire du maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse	28 décembre 2023
Administration centrale des Ministères Sociaux – Second Grand Site	Page : 26/83



Figure 11 : Vues avant / après depuis la rue Legrand - la deuxième image tient compte du mail planté prévu par la ville sur la base du foncier cédé par l'État

En ce qui concerne l'observation 255 relative à la perception de la proue du bâtiment en rapport avec le monument historique voisin :

Effectivement, la perception de notre environnement urbain diffère suivant le point de vue choisi. Le rapport entre la proue Ouest du futur bâtiment et l'université et l'ouverture sur la ville de Malakoff peut aussi s'apprécier depuis le futur carrefour au-dessus du périphérique après son réaménagement, la ville de Paris ayant confirmé son intention de construire un équipement, au-dessus du périphérique, devant le pont de chemin de fer, qui marquera également l'entrée vers Malakoff.

Toutefois, le projet tient compte de la proximité du bâtiment classé et adapte sa volumétrie pour répondre à l'échelle de l'immeuble de l'Université Descartes sur la rue Pierre Larousse. Ainsi, le volume haut du bâtiment de grande hauteur se trouve en décalage par rapport au bâtiment classé (voir plan ci-après).

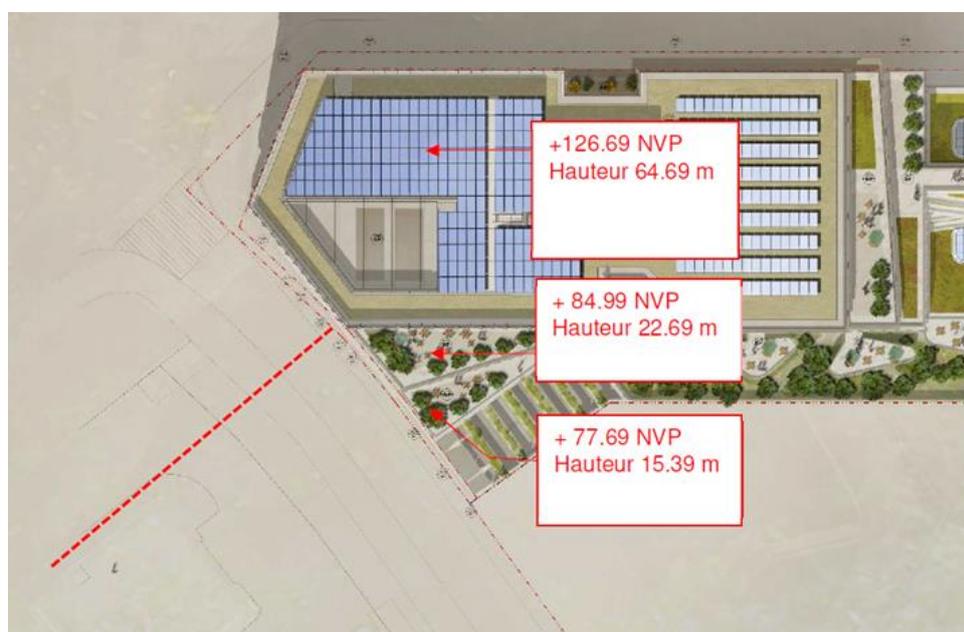


Figure 12 : Hauteur des différentes toitures faisant donnant sur l'avenue Larousse

Mémoire du maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse	28 décembre 2023
Administration centrale des Ministères Sociaux – Second Grand Site	Page : 27/83

Sur son côté ouest, sur l'avenue Pierre Larousse, le bâtiment se retourne pour descendre vers le sud en deux gradins successifs, au cinquième niveau et puis au 3^{ème} niveau, pour retrouver une hauteur en adéquation avec le bâtiment de l'Université Paris V, René Descartes, auquel les terrasses plantées font face. Ainsi, l'immeuble de grande hauteur s'élève face à l'intersection des boulevards Charles de Gaulle et Adolphe Pinard, décalé par rapport au bâtiment classé.



Figure 13 : Vue du nouveau bâtiment depuis Malakoff, mettant en avant l'équivalence de hauteur entre le bâtiment de l'université et les terrasses du nouveau bâtiment

L'image ci-dessous illustre le traitement de la volumétrie du bâtiment sur son extrémité ouest, face au bâtiment de l'université et le dégagement des vues vers l'avenue Larousse et Malakoff, aujourd'hui obstruées par le bâtiment actuel.



Figure 14 : A gauche, vue du bâtiment actuel depuis le carrefour au-dessus du périphérique. A droite, vue projetée du futur bâtiment, ouvrant la vue vers Malakoff

Mémoire du maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse	28 décembre 2023
Administration centrale des Ministères Sociaux – Second Grand Site	Page : 28/83

Ces deux autres vues ci-après montrent la perspective sur la rue Larousse au niveau de l'Université en comparant la situation actuelle avec le bâtiment de l'ENSAE et pour le futur, la faille ouvrant sur le cœur de l'îlot avec une simulation d'un bâtiment reprenant le volume qui était envisagé pour l'école et le trottoir élargi d'1 mètre.



Figure 15 : A gauche, vue du bâtiment actuel depuis la rue Larousse, devant l'université, vers Malakoff. A droite, vue projetée avec le futur bâtiment.

Question C3

Comment pensez-vous traiter les questions de circulation au regard du plan de déplacement de la Ville et des souhaits exprimés afin d'assurer une ville apaisée (entrées véhicule, ...)

La maîtrise d'œuvre a conscience du possible impact du projet sur la circulation routière.

Durant la phase de démolition lourde de bâtiments en limite de propriété, un périmètre de sécurité est implanté en accord avec les services des villes de Malakoff et de Paris. Ce périmètre est caractérisé par une limitation dans le temps de la gêne pour la circulation, et limitation à l'emprise du trottoir, ainsi que la mise en place de déviations piétons conformes à la réglementation PMR. Le secteur est sécurisé par la présence d'opérateurs équipés de talkie-walkie sur la chaussée et une communication active par signalétique de chantier. L'entrée et la sortie des camions desservant le site se fait exclusivement par le boulevard Pinard, dont le dimensionnement est adapté au passage de camions et dont la proximité au périphérique permet de limiter l'impact général sur le trafic local. Par ailleurs, la localisation de cet accès chantier permettra d'éviter totalement la circulation de camions dans les rues avoisinantes, et en particulier l'avenue Pierre Larousse et la rue Legrand.

Afin d'accueillir près de 2000 agents, 150 places pour deux roues, 135 places pour voiture et 300 places pour vélo seront construites. En effet, la majorité des agents des Ministères Sociaux se déplacent en

Mémoire du maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse	28 décembre 2023
Administration centrale des Ministères Sociaux – Second Grand Site	Page : 29/83

transports en commun et la localisation de ce nouveau site permet de confirmer cet état de fait. Le trafic généré en phase exploitation devrait donc, au regard des études de trafic, représenter maximum 2% du trafic sur l'avenue Pierre Larousse et 1% du trafic sur le Boulevard Pinard.

Concernant les rues avoisinantes, les porteurs de projets ont décidé de placer l'entrée du parking sous-terrain du côté ouest du bâtiment, sur l'Avenue Pierre Larousse. Cet aménagement a été pensé pour être situé à 40 mètres de la ligne de feux au droit de la rue Bartet. Il garantit la fluidité des flux entrants et sortants des parkings.

Le positionnement des entrées véhiculaires et donc des rampes nécessaires pour atteindre les niveaux de sous-sol (livraison et stationnement) est stratégique par rapport au nivellement général du terrain. Afin d'éviter des longueurs de rampe trop importantes qui impacteraient le fonctionnement du niveau du RDC, elles sont positionnées aux altimétries les plus basses du terrain, limitant leur impact sur le projet et ses façades. Le positionnement proposé permet d'avoir un niveau de RDC complètement animé par des espaces à usage collectif (salles de réunion, centre de formation, centre de conférence, auditorium) en relation avec l'espace public garantissant des façades animées (sans rampes et la circulation des véhicules).

Si les rampes étaient positionnées du côté de la place de la République, elles se trouveraient au point le plus haut du site NVP 65.87, soit 3.57 m plus haut que le nivellement de la position proposée, NVP 62.30. Les rampes seraient 26 m plus longues impactant une grande partie du RDC. Pour desservir le niveau -2 de parking à partir de la place de la République, il faudrait donc une rampe de +/- 80 mètres de long.

Également, si les accès véhiculaires étaient positionnés du côté de la place de la République, la promenade plantée prévue le long de la rue Legrand et pour laquelle la future division foncière prévoit un recul de 8 mètres, serait découpée par la circulation de véhicules lourds qui auraient à traverser cet axe réservé aux piétons, en relation avec le caractère résidentiel de la rue Legrand. Sur la place de la République, se trouve également une fontaine du Second Empire, repérée comme élément d'intérêt patrimonial.

L'élargissement de la voirie rue Legrand de huit mètres permettra l'implantation d'un mail planté favorisant la mobilité douce tout en évitant d'impacter les conditions de circulation routière.

Le maître d'ouvrage, attentif aux craintes exprimées lors de la concertation préalable, a intégré dans ses exigences du programme la réalisation d'une zone dédiée aux livraisons totalement internalisée, en sous-sol, dans l'emprise de la parcelle. Il n'y aura donc pas de manutentions liées aux livraisons sur la voie publique.

Par ailleurs, le projet ne compromet pas la mise en sens unique de l'avenue, si elle était souhaitée par la mairie. Bien que le plan de circulation soit du ressort de la collectivité, la maîtrise d'ouvrage se tient à disposition de la ville de Malakoff pour travailler conjointement à cette modification.

Mémoire du maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse	28 décembre 2023
Administration centrale des Ministères Sociaux – Second Grand Site	Page : 30/83

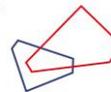


Figure 16 : L'avenue Larousse, état actuel

Question C4

Comment pensez-vous concilier le parti pris de façades en verre avec les questions relatives aux économies d'énergie ?

PARTI PRIS DE FACADES EN VERRE

Le parti pris des façades est principalement dicté par la réglementation Environnementale et répond au critère « confort visuel », qui induit un apport d'éclairage naturel important à l'intérieur du bâtiment.

- Les différentes typologies de façades qui mettent en valeur la volumétrie du projet, atténuant l'effet de barre, ne sont toutefois pas entièrement vitrées et disposent :
 - d'allèges maçonnées, répondant aux impératifs de sécurité des IGH (C+D) ainsi qu'aux besoins d'inertie de l'enveloppe.
 - de pans métalliques opaques perforés, dessinant l'architecture des façades courantes et dissimulant des ouvrants à chaque étage.
 - de portions de façade en béton, complètement opaques et revêtues de cassettes métalliques, définissant le traitement architectural du socle de l'édifice.
- Les portions de façades les plus largement vitrées concernent 2 cas d'espèce :
 - il y a celles dessinant les « failles verticales », qui recoupent l'édifice 2 fois sur sa longueur et offrent des transparences à travers le bâtiment. Elles sont toutes protégées du rayonnement solaire direct sur leur orientation Sud par des terrasses et des balcons saillants.
 - il y a également certaines portions de façade complètement vitrées dans le socle. Annonçant les entrées dans le bâtiment, elles participent à l'animation de la rue par l'activité qu'elles laissent voir. Elles sont orientées côté Nord et ne recevront également pas de rayonnement direct.

Mémoire du maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse	28 décembre 2023
Administration centrale des Ministères Sociaux – Second Grand Site	Page : 31/83



Figure 17 : A gauche, vue d'une faille paysagée du bâtiment. A droite, vue du hall d'entrée depuis le jardin Anna Marly.

TRAITEMENT DES FACADES ET ECONOMIES D'ENERGIES

Au-delà d'une volonté architecturale visant à réduire l'impact visuel de 35 000 m² de surface sur un terrain relativement contraint, le futur bâtiment, satisfaisant aux exigences de la nouvelle réglementation thermique RE 2020, proposera plusieurs procédés sur son enveloppe, tous visant à restreindre la consommation d'énergie et soucieux du confort intérieur pour les usagers du bâtiment.

Concernant les **performances thermiques** et l'isolation de la façade :

- Différentes typologies de façades, adaptées à chaque orientation, sont employées, réduisant conséquemment les échanges thermiques entre l'intérieur et l'extérieur du bâtiment :
 - o Façades Nord : triple vitrage avec stores à enroulement à l'intérieur pour assurer une flexibilité d'usage et confort des utilisateurs
 - o Façades Sud, Est et Ouest : façade respirante avec protection solaire extérieure intégrée pour assurer le confort des utilisateurs durant les mois les plus ensoleillés
 - Elles emploient toutes des vitrages très performants. Les couches protectrices appliquées sur les feuilles de verre filtrent les apports calorifiques du soleil en été.
- La maîtrise de la température intérieure, par des procédés passifs, issus des matériaux choisis et des technologies de façade, permettront de réduire l'usage du chauffage ou de la climatisation à l'intérieur du bâtiment.

Mémoire du maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse	28 décembre 2023
Administration centrale des Ministères Sociaux – Second Grand Site	Page : 32/83

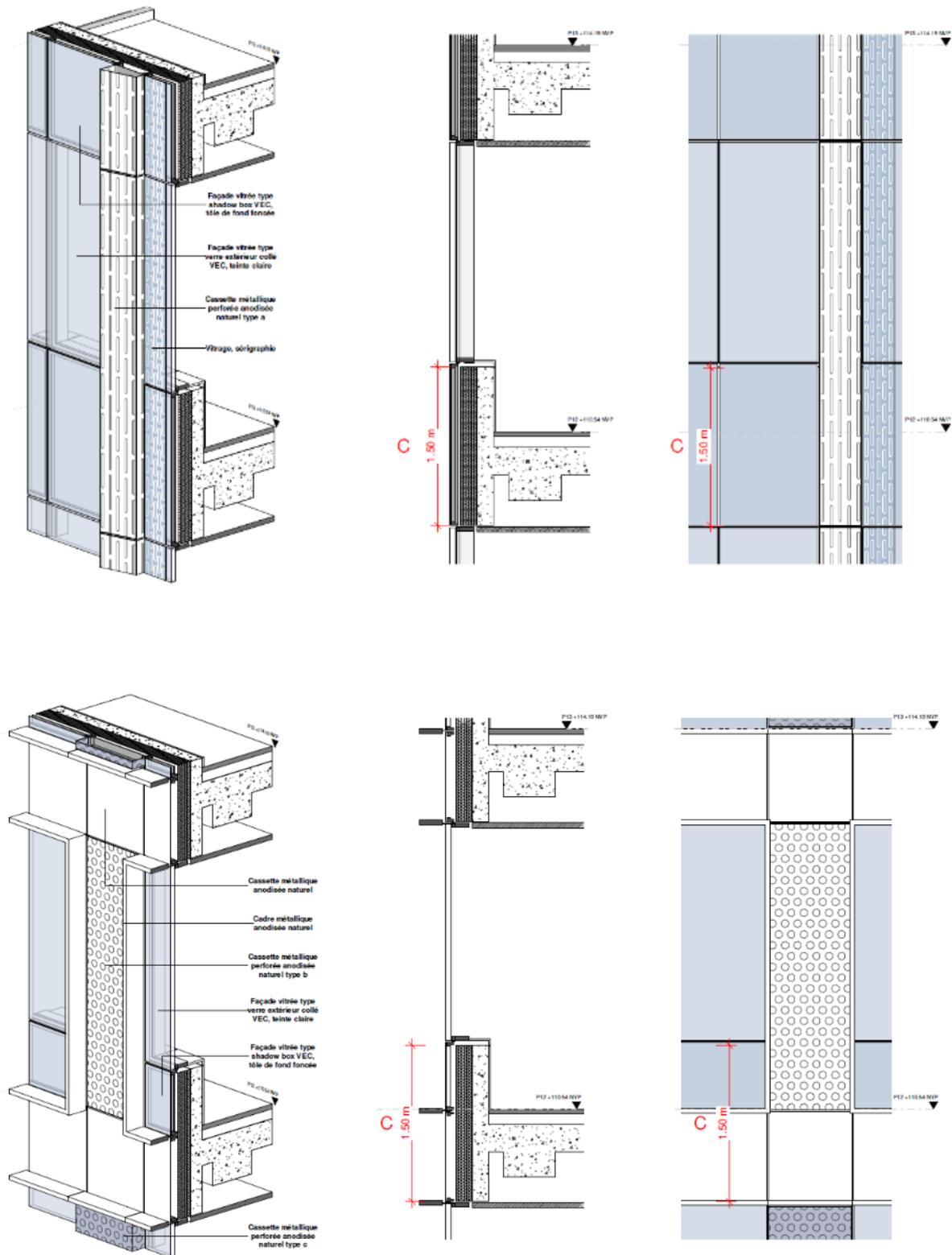
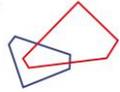


Figure 18 : Principe constructif des vitrages

Mémoire du maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse	28 décembre 2023
Administration centrale des Ministères Sociaux – Second Grand Site	Page : 33/83

Concernant la **luminosité** à l'intérieur du bâtiment :

- Les vitrages, bien que très performants sur un plan thermique, seront très transparents et permettront à la lumière du soleil de pénétrer de manière optimale à l'intérieur du bâtiment.
- Cet apport naturel permettra de diminuer l'emploi et la dépendance à l'éclairage artificiel.

Concernant la **ventilation** et le renouvellement de l'air dans l'édifice :

- La façade disposera de nombreux ouvrants actionnables manuellement, qui seront compris dans la façade, derrière les pans métalliques opaques perforés, ou seront simplement des portes d'accès à des terrasses – cf. Photo ci-contre.
- Répartis régulièrement sur l'ensemble de la périmétrie du bâtiment et à chaque niveau, les ouvrants manuels permettront une ventilation naturelle des plateaux de bureaux et réduiront l'emploi de la ventilation mécanique.



Question C5

Quant au programme ayant servi à établir le projet, comment vous situez-vous par rapport aux différentes, et récentes déclarations, en termes de surface/agent occupées ?

Dès la phase concours, le programme fonctionnel a mis particulièrement l'accent sur la nécessité de concevoir des plateaux de bureaux offrant une flexibilité maximale, permettant différentes configurations sans nécessité de travaux majeurs sur la structure du bâtiment ou ses infrastructures (électricité, informatique, ventilation, traitement thermique, etc.). Dans le cadre du projet, trois configurations prédéterminées ont dû être présentées afin d'évaluer la souplesse réelle des aménagements. Ces configurations ont été présentées sur la base de 18 m² de surface par agent, conformément à la norme en vigueur à cette période.

La nouvelle doctrine de la Direction immobilière de l'État (DIE), qui réduit les ratios à 16 m² par poste, peut être facilement appliquée à ce nouveau site. En effet, le programme a été revu à la baisse par rapport à la première estimation, passant de 39 000 m² de surface de plancher lors de la recherche du site à 35 000 m² dans le projet actuel, ceci afin de rendre disponible le foncier demandé par les collectivités. L'ajout de la possibilité de mutualiser des espaces, notamment l'amphithéâtre situé à l'ouest du bâtiment, disposant de sa propre entrée pour être accessible occasionnellement à un public extérieur, permet également de s'inscrire dans ces objectifs de performance immobilière. Les aménagements intérieurs des « plateaux de bureaux » ne sont pas encore définis à ce stade et le seront ultérieurement en fonction des besoins des services qui s'installeront sur le site. Dans ce cadre, si l'ensemble des surfaces de bureaux n'étaient pas occupées par des agents de l'administration centrale des Ministères Sociaux, d'autres structures de la sphère sanitaire et sociale pourraient bénéficier de ces espaces de bureau.

Mémoire du maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse	28 décembre 2023
Administration centrale des Ministères Sociaux – Second Grand Site	Page : 34/83

Enfin, la nouvelle doctrine incite à limiter l'affectation individuelle des postes de travail et en compensation de développer les « positions de travail alternatives ». Cette évolution des modes de travail sera facilitée par la largeur des plateaux de bureaux du futur immeuble, ce qui aurait été impossible avec les ailes étroites du tripode existant.

Question C6

Au regard des différentes observations portant sur la densité du programme, la compacité du projet qui sur les plans, d'après les observations déposées, donnent un effet de barre, et fait dire à certains : « Le projet, trait d'union ou trait de séparation ? » Pensez-vous pouvoir faire évoluer et modifier le projet tel qu'il est défini aujourd'hui ? Quelles seraient vos propositions ?

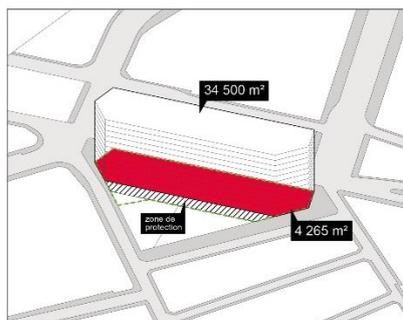
L'acceptabilité paysagère du bâtiment est une des contraintes prises en compte dans l'élaboration du projet. Le porteur du projet a limité la hauteur du dernier plancher accessible à 50 mètres, soit une hauteur nettement inférieure à celle envisagée dans le cadre de la création de la ZAC qui prévoyait « une tour en R+30 soit plus de 2,5 fois plus haute que l'actuel bâtiment de l'Insee » (cf. page 5 de l'avis de la MRAE sur le projet de ZAC). L'emprise réservée au projet de l'État, réduite de 40 % pour permettre les cessions aux collectivités n'ont pas permis de réaliser un immeuble de moins de 28 m de hauteur (dans sa politique immobilière, l'État privilégie les immeubles de moins de 28, échappant au classement d'IGH pour Immeuble de grande hauteur ; le choix fait ici constitue donc une dérogation à la stratégie générale pour permettre les cessions de terrains demandées par les collectivités) et la volonté d'offrir une surface de plancher suffisante pour accueillir les 2 000 agents des ministères en sont d'autres, contraignant tout autant la conception architecturale du projet.

Afin d'éviter l'effet « barre » ou « trait de séparation » entre Malakoff et Paris, un complexe en deux bâtiments a été imaginé et retenu comme la solution la plus respectueuse de toutes les contraintes. Il s'agit de construire un premier bâtiment IGH W1 haut de 50 mètres à l'Ouest et un bâtiment Code du travail, quasiment deux fois plus petit (28 mètres), à l'Est. Ces deux bâtiments sont séparés par une percée permettant de réduire l'emprise visuelle du complexe et connectant visuellement le jardin Anna Marly, le jardin du ministère et la cour de la future école, ou tout autre projet remplaçant cet établissement.

Dans le sens d'une diminution de l'impact paysager, le projet prend en considération la proximité du quartier résidentiel de Malakoff dans l'élaboration de la face sud des bâtiments. La volumétrie du bâtiment avec son épannelage en gradins profite d'une grande variété de terrasses et d'espaces végétalisés, à différents niveaux et à différentes échelles, offrant un environnement paysagé face aux pavillons ou petits collectifs de la rue Legrand. La ville avait initialement envisagé un passage public Nord-Sud au cœur de la parcelle qui aurait coupé en deux le bâtiment ministériel. Cette solution n'était pas envisageable tant pour des raisons de sécurité du bâtiment ministériel que pour des raisons fonctionnelles. Toutefois, la réduction de l'emprise du nouveau projet, par rapport aux bâtiments de l'Insee, permet la construction d'un mail rendant plus agréable et facile la circulation piétonne, cycliste et routière autour du complexe.

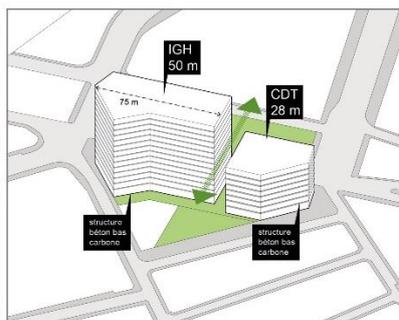
La perception du nouvel environnement urbain pour les résidents du quartier comme pour les usagers de l'université voisine dépendra largement du projet qui sera développé sur la partie sud de la parcelle. A cet égard, la ville ayant renoncé à la reconstruction de l'école, l'État reste ouvert à une discussion avec les collectivités concernées sur l'aménagement futur de cette parcelle.

Mémoire du maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse	28 décembre 2023
Administration centrale des Ministères Sociaux – Second Grand Site	Page : 35/83



PROGRAMME ET VOLUMÉTRIE

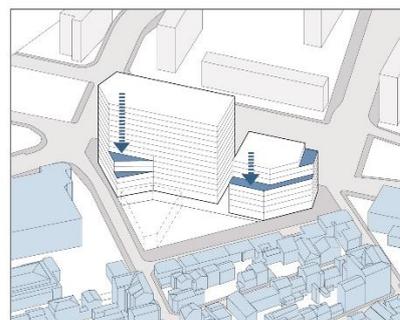
Un programme de 34 500 m² sur une assiette foncière de 4 265 m², respectant les distances du volume de protection d'un bâtiment de grande hauteur avec une limite de 50 mètres au dernier plancher accessible.



LA PERCÉE VISUELLE

Créer un trait d'union architectural et visuel entre Malakoff et Paris, mettant en relation le jardin Anna Marly, le Jardin du Ministère et la cour de la future école.

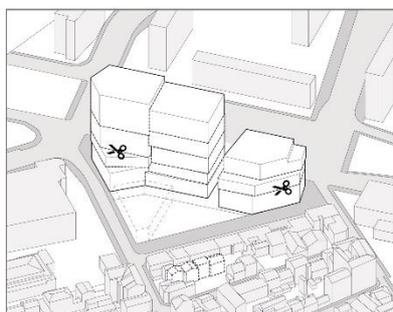
Cette faille définit deux bâtiments : un IGH W1 à l'ouest et un bâtiment Code du Travail, à l'est.



UNE DOUBLE PERSONNALITÉ

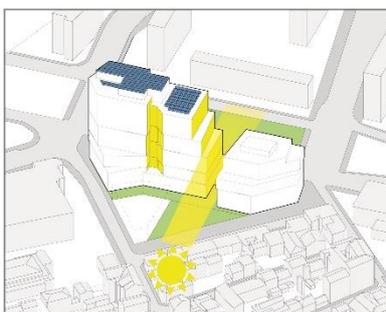
Faire cohabiter deux échelles urbaines, l'échelle pavillonnaire de Malakoff au sud et l'échelle d'infrastructures viaires et de grands immeubles au nord.

Le projet présente deux faces distinctes : une face « métropolitaine » et une face « à vocation locale ».



S'INTÉGRER AU CONTEXTE

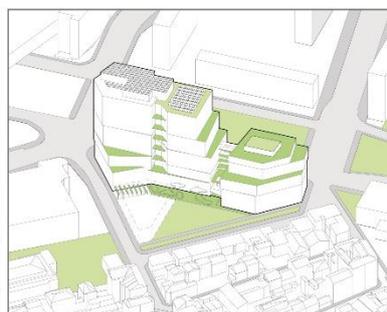
Le bâtiment s'élançait au nord-ouest pour marquer sa présence sur le futur parvis ouest, à l'entrée de Malakoff, et il se fragmente et réduit son échelle au sud et à l'est, face au tissu pavillonnaire.



TRAVAILLER AVEC LA LUMIÈRE NATURELLE

Maximiser la lumière naturelle, tant dans l'environnement autour du bâtiment qu'à l'intérieur de celui-ci :

- Laisser passer un maximum d'ensoleillement vers le jardin Anna Marly et les bâtiments d'habitation,
- Proposer des vues vers l'extérieur depuis les paliers d'ascenseurs, favorisant l'orientation et ponctuant les circulations des espaces de travail,
- Profiter de l'ensoleillement afin d'optimiser le bilan énergétique de l'opération.



LE PAYSAGE À TOUTES LES ÉCHELLES

S'inscrire dans les grands gestes de renaturation et de continuité paysagère de la ZAC de La Porte de Malakoff.

Le projet se présente comme une extension, voir une expansion tridimensionnelle, de la coulée verte, assurant la continuité écologique voulue entre Massy et Montparnasse.

Figure 19 : Principes de conception du projet, issus de la note de présentation architecturale (cabinet Viguiier)

Question C7

La question du lien Paris/Malakoff ressort dans de nombreuses observations : vous semble-t-il possible de faire évoluer le projet pour y satisfaire et si oui comment ?

Nous avons évoqué ci-dessus, comment le nouveau bâtiment avec sa volumétrie, son épannelage en gradins s'insérerait dans le tissu urbain avec une façade plus métropolitaine au Nord permise par le recul offert par le jardin Anna Marly et la façade sud qui assure la transition avec le résidentiel de Malakoff tout en améliorant l'accès au ciel et à la lumière pour les habitations de la rue Legrand.

Compte tenu des contraintes données par le découpage acté avec les collectivités, le projet conçu par l'agence Viguiier offre une insertion urbaine optimale.

Mémoire du maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse	28 décembre 2023
Administration centrale des Ministères Sociaux – Second Grand Site	Page : 36/83

En ce qui concerne la notion de lien elle doit être appréhendée sous deux aspects.

- Le lien physique : l'avenue de la Porte de Vanves et la rue Julia Bartet constituent les liens physiques uniques entre Paris et Malakoff. Les deux carrefours de ces rues avec le boulevard Pinard sont situés à 150 m de distance et il n'est pas envisagé par la ville de Paris de créer un franchissement intermédiaire entre ces deux carrefours compte tenu de leurs proximités. La ville de Paris a également refusé la passerelle un temps envisagée par la ville de Malakoff pour traverser le boulevard Adolphe Pinard et rejoindre le jardin Anna Marly. Ce constat a été intégré dans la notice urbaine, architecturale et paysagère élaborée par les collectivités comme l'illustre le schéma ci-dessous. Néanmoins, le réaménagement de l'intersection du boulevard Adolphe Pinard et de l'avenue Pierre Larousse ainsi que l'élargissement de la rue Legrand de près de 8 mètres permettra une meilleure circulation autour du complexe et donc un accès plus agréable à Paris.



Figure 20 : Extrait de la notice urbaine, architecturale et paysagère "La porte de Malakoff" (Ville de Malakoff, 2022) p22

Cette autre image ci-dessous, issue de Google Maps montre clairement que dans l'axe du terrain de l'État, il n'y a ni continuité physique, ni continuité visuelle vers Paris, le regard et le cheminement butant sur la barre HLM située au nord du jardin Anna Marly.

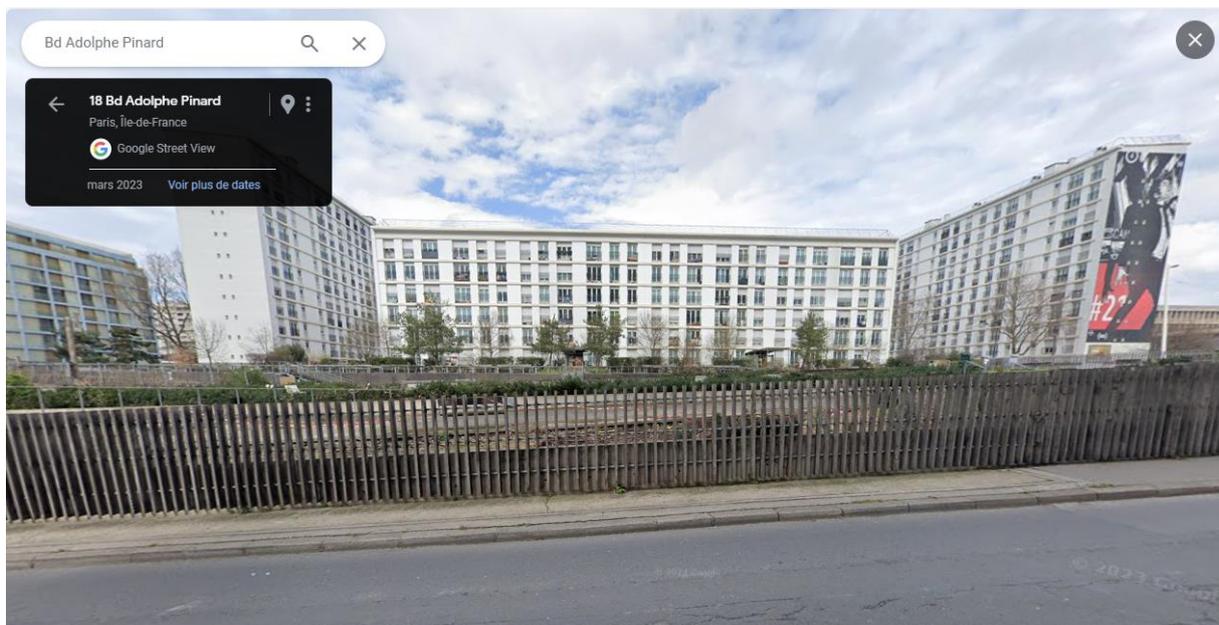


Figure 21 : Vue actuelle vers Paris depuis le 18, boulevard Pinard, futur point d'entrée du nouveau site (Google Maps, 2023)

Mémoire du maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse	28 décembre 2023
Administration centrale des Ministères Sociaux – Second Grand Site	Page : 37/83

- Le lien visuel : La notice urbaine, architecturale et paysagère prévoit une « percée visuelle » Nord - Sud comme l'illustre le schéma ci-dessous



Figure 22 : Extrait de la notice urbaine, architecturale et paysagère "La porte de Malakoff" (Ville de Malakoff, 2022) p. 29

Les porteurs du projet ont pris en compte cette percée visuelle prévue dans l'élaboration architecturale du complexe, comme expliqué dans les réponses aux questions supra. Cette faille est très perceptible, donne une ouverture vers le ciel et la lumière, permet des jeux des rayons solaires qui viendront balayer le jardin Anna Marly, elle rompt l'effet de "barre" sur le boulevard Pinard et marque également l'entrée principale du bâtiment des Ministères.

À noter : il n'y a pas de question C8 dans le procès-verbal – le présent mémoire en réponse reprend, pour une meilleure clarté, les numéros présents dans le procès-verbal.

Question C9

La question de l'emprise au sol du bâtiment entraîne celle relative aux surfaces dédiées à la pleine terre. Que répondez-vous aux questions 279 et 285 ?

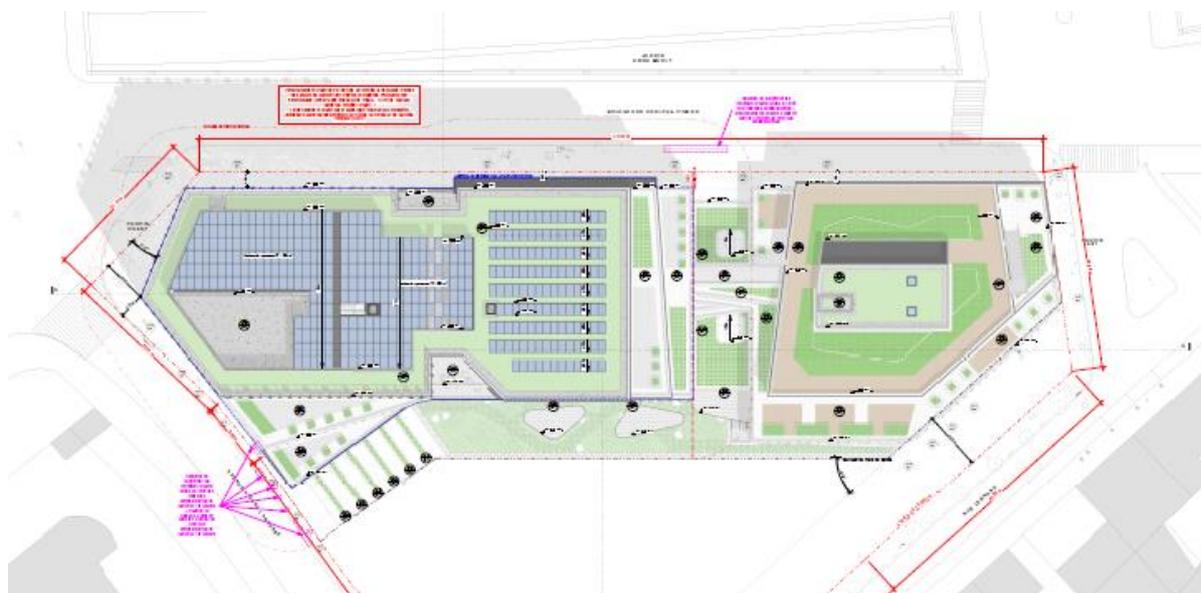
Les articles « UE.9 EMPRISE AU SOL » et « UE.13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS » du PLU ne définissent pas de règles sur le sujet (hormis la végétalisation des espaces libres en bordure de voies « pour leur partie non réservée aux accès »). Toutefois, à l'initiative des Ministères Sociaux, le projet répond à la demande d'un coefficient de biotope de 30%.

Pour répondre au coefficient de biotope, la volumétrie du bâtiment, avec son épannelage en gradins, donne lieu à une grande variété de terrasses et d'espaces végétalisés, à différents niveaux et à différentes échelles, offrant une diversité d'environnements paysagés. Le projet est ainsi conforme à cette demande en matière de végétalisation, malgré l'absence de pleine terre. Les surfaces plantées

Mémoire du maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse	28 décembre 2023
Administration centrale des Ministères Sociaux – Second Grand Site	Page : 38/83

sur terrasse ou sur dalle, sont comptabilisées en appliquant un coefficient d'équivalence et la somme de tous ces espaces répond au coefficient de 30%.

Les espaces végétalisés ont des profondeurs allant de plus de 80 cm à 30 cm de profondeur, comme indiqué sur le plan de masse PC2 (les profondeurs de terre sont indiquées dans la légende dudit plan de masse).



Par ailleurs, la Ville de Malakoff ayant confirmé l'abandon du projet d'école sur la partie sud de la parcelle, l'État veillera à ce que l'éventuel projet alternatif qui lui succèdera à cet endroit soit de même emprise et volumétrie que celles prévues pour l'école. La cour d'école « oasis » prévue de 909 m² pourra notamment être remplacée par un espace paysager en pleine terre de la même surface, augmentant la surface de pleine terre significativement. Il est à noter que la partie sud de la parcelle demeure propriété de l'État qui demeure maître, à travers un cahier des charges de cession, d'un certain nombre des caractéristiques du futur projet ; il veillera à ce que, notamment, des espaces de pleine terre équivalents à ce qui était projeté pour la cour d'école se retrouvent sur cette surface. *Pour plus d'information sur le processus de cession de la parcelle, voir réponse à la question F3.*

Question C10

Quant aux espaces situés à proximité, que montrent les projections en termes d'ensoleillement au regard de la hauteur du bâtiment ?

Le projet présente un effet positif sur l'ensoleillement en comparaison avec le site actuel. Selon l'étude multicritères sur l'impact du bâtiment sur l'ensoleillement, la rue Legrand et le groupe scolaire ne subiraient aucun impact. La faculté de Droit, d'Economie et de Gestion située avenue Pierre Larousse verrait son ensoleillement augmenter, avec un faible impact du nouveau site en début de journée d'été. Seul le square de la Porte de Vanves et les logements parisiens subiraient un très faible impact sur l'ensoleillement dû au changement de situation, passant d'un léger impact en milieu de journée l'hiver, observé aujourd'hui, à un impact modéré s'étalant en hiver et à la mi-saison.

Mémoire du maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse	28 décembre 2023
Administration centrale des Ministères Sociaux – Second Grand Site	Page : 39/83

Synthèse des impacts à la suite de l'étude des ombres portées et l'analyse des héliodons

	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 2bis	Scénario 3
21/03 à 14h				
Impact sur Les logements de la rue Legrand	Aucun impact	Impact en fin de journée en mi-saison et en été	Impact en fin de journée en mi-saison et en été	Impact en fin de journée en mi-saison et en été
Impact sur La Faculté de Droit, d'Économie et de Gestion, Av. Pierre Larousse	Faible impact en début de journée l'été	Impact plus important sur l'ensemble de l'année	Impact plus important sur l'ensemble de l'année	Impact plus important sur l'ensemble de l'année
Impact sur Le Groupe Scolaire	Aucun impact	Fort impact en début et milieu de journée	Sans Objet	Sans Objet, ni sur les bâtiments annexes
Impact sur Le square de la Porte de Vanves et les logements parisiens	Impact modéré en hiver et à la mi-saison	Léger impact en milieu de journée l'hiver	Léger impact en milieu de journée l'hiver	Léger impact en milieu de journée l'hiver

Figure 23 : Etude des impacts sur l'ensoleillement - Rapport d'étude multicritères, Alterea, p14.

Question C11

Que répondez-vous sur le rapport d'échelle entre le bâtiment projeté et son environnement ?

Le projet s'attache à intégrer harmonieusement son environnement, prenant en compte la proximité d'un bâtiment classé et ajustant sa volumétrie à l'échelle de l'immeuble de l'Université Descartes. Le volume élevé du bâtiment de grande hauteur est délibérément décalé par rapport à ce bâtiment classé, créant ainsi une composition architecturale équilibrée.

Le long de l'avenue Pierre Larousse, le bâtiment se déploie en deux gradins successifs vers l'ouest, descendant vers le sud aux cinquième et troisième étage, afin de correspondre à la hauteur du bâtiment voisin de l'Université Paris V, René Descartes. Cette disposition réfléchie permet une interaction visuelle agréable entre les deux structures tout en s'adaptant à leur environnement respectif.

D'ailleurs la volumétrie ainsi que le traitement des façades face au bâtiment de l'Université René Descartes, ont été présentés aux Architectes des bâtiments de France (ABF) qui ont émis un avis favorable au projet.

Mémoire du maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse	28 décembre 2023
Administration centrale des Ministères Sociaux – Second Grand Site	Page : 40/83

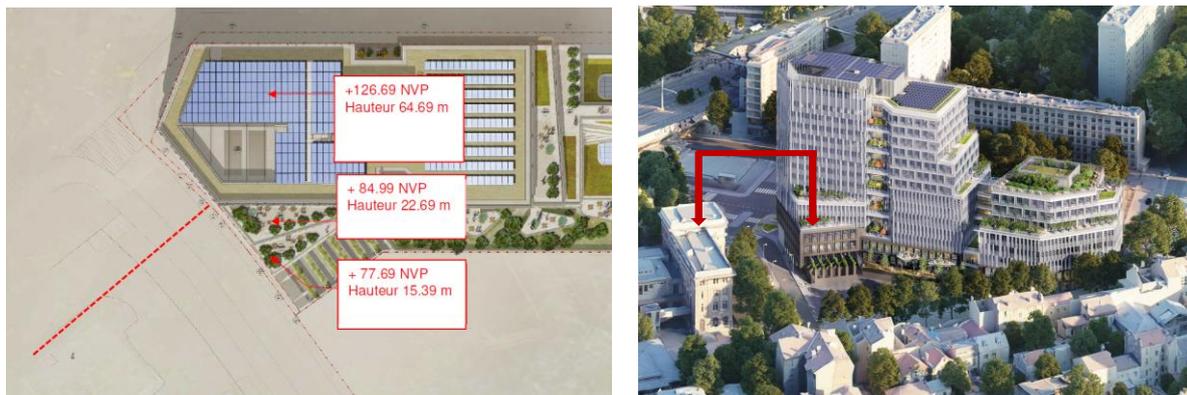


Figure 24 : Présentation de la relation d'échelle entre le bâtiment classé de l'université et le futur site

L'emplacement stratégique du futur bâtiment de l'administration centrale le situe entre deux univers urbains distincts. D'un côté, une façade métropolitaine orientée vers le périphérique et Paris, de l'autre, une face plus locale s'ouvre sur le tissu pavillonnaire de Malakoff. Cette dualité se traduit dans la conception architecturale, avec une volumétrie en gradins vers le Nord et l'Ouest, en dialogue avec les grandes infrastructures viaires, et une réduction de la hauteur vers l'Est et le Sud pour s'insérer harmonieusement dans l'échelle locale.

En parallèle, le bâtiment à l'Est est subdivisé en « blocs » de trois à quatre étages, créant une esthétique de « volumes empilés » qui s'accorde avec l'échelle du pavillonnaire voisin. Les modénatures des façades sont délibérément conçues pour mettre en valeur ce découpage, ajoutant une dimension esthétique au projet tout en favorisant son intégration dans le contexte urbain. Ainsi, le projet s'inscrit dans une approche architecturale réfléchie et contextuelle, favorisant une cohésion visuelle et fonctionnelle avec son environnement immédiat. *Pour plus d'information sur l'intégration architecturale du site, voir la réponse à la question C2.*

Question C12

Plusieurs observations, évoquent la question du repère qu'était le Tripode. Comment pensez-vous que le projet présenté fera « signal » ou tout simplement sera un repère visuel à l'avenir ?

La demande d'un bâtiment signal marquant l'entrée de la ville de Malakoff est également une composante de la notice urbaine, architecturale et paysagère réalisée par la ville de Malakoff, qui demande de « *Maintenir un symbole architectural fort pour marquer l'entrée de Ville et préserver l'identité du secteur.* » La conception du projet s'est appuyée sur cette demande pour réaliser, en partie ouest, au niveau du parvis devant marquer l'entrée de ville, un bâtiment de gabarit similaire au tripode actuel, d'une hauteur d'environ 60 mètres. Ce bâtiment présentera une façade rythmée par des modénatures sur l'angle entre le boulevard Pinard et l'avenue Larousse, marquant sa dimension signal, tout en présentant des façades plus découpées, respectivement par des failles végétalisées sur le boulevard Pinard et par un découpage de niveaux et des terrasses végétalisées sur l'avenue Larousse. Cette architecture à plusieurs niveaux de lecture permettra de conjuguer le rôle de signal fort, marqueur d'entrée de ville, et d'insertion harmonieuse dans le quartier.



Par ailleurs cette façade ouest intégrera au niveau du rez-de-chaussée, sur le mur abritant la future salle de conférence une réinterprétation de l'œuvre de François HORN, « La forêt pétrifiée » qui participera à la mise en valeur de ce parvis. *Pour plus d'information sur cette œuvre artistique, voir la réponse à la question D8.*

Question C13

Que répondez-vous aux questions posées par l'observation 22, concernant l'amélioration du projet.

Les aménagements entourant le complexe ne sont pas du ressort de l'État mais des collectivités. Les porteurs de projet sont disposés à contribuer à la réflexion de la ville de Malakoff pour l'accompagner dans la réalisation de ces aménagements. Le recul de l'emprise du projet par rapport à la situation actuelle avec les bâtiments de l'Insee permettra la construction d'un mail planté le long de la rue Legrand, entrant dans la continuité de la coulée verte entre Massy et Paris. Le positionnement de ce mail a été prévu par la ville de Malakoff et permettait un accès apaisé au groupe scolaire pour les enfants et leurs parents.

Mémoire du maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse	28 décembre 2023
Administration centrale des Ministères Sociaux – Second Grand Site	Page : 42/83

Afin d'améliorer les circulations douces, le projet prévoit un recul d'un mètre sur l'avenue Pierre Larousse, permettant un élargissement du trottoir et de deux mètres sur le boulevard Pinard, permettant à la Ville de Paris de reconfigurer ce boulevard avec la création d'une piste cyclable à double sens et la plantation d'une rangée d'arbres. Enfin, comme précisé en réponse à la question C3, le projet ne remet en aucun cas en question la mise à sens unique de l'avenue Pierre Larousse envisagée par la commune.

Question C14

Aujourd'hui sur les palissades du chantier, on trouve 2 adresses : 18, boulevard Adolphe Pinard 92240 Malakoff et 18, boulevard Adolphe Pinard 75014 Paris (information d'Eiffage aux riverains). Que répondez-vous à l'obs302 sur le sujet de l'adresse du site ? « ce projet qui s'ouvre sur Paris avec une adresse sur Paris coupe la capitale de sa proche banlieue. »

La parcelle de l'État se situe en totalité sur le territoire de Malakoff mais est limitrophe avec Paris du côté du boulevard Pinard. Les ouvertures du bâtiment des Ministères prendront donc l'adresse de la voie publique sur lesquelles elles s'ouvrent. Ainsi, l'entrée piétonne au Nord aura une adresse parisienne ; les entrées piétonnes et véhicules à l'ouest sur le parvis et sur l'avenue Pierre Larousse auront des adresses malakoffiotes.

Le 18 boulevard Adolphe Pinard est situé à Paris, l'adresse à Malakoff est une erreur d'adressage.

Le choix du positionnement de cette entrée principale est fait par rapport aux flux piétons tenant compte du positionnement du futur mail planté et des stations de métro à proximité, ainsi que pour assurer le fonctionnement du bâtiment. Le positionnement de l'entrée principale garantit également l'animation du rez-de-chaussée devant le jardin Anna Marly, tout en facilitant la distribution intérieure de l'ensemble immobilier. Il faut noter que la longueur du site, environ 115 m, est trop importante pour l'irriguer uniquement depuis une des extrémités.

Toutefois, le choix a été fait de proposer une entrée sur le parvis ouest, assurant une relation directe entre le bâtiment et le quartier, notamment l'Université. Cette entrée pourra être utilisée dans le cas où l'entrée centrale ne serait pas disponible et pour ouvrir le centre de conférences et l'auditorium au public. Le système de contrôle d'accès ainsi que l'organisation des espaces au rez-de-chaussée est conçu pour pouvoir ouvrir ces espaces aux visiteurs extérieurs, sans impacter le fonctionnement des Ministères Sociaux.

Rappelons enfin que le positionnement au Nord de la parcelle, donc avec une adresse à Paris, correspond au découpage foncier arrêté avec la Ville de Malakoff à l'origine du projet pour la libération d'une parcelle au sud pour la construction de l'école.

Cette disposition permet une partition du foncier en faveur des collectivités (Malakoff et Paris). La partie sud, initialement réservée à la reconstruction du groupe scolaire, bénéficie d'un ensoleillement direct et est protégée des nuisances du périphérique par le bâtiment ministériel au nord. Ce choix favorise également la création d'une cour végétalisée en pleine terre de 900 m². Le plan de division foncière, résultant des négociations avec la ville de Malakoff, a été intégré au dossier de consultation du MGP et a servi de base au projet.

Mémoire du maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse	28 décembre 2023
Administration centrale des Ministères Sociaux – Second Grand Site	Page : 43/83

Thème D : Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

Le projet retenu pour ce second grand site, élaboré pour respecter les orientations architecturales, urbaines et paysagères présentées par la ville de Malakoff, nécessite une mise en compatibilité des documents d'urbanisme. En effet, la zone UX où se situe la parcelle, est dédiée majoritairement à l'activité économique et ne permet pas la réalisation du projet.

L'obligation d'inscrire la faisabilité réglementaire d'une opération faisant l'objet d'une déclaration de projet dans leur document d'urbanisme s'impose à toutes les communes ou EPCI concernés dès lors qu'ils sont dotés d'un tel document et qu'une procédure de mise en compatibilité a été menée.

En concertation avec les services de l'État, il a été décidé de modifier le zonage du site en passant de la zone UX à la zone UE (dont l'usage se rapproche sensiblement du projet). En effet, la zone UE est dédiée aux grands équipements du territoire de la commune de Malakoff. Cependant, le projet ne répondant pas pleinement au règlement de la zone UE, et pour éviter d'impacter l'intégralité de la zone UE avec la présente déclaration de projet, il est privilégié la création d'un sous-secteur UEa pour restreindre les modifications à la seule unité foncière du projet. Une règle dérogatoire sera rajoutée au bénéfice du sous-secteur UEa dans chaque article incompatible avec le projet SGSAC.

L'institution du plan masse « projet SGSAC » fera l'objet d'une annexe du règlement du PLU de la ville de Malakoff. La soustraction de 60% des 7 500 m² de terrain à la zone UX (d'activité), soit moins de 5 % de la superficie de la zone, au profit de la zone équipement ne remet pas en question les principes généraux du PADD. En particulier, il répond à l'orientation sur le « développement du tissu économique » dans la mesure où l'activité du futur projet SGSAC contribue à celui-ci avec l'implantation de près de 2 000 nouveaux emplois sur le territoire.

Enfin, précisons que cette procédure est une procédure administrative classique . Le PLU est un document évolutif, qui a vocation à être modifié en fonction des orientations urbaines. Il s'agit donc « simplement » d'une possibilité offerte à l'État, ou à toute collectivité, de « *se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général (...) de la réalisation d'un programme de construction* » (art. L. 300-6 du code de l'urbanisme), puis de mettre en œuvre la procédure de mise en compatibilité prévue aux articles L. 153-54 et suivants du même code.

Mémoire du maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse	28 décembre 2023
Administration centrale des Ministères Sociaux – Second Grand Site	Page : 44/83

Question D1

La parcelle est aujourd'hui située en zone UX dédiée majoritairement à l'activité économique et ne respecte pas les articles UX 1, UX 3, UX 6, UX 7, UX 9 et UX13 du règlement écrit. Afin d'éviter une modification qui permettrait des modifications applicables à l'ensemble des terrains classés en zone UX, il est proposé de déporter le classement en zone UE correspondant aux grands équipements publics qui serait le plus approprié au projet de construction d'un ministère public. Pour cela, sera créé après déclaration de projet, par modification du Plan de zonage, un sous-secteur de plan masse UEa.

Or, l'article UE1 dispose que « *Les constructions et installations nouvelles à destination d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt sont interdites* ».

Ceci en dérogeant aux articles 6, 7 et 10 du PLU adopté par la Ville.

Concernant l'article UE1, si les missions déployées sont d'intérêt général pour une activité qui sert la Nation, il n'en reste pas moins que leur principale activité est une activité de bureaux, comme administration centrale de l'État, y compris des services du Ministre et cellule de crise, pour y mener la politique de l'État sur les questions sanitaires et sociales. Le public accueilli est celui correspondant à l'activité de bureaux, comme ce serait le cas pour tout autre établissement. Pourriez-vous nous préciser quel autre type de public, il est envisagé de recevoir dans ces locaux ?

La zone UE interdit en effet les constructions à usage de bureau. Toutefois, elle autorise les constructions répondant à la destination de « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (CINASPIC).

En effet, l'article UE.1 définit les occupations et utilisations du sol interdites (« *les constructions et installations nouvelles à destination d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt sont interdites* ») l'article UE.2 détermine les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (« *constructions et installations à destination d'habitation sont admises sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et au gardiennage des services publics ou d'intérêt collectif* ») ainsi que certaines zones soumises à des prescriptions particulières (zones d'anciennes carrières souterraines, secteurs affectés par le bruit, espaces verts à protéger). Or, par principe, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont ni interdites ni soumises à des prescriptions ou conditions particulières, sont autorisées. Il s'agit notamment, comme le souligne le Rapport de présentation du PLU de la « *destination légale de « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs* » » (art. 7.5.10), usuellement appelée « CINASPIC ». Aux termes de ce rapport de présentation, la zone UE est par ailleurs présentée comme affectée à cette destination, et plus spécialement aux « *grands équipements* ». Le règlement de la zone UE comporte en outre des dispositions propres aux constructions à destination de « *service public ou d'intérêt collectif* » (voir art. UE6 et UE12).

Le projet de second grand site de l'administration centrale des Ministères Sociaux présente toutes les caractéristiques d'une CINASPIC telle que défini ci-après.

Mémoire du maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse	28 décembre 2023
Administration centrale des Ministères Sociaux – Second Grand Site	Page : 45/83

La réglementation applicable au PLU de la Commune de Malakoff résultant de l'article R. 123-9 du Code de l'urbanisme n'apporte aucune définition précise de cette notion de CINASPIC. Or, le Ministre du Logement et de l'urbanisme indiquait dans une réponse à une question écrite posée par le député Rudy Salles du 7 septembre 2010 que :

*« C'est en effet aux collectivités qu'il appartient, au regard de leurs choix en matière d'urbanisme et d'aménagement, de lister ou non les constructions entrant dans cette catégorie [CINASPIC]. Les décisions prises par les communes à cet égard relèvent de l'opportunité, sous réserve que soient détaillés dans le document d'urbanisme les motifs des règles retenues et sauf erreur manifeste dans le choix de ces règles. Le contrôle de l'État sera donc nécessairement limité sur cette question dans la mesure où il s'attache plus aux questions de stricte légalité que d'opportunité. **D'une manière générale il n'est pas judicieux d'enfermer les CINASPIC dans des catégories prédéterminées.** Il s'agit, en effet, d'une notion à caractère évolutif dépendante des pratiques et des évolutions notamment technologiques. » (RM n°84243, JOAN 07/09/2010, p. 9772)*

En premier lieu, parmi les documents applicables au PLU de Malakoff, seul le rapport de présentation du PLU évoque, indirectement, la catégorie particulière des CINASPIC lorsqu'il traite de la zone UE :

*« L'ancienne catégorie dite « équipements publics » ou « services publics » a été remplacée par la destination légale de « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ». C'est une **notion beaucoup plus large** que celle d'équipements publics car des équipements privés peuvent entrer dans cette destination (cabinet d'infirmiers, maisons de retraite, salles de réunion et de culte ...).*

Or, le code de l'urbanisme permet d'adopter des règles dérogatoires à l'intérieur d'une même zone pour cette destination, règles dérogatoires qui sont présentes dans le POS (pas de COS, emprise majorée ...) mais uniquement pour les équipements publics » (art. 7.5.10)

Il ajoute, s'agissant de la zone UE, qu'il s'agit d'une « zone correspondant aux **grands équipements publics** (équipements scolaires, sportifs...). Dans cette zone (UE), les règles sont plus souples pour faciliter l'adaptation et l'extension des équipements. Les espaces verts ouverts au public associés à ces équipements sont protégés » (p. 129).

En dehors de ces considérations très générales, aucun autre élément n'est donné, laissant donc légitimement penser qu'il convient de retenir une acception large de la destination « CINASPIC ».

En deuxième lieu, la jurisprudence rendue sous l'empire de l'article R. 123-9 du Code de l'urbanisme propose quelques éléments concourant à l'identification d'un immeuble dit « CINASPIC » :

- Disposer d'**aménagement particuliers** liés à une **activité de service public** (CE, 3 mars 2004, req. n°223091) ;
- Est sans importance le fait qu'une partie de la construction ne soit pas accessible au public et soit constituée exclusivement de bureaux (CAA Versailles, 19 octobre 2017, n°15VE01459, sur un hôtel des impôts) ;
- Être **aménagé pour assurer une activité exercée sous le contrôle de l'État** dans le but de satisfaire un besoin d'intérêt général (Cass, criminelle, 26 février 2013, n°12-80.973)

En troisième lieu, les réglementations ultérieures, bien que non opposables au PLU de Malakoff, permettent d'apporter des éclairages sur la notion de CINASPIC telle qu'appréhendée dans le cadre de cette procédure. Les règlements R. 153-28 et l'arrêté du 10 novembre 2016, en vigueur depuis 2020, précisent respectivement que peuvent être considérés comme CINASPIC les « *Équipements d'intérêt*

Mémoire du maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse	28 décembre 2023
Administration centrale des Ministères Sociaux – Second Grand Site	Page : 46/83

collectif et services publics : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, » et les « constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public ».

Il y a ainsi une certaine continuité dans l'acceptation de la destination « CINAPSIC », et notamment son détachement du critère d'accueil du public. Notamment, les bureaux des administrations publiques étaient, sans réserve, qualifiés « d'équipement d'intérêt collectif et services publics ».

Au regard de ces éléments de définition, le projet présente toutes les caractéristiques d'une « CINAPSIC », et répond pleinement à la notion d'« équipement public » (qui ne constitue cependant pas une destination juridique opposable aux pétitionnaires) du PLU de Malakoff.

En premier lieu, bien qu'il ne s'agisse pas d'un critère déterminant, le projet de construction est destiné à **accueillir du public**, et est à cet effet soumis en globalité à la réglementation ERP.

L'immeuble dit « bâtiment Est » est destiné à accueillir a priori 200 personnes au titre du « public », et répond à la qualification de « cinquième catégorie » :

- Salles de formation : 138 personnes
- Centre de recrutement : 55 personnes
- Cafétéria : 96 personnes

L'immeuble dit « IGH » est quant à lui classé en ERP de troisième catégorie, et a vocation à accueillir un public (hors effectifs) d'environ 450 personnes, réparties comme suit :

- Salle de conférence : 205 places
- Salles de réunion (hors contrôle) : 46 personnes
- Salles de réunion modulables : 192 personnes

Enfin, le bâtiment comporte un restaurant ouvert au public, au sein de l'IGH, pouvant accueillir 510 personnes au titre du « public ».

Le dossier de permis de construire, et plus particulièrement la notice descriptive du projet (PC4) et la notice de sécurité ERP (PC40-1), traitent ainsi des locaux accessibles aux visiteurs et de leurs flux.

Le projet présente donc, au global, une capacité d'accueil du « public » d'environ **650 personnes**, auxquelles s'ajoutent 500 personnes pour le restaurant.

Ainsi, il s'agit d'un bâtiment dont l'utilisation est **également prévue pour être tournée vers l'extérieur**, et non sur une simple activité de bureaux : relations avec la presse, relations interministérielles, accueil de délégations étrangères, d'experts, d'associations, de fédérations, de délégations syndicales, coordination des politiques publiques et des services, agences et établissements en découlant, ...

En second lieu, il est important de souligner que le projet dispose d'aménagements particuliers et indispensables aux missions de service publics menées par les Ministères Sociaux dans les domaines du travail, des relations sociales, de la prévention des accidents du travail et des maladies professionnelles, de l'emploi, de la formation professionnelle, de la santé publique, de l'organisation du système de soins, des solidarités et de la cohésion sociale. Le dossier de demande de permis de construire indique d'ailleurs expressément comme destination de la construction : « *Service public ou d'intérêt collectif* » (formulaire Cerfa).

Mémoire du maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse	28 décembre 2023
Administration centrale des Ministères Sociaux – Second Grand Site	Page : 47/83

Ceci passe notamment par la réalisation d'un **cabinet ministériel**, mais également d'une **salle de crise du Centre Opérationnel de Régulation et de Réponse aux Urgences Sanitaires et Sociales (CORRUSS)**, dont l'existence est indiquée au dossier de permis de construire, mais pour laquelle les impératifs de sécurité ne nous permettent pas de détailler les caractéristiques.

La salle d'auditorium et de conférence aura également notamment vocation à accueillir **les conférences de presse et interventions publiques** concourant directement aux missions de service publics menées par les Ministères Sociaux, ainsi qu'à la conduite et à la communication des politiques publiques.

L'immeuble comportera également un logement du Ministre, spécialement aménagé pour des situations de crises, ou de risques d'atteinte à la sécurité de l'État.

L'immeuble a en outre **vocation à relever du domaine public de l'État**, dès lors qu'il répond aux conditions de l'article L. 2111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques définissant les biens relevant du régime de la domanialité publique² : non seulement il accueillera du public, mais surtout il fait l'objet d'aménagements indispensables aux missions de service public qui y seront exercées par l'État.

Question D2

Pour insérer le projet sur la parcelle, il faut demander la suppression de toute contrainte par rapport aux voies et emprises publiques (UE6), de même par rapport aux limites séparatives (UE7), concernant la hauteur qui est fixée à 25 m maximum sur une partie de la zone, vous proposez un bâtiment, dernier plancher accessible, de 50 m à l'ouest et 25 m à l'est. Comment expliquez-vous ces demandes par rapport à la cohérence globale de la zone UX dans laquelle s'insère le projet d'une part et la zone UE d'autre part ?

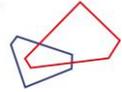
La mise en compatibilité n'entraîne pas la suppression de toute contrainte par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, elle entraîne la substitution des règles actuelles par l'application des gabarits précisés dans le permis de construire.

Concernant les règles d'alignement, le projet respecte les prescriptions fixées par la ville et l'EPT dans la notice urbaine, architecturale et paysagère (cf. p 38 & 32 de cette notice, reproduites ci-dessous), à savoir :

- Recul de toute construction de 2 m coté Bd Pinard, pour permettre une requalification du boulevard avec une voie de circulation en site propre, une piste cyclable à double sens et la plantation d'une rangée d'arbres en alignement devant la façade des Ministères
- Recul d'1 m rue Larousse pour élargir le trottoir
- Recul de 8 m rue Legrand pour la réalisation d'un mail planté.

² CG3P, art. L. 2111-1 : « *Sous réserve de dispositions législatives spéciales, le domaine public d'une personne publique mentionnée à l'article L. 1 est constitué des biens lui appartenant qui sont soit affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public* »

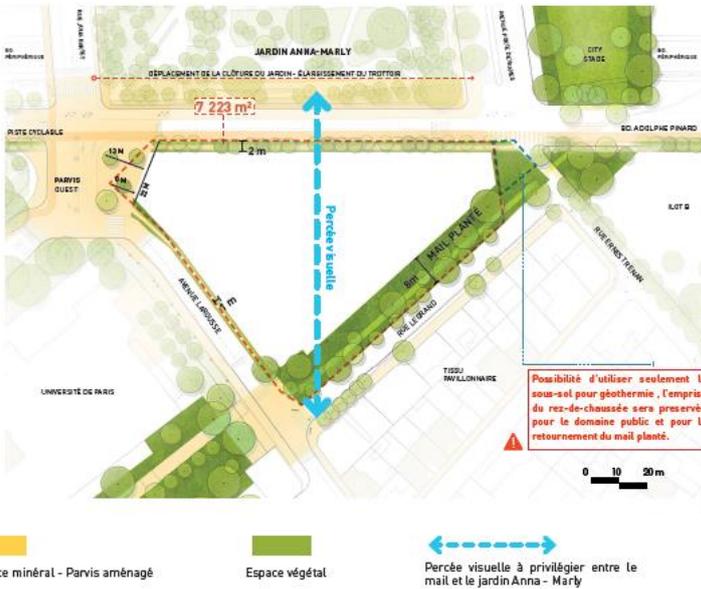
Mémoire du maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse	28 décembre 2023
Administration centrale des Ministères Sociaux – Second Grand Site	Page : 48/83



Concernant la hauteur, la notice urbaine ne fixe pas de hauteur maximum, mais mentionne « un angle phare » à l'angle Pinard, Larousse et une hauteur progressive, plus basse côté rue Legrand et culminant dans les 2 angles nord-ouest et nord-est de la parcelle (voir ci-après).

L'ESPACE VERT ET LA PERCÉE VISUELLE

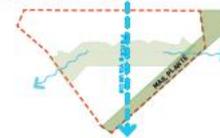
La percée visuelle permettra de casser l'effet trop massif et linéaire du bâtiment. Elle devra s'exprimer de différentes manières entre le socle et les étages.
Au-delà d'un simple traitement de façade, sa libre interprétation par les architectes devra permettre véritablement qualifier l'architecture en cassant « l'effet barre » qu'un tel linéaire de construction risque de générer.



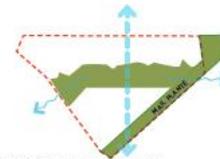
4. PRESCRIPTIONS SUR L'ÎLOT A

4.2 L'ÎLOT A - LES EMPRISES RÉSERVÉES AU PROJET ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

- LES INVARIANTS DU PROJET À RESPECTER**
- Percée visuelle et porosité Nord- Sud (entre le jardin Anna-Marly et le mail planté)
 - Mail planté de 8 m de large côté rue Legrand
 - Recul de toute construction de 2 m côté Bd.Pinard pour élargir le trottoir
 - Recul de toute construction de 1 m côté rue Larousse pour élargir le trottoir

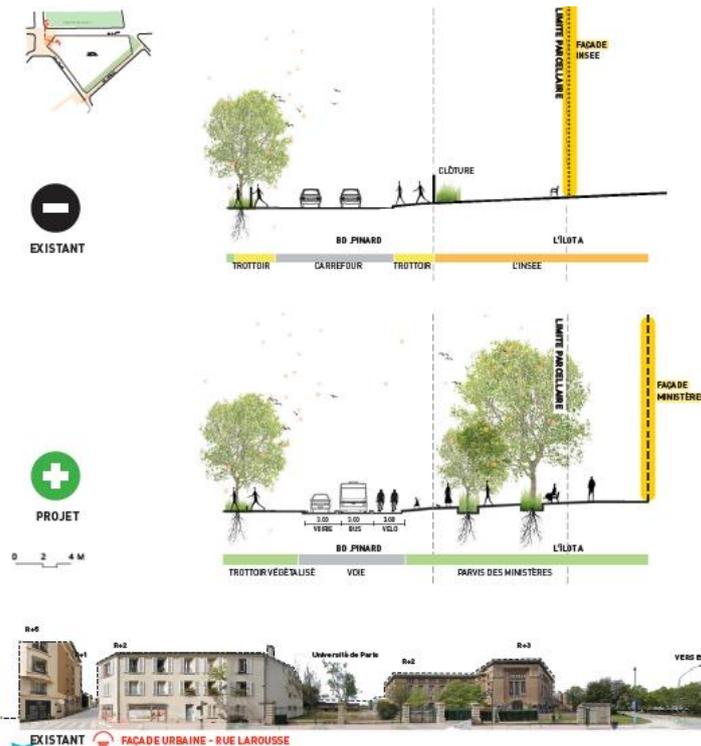


La percée permettra de favoriser une transparence et des vues sur Paris à travers la cour de l'école et le mail planté.



Cœur d'îlot et espace ouvert central.

Figure 25 : Extrait de la notice urbaine, architecturale et paysagère "La porte de Malakoff" (Ville de Malakoff, 2022) - p. 41



3. MAIL ET ESPACES PUBLICS

3.3 LA REQUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS AU COEUR DU PROJET

LE PARVIS OUEST

Le réaménagement de l'îlot A est l'occasion de redonner ampleur et aménité au carrefour actuel, pour créer un véritable parvis d'entrée sur le ministère.
Cette entrée de ville est aussi un des accès principaux où flux automobiles, cyclables et piétons se croisent et nécessiteront une réorganisation des parts modales juste et équilibrée.
Redonner plus de place et priorité aux piétons est ainsi un enjeu majeur du réaménagement de cet espace, aujourd'hui amoignés pour les traversées piétonnes.
Cette distanciation permettra par là-même de valoriser davantage le bâtiment du ministère.



Figure 26 : Extrait de la notice urbaine, architecturale et paysagère "La porte de Malakoff" (Ville de Malakoff, 2022) - p. 32

Mémoire du maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse	28 décembre 2023
Administration centrale des Ministères Sociaux – Second Grand Site	Page : 49/83

L'actuel bâtiment en cours de déconstruction s'élève déjà à un peu plus de 50 mètres de hauteur, le futur bâtiment est envisagé en IGH W1, avec le plancher haut du dernier niveau accessible à 50m et une hauteur de la toiture terrasse du bâtiment IGH à 118,92 NVP, soit 56,92m et des panneaux photovoltaïques de la couverture du niveau technique, fixé à + 126,69 NVP (+ 64, 69 par rapport au sol naturel) sur le plan masse du dossier de PC et qui s'abaisse en gradins vers le sud et l'est. Le bâtiment Est échappe au classement IGH avec un plancher bas du dernier niveau accessible à 25 mètres (toiture terrasse à 96,24 NVP, soit 30,37 m par rapport au sol) pour respecter une transition avec le tissu pavillonnaire avoisinant.

Le projet proposé a donc une hauteur nettement inférieure aux dispositions prévues dans le projet de ZAC qui prévoyait « *une tour en R+30 soit plus de 2,5 fois plus haute que l'actuel bâtiment de l'Insee* » (cf. page 5 de l'avis de la MRAE sur le projet de ZAC).

Ces dispositions n'ont pas fait l'objet d'objection de la part de l'ABF.

Question D3

Pourriez-vous nous indiquer si une division parcellaire est prévue sur la parcelle initiale ?

Dans le cadre de ce projet, l'ensemble du foncier détenu par l'État se situe sur une zone classée UX ne permettant pas la construction « *à destination d'hébergement hôtelier et de services publics ou d'intérêt collectif* ».

La demande de permis de construire porte bien sur la totalité du foncier "Etat". Toutefois, le projet prévoit bien, ultérieurement, une division de la parcelle initiale en plusieurs éléments. Tout d'abord, il est prévu un recul de l'emprise foncière induisant un dégagement de la voie publique permettant la réalisation du parvis ouest ainsi que la construction d'une coulée verte le long de la Rue Legrand. Sur les autres axes entourant le site, un recul est également prévu pour permettre le réaménagement des espaces publics souhaité par les collectivités (Paris et Malakoff) : retrait d'un mètre sur l'avenue Pierre Larousse et de deux mètres sur le boulevard Adolphe Pinard.

Au sein de la parcelle, le projet initial prévoyait la division entre un foncier réservé aux locaux des Ministères Sociaux et un autre permettant la construction d'un complexe scolaire afin de déplacer l'école Fernand Léger, l'éloignant ainsi des nuisances du périphérique. À la suite de la confirmation de la part de la ville de Malakoff du retrait de son projet de construction d'un complexe scolaire, l'État veillera à ce qu'une éventuelle construction de même emprise et volumétrie que celle prévue pour l'école soient projetée, tout en maintenant l'espace de pleine terre initialement envisagé pour la cour d'école.

Quel que soit le projet dans la parcelle sud, la volonté des Ministères Sociaux est d'entamer une procédure de modification du zonage réglementaire de la parcelle nord en zone UE permettant la construction « *de grands équipements publics (équipements scolaires, sportifs...)*. *Dans cette zone, les règles sont plus souples pour faciliter l'adaptation et l'extension des équipements. Les espaces verts ouverts au public associé à ces équipements sont protégés.* »

Mémoire du maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse	28 décembre 2023
Administration centrale des Ministères Sociaux – Second Grand Site	Page : 50/83

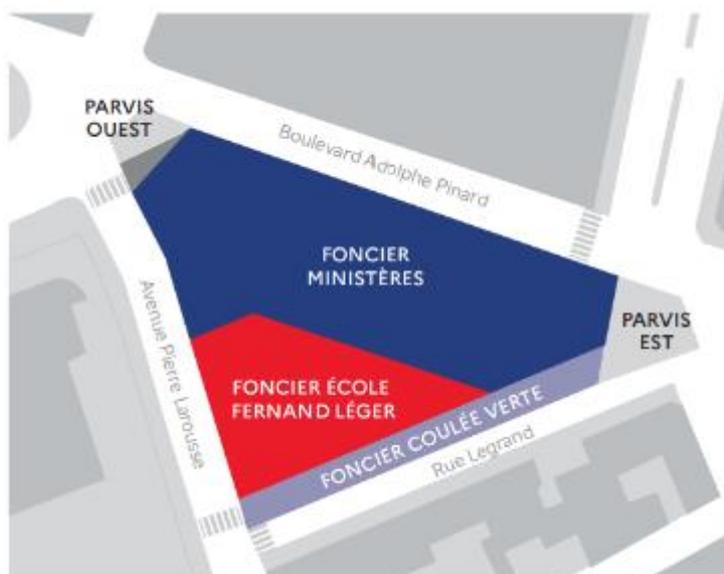
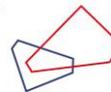


Figure 27 : Découpage foncier prévu dans le cadre du projet (dossier de concertation, Ministères Sociaux, 2021)

Question D4

Avez-vous fait un lien entre le projet que vous portez et les enjeux développés lors des travaux relatifs au PLU Bioclimatique et au PLUi ? Notamment, concernant la question de la pleine terre, comment envisagez-vous de satisfaire aux orientations déjà annoncées ?

En premier lieu, il est rappelé que seul le PLU de Malakoff actuellement en vigueur est applicable au projet des Ministères Sociaux. Le PLUi de l'établissement public territorial (EPT) Vallée Sud - Grand Paris ainsi que le PLU Bioclimatique de la ville de Paris, en cours d'élaboration, ne sont pas encore en vigueur et donc non applicables au projet. Toutefois, le projet entend se conformer aux grandes orientations de ces deux documents dans leur version actuelle, notamment au regard de la végétalisation des parcelles.

Le projet initial prévoyait la création d'une cour d'école « oasis » végétalisée en pleine terre de plus de 900 m². Toutefois, à la suite de la confirmation par la ville de Malakoff du retrait du projet de complexe scolaire, la cour d'école pourra être remplacée par un espace paysager en pleine terre. Ainsi, les surfaces d'espaces verts seront maintenues supérieures à 900 m².

De plus, le bâtiment des Ministères Sociaux présente une conception volumétrique avec des gradins qui offre une diversité d'espaces végétalisés à différents niveaux et échelles. Malgré l'absence de pleine terre sur la parcelle nord, le projet est conforme aux réglementations en matière de végétalisation. Les surfaces plantées sur terrasse ou dalle sont prises en compte avec un coefficient d'équivalence, assurant ainsi que la somme de ces espaces satisfait à la réglementation, atteignant un coefficient de biotope total de 30%. Les espaces verts varient en profondeur de plus de 80 cm à 30 cm.

Il faut ajouter à cela l'aménagement, par la ville de Malakoff, d'une promenade plantée de 8 mètres de largeur le long de la rue Légrand sur un terrain cédé par l'État, tel qu'inscrit dans la notice urbaine, architecturale et paysagère de la Ville de Malakoff, et entrant dans le contexte de la coulée verte reliant Massy à Paris.

Mémoire du maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse	28 décembre 2023
Administration centrale des Ministères Sociaux – Second Grand Site	Page : 51/83

Tous ces aménagements participent à la végétalisation du complexe et ses alentours ainsi qu'à la réduction des îlots de chaleur urbains, grandes orientations des deux documents d'urbanisme en cours d'élaborations précédemment mentionnés, ayant effet sur le territoire de la parcelle dédiée au projet.

Voir également sur ce sujet la réponse à la question C9.

Question D5

La modification proposée est limitée au seul projet des Ministères Sociaux. Comment avez-vous envisagé les choses si un autre projet devait être installé sur la parcelle Sud ?

Les Ministères Sociaux ont pris acte du désistement de la mairie de la Malakoff qui est intervenu très tardivement concernant la construction du complexe scolaire Fernand Léger. Les porteurs de projet ne connaissent pas encore l'usage de l'éventuel futur bâtiment. Cependant, la parcelle demeure propriété de l'État. Aucune décision n'est prise à ce stade, mais si celle-ci devait être cédée, cela se ferait par un processus de cession, dans lequel l'État demeure maître d'un certain nombre de caractéristiques du projet à travers un cahier des charges.

La modification du PLU proposée est celle du changement de zone. Il s'agit d'une procédure permettant le zonage de la parcelle qui accueille le projet et la création en son sein d'un secteur plan masse (conformément à l'article R. 151-40 du Code de l'urbanisme) dédié permettant l'application des règles dérogatoires spécifiques à la réalisation du projet. Ce choix de procédure, au détriment de la procédure de création de règles dérogatoires dans l'ensemble des zones UX du PLU, a été identifié comme le moyen d'impacter au minimum le PLU de la ville de Malakoff.

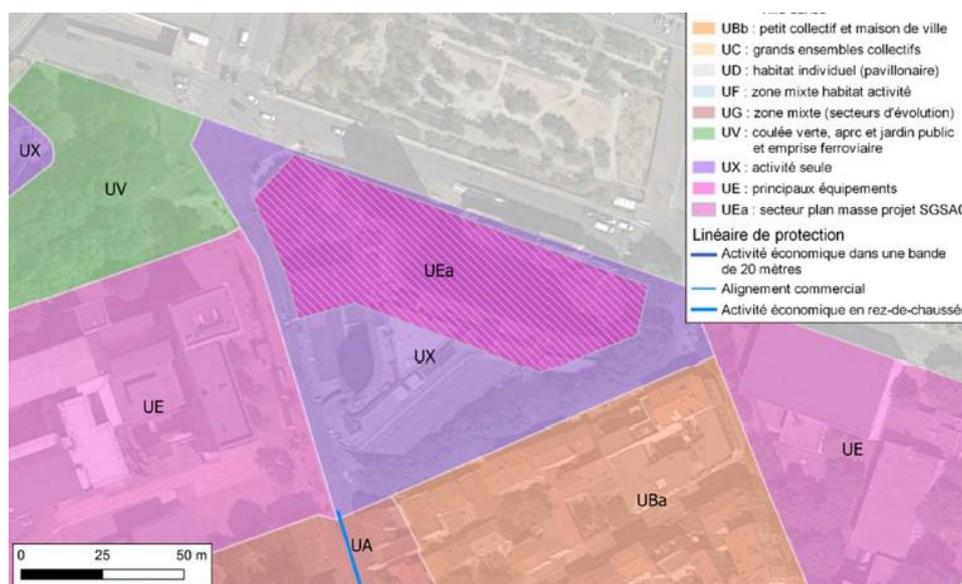


Figure 28 : Modification de zonage prévu au PLU de Malakoff dans le cadre de la procédure de mise en compatibilité

Mémoire du maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse	28 décembre 2023
Administration centrale des Ministères Sociaux – Second Grand Site	Page : 52/83

Question D6

Quel devenir envisagez-vous pour la parcelle sud, classée en zone UX, la Ville ayant déclaré ne plus souhaiter y transférer l'école. Un nouveau propriétaire sur la parcelle sud ne pourra pas utiliser l'espace vert créé puisque ce dernier aura déjà servi de compensation pour le projet des Ministères Sociaux. Comment sera-t-il possible au futur propriétaire de dégager son propre espace de pleine terre ?

En premier lieu, il est à préciser que la réglementation n'impose pas que le projet soit soumis à compensation. La parcelle sud ne sert donc pas à la compensation pour le projet des Ministères Sociaux, et demeure donc aménageable et utilisable par le futur propriétaire de la parcelle sud, dans le cas où celle-ci serait cédée.

L'art UE.13 du PLU est repris ci-dessous et ne fixe ni pourcentage de pleine terre, ni coefficient de biotope à respecter :

« Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation optimale des plantations existantes. Les espaces libres en bordure de voies doivent être végétalisés pour leur partie non réservée aux accès aux équipements. Dans toute la mesure du possible, les clôtures sur rue devront être couronnées de végétaux grimpants. »

De plus, la parcelle sud n'est pas indispensable à l'équilibre environnemental de la parcelle entière. Le bâtiment, avec son design en gradins, intègre diverses terrasses et espaces verts à différents niveaux, respectant ainsi les réglementations sur la végétalisation, même sans utilisation de pleine terre. Les surfaces plantées sur terrasse ou dalle sont évaluées avec un coefficient d'équivalence, assurant que la somme de ces espaces atteint le coefficient de biotope total de 30%, exigé par le maître d'ouvrage dans son programme, alors même que la réglementation du PLU ne l'impose pas. Les aménagements prévus sur la parcelle sud – en premier lieu duquel la création d'une cour végétalisée en pleine terre de 900 m² - permettraient de dépasser ces exigences et atteindre un coefficient de biotope de 40%, bien au-delà de la situation actuelle avec le tripode de l'Insee qui n'offre qu'un coef de 0,25%. Par ailleurs, en raison du récent retrait du projet de complexe scolaire sur la parcelle sud par la mairie de Malakoff, le foncier de la parcelle sud appartient toujours aux Ministères Sociaux. Ainsi, ces derniers pourront intégrer, dans le cahier des charges de cession de la parcelle, des exigences de pleine terre. *Pour en savoir plus sur la procédure de cession d'une parcelle de l'État, voir la réponse à la question F3 et également la réponse à la question C9 sur l'emprise au sol des bâtiments.*

Question D7

Pourriez-vous nous détailler les points qui assurent le respect des différentes orientations du PADD notamment sur les items suivants :

- Préserver la santé publique et les ressources naturelles du cadre de vie et ses sous-décompositions,
- Valoriser l'identité paysagère et architecturale de la commune et ses sous-décompositions,
- Développer la présence et la qualité de la nature urbaine et ses sous-décompositions,
- Préserver les continuités écologiques du territoire.

Premièrement, le projet s'engage fermement à préserver la santé publique et les ressources naturelles du cadre de vie en mettant l'accent sur les cibles de confort et de santé du référentiel HQE.

Mémoire du maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse	28 décembre 2023
Administration centrale des Ministères Sociaux – Second Grand Site	Page : 53/83

- En termes de confort, les cibles hygrothermiques, acoustiques et visuelles font l'objet de fortes exigences programmatiques qui ont été prises en compte par le groupement. En particulier, le bâtiment est conçu pour que le recours au rafraîchissement en période estivale soit strictement limité. Il en est de même pour les cibles relatives à la santé : qualité sanitaire des espaces, qualité sanitaire de l'air et qualité sanitaire de l'eau. C'est ainsi que le groupement en charge de la réalisation du projet est engagé sur le respect des niveaux de polluants (COVT, Formaldéhydes, Benzène, Dioxyde d'azote, Particules PM 2.5), un niveau de confort acoustique et une autonomie en lumière du jour avec un niveau d'éclairage minimum ;
- Au plan du cycle de l'eau et de la biodiversité urbaine, le groupement est engagé sur l'abattement des pluies avec une gestion à la parcelle et sur un coefficient de biotope ;
- Par ailleurs, le programme fonctionnel du bâtiment repose sur la modularité et la flexibilité des espaces de travail, permettant des ajustements au fil du temps en réponse à l'évolution des besoins. Cette approche favorise des environnements de travail adaptatifs, comprenant des espaces ouverts, des bureaux fermés, des espaces projet, et des postes de travail nomades. Cette flexibilité contribue non seulement à l'efficacité opérationnelle mais également à la santé et au bien-être des occupants, tout en minimisant l'impact sur les ressources naturelles du cadre de vie ;
- Enfin, le projet n'expose pas de population sensible le long du périphérique, comme préconisé par cette orientation du PADD. A l'inverse, il permet une barrière phonique en créant un équipement public le long du boulevard Pinard. De plus, le découpage foncier qui a été négocié, offre à la ville, si elle le souhaite, la possibilité de reloger le groupe scolaire sur un terrain bien exposé au sud et à l'abri des nuisances du périphérique auxquelles il est actuellement très exposé.

Deuxièmement, le projet du second grand site s'inscrit dans la zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Porte de Malakoff, approuvée en octobre 2020, affirmant une intégration soignée dans le contexte urbain. L'approche de valorisation de l'identité paysagère et architecturale se manifeste à travers une réflexion approfondie sur la volumétrie, l'aspect du bâtiment, et son fonctionnement. L'adhésion au cahier de prescriptions urbaines, architecturales, et paysagères édicté par la ville de Malakoff est garantie, tout en assurant une animation dynamique des espaces publics environnants. Les recommandations de l'ABF et de la DRIEAT d'Île-de-France sont prises en compte. La restitution d'une portion du foncier du complexe contribue à élargir les rues avoisinantes, créant ainsi deux parvis ouest et est. Parallèlement, l'initiative de créer une percée visuelle et les efforts conséquents sur le traitement de la façade visent à favoriser une insertion paysagère harmonieuse dans le tissu urbain, valorisant ainsi l'identité distinctive de la commune.

En ce sens, le projet respecte l'objectif du PADD de valoriser l'identité paysagère et architecturale de la commune ; il a été validé par l'architecte de bâtiments de France.

Troisièmement, le projet démontre son engagement à développer la présence et la qualité de la nature urbaine en structurant la volumétrie du bâtiment en gradins. Ces derniers intègrent une diversité de terrasses et d'espaces végétalisés à différentes échelles, créant ainsi des environnements paysagers variés. Malgré l'absence de pleine terre sur la parcelle nord, le projet est conforme aux réglementations de végétalisation. Les surfaces plantées sur terrasse ou dalle sont quantifiées avec un coefficient d'équivalence, assurant que la somme de ces espaces atteint un coefficient de biotope total de 30 %, illustrant ainsi un engagement concret en faveur du développement de la nature urbaine.

Mémoire du maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse	28 décembre 2023
Administration centrale des Ministères Sociaux – Second Grand Site	Page : 54/83

Enfin, le projet s'engage à préserver les continuités écologiques du territoire en conformité avec les réglementations en zone UE, tel que défini dans le cadre du PLU. Il prévoit une large végétalisation des espaces libres (jardin du ministère) et des multiples terrasses. Malgré la faible taille du parcellaire disponible, il dégagera au global plus de 2.200 m² d'espaces plantés, ce qui représente une vraie gageure pour un terrain de 4.265 m².

Le projet développe la présence et la qualité de la nature urbaine et préserve et développe les continuités écologiques du territoire conformément aux PADD et à la notice urbaine, paysagère et architecturale définie par la ville et l'EPT pour ce secteur.

Question D8

Le décret n°2002-677 du 29 avril 2002 modifié, relatif à l'obligation de décoration des constructions publiques fait obligation à celles-ci d'allouer 1% du budget relatifs aux travaux, exprimant en cela la volonté publique de soutenir la création et de sensibiliser nos concitoyens à l'art de notre temps. Pourriez-vous nous indiquer dans quel poste, ces crédits sont prévus et selon quel calendrier, ce 1% sera mis en œuvre ?

Un premier travail de création artistique a débuté sur cette opération.

En effet, le site de l'Insee intégrait une œuvre d'art dite « La forêt pétrifiée » conçue par l'artiste-sculpteur François HORNN.



Figure 29 : Les œuvres d'art présentes sur le site actuel

Très en amont de l'opération, les Ministères Sociaux ont pris contact avec l'artiste qui est toujours en activité. Un protocole d'accord a été négocié avec lui, par lequel il est prévu :

- Un transfert de la propriété artistique de l'œuvre vers l'État ;
- Une coopération entre l'artiste et le concepteur du futur bâtiment pour une « réinterprétation de l'œuvre » au sein du futur ensemble immobilier.

Ce travail de coopération a débuté rapidement après la désignation du concepteur du nouvel ensemble immobilier.

Mémoire du maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse	28 décembre 2023
Administration centrale des Ministères Sociaux – Second Grand Site	Page : 55/83

Sur le parvis ouest, le projet propose une deuxième entrée reliant le site de l'administration centrale directement à l'entrée de ville, à proximité de l'Université. En relation avec celle-ci et à l'angle du bâtiment, un auditorium de 200 places assure la continuité de l'animation des espaces publics. Cette entrée, qui pourra être utilisée de façon autonome, sera également reconnue par sa façade « artistique ».

Un travail de réinterprétation artistique et d'exécution technique de l'œuvre dite « la forêt pétrifiée » a été réalisé en collaboration avec François Hornn durant la phase PROJET. Cet échange s'est structuré en plusieurs réunions avec l'artiste durant lesquelles une méthode de travail a été convenue. La méthode proposée consiste à s'inspirer du dessin de la fresque actuelle et à le transposer à très grande échelle à travers un système de « pixellisation ». Ce procédé permettra de préfabriquer le parement de façade en béton au moyen de moules pouvant également inclure des éléments vitrés. L'objectif de cette méthode de travail étant de systématiser et d'optimiser l'exécution des panneaux, tout en évitant la répétition systématique d'un seul motif.

Financièrement, ce travail de réinterprétation de l'œuvre est inclus au prix global et forfaitaire du contrat avec le groupement.



Figure 30 : Perspectives de l'entrée ouest et de l'amphithéâtre (cabinet Viguiier)

De plus, une des sculptures monumentales en ronde bosse sera réutilisée et mise en valeur dans le jardin du ministère, dans l'axe du hall.

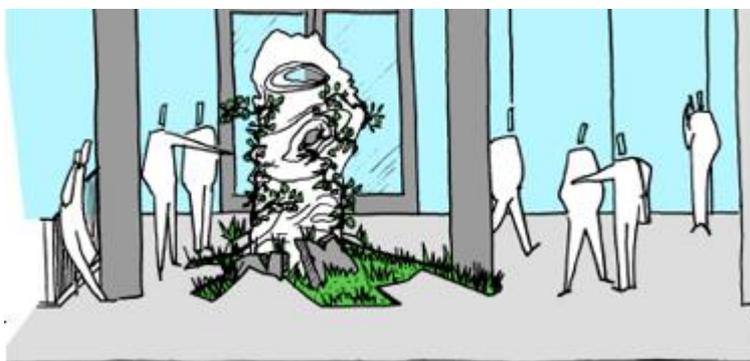


Figure 31 : Croquis de principe du dispositif, en cours de mise au point

Au-delà de ce travail mémoriel, une réflexion est en cours pour l'intégration d'un travail artistique complémentaire ; cette réflexion sera poursuivie après l'obtention du permis de construire et sera soumise au Comité de Pilotage co-présidé par le Directeur de l'Immobilier de l'État et le Secrétaire

Mémoire du maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse	28 décembre 2023
Administration centrale des Ministères Sociaux – Second Grand Site	Page : 56/83

général des Ministères Sociaux. Le financement est prévu sur le budget général des Ministères Sociaux, Programme 124.

Thème E : Impacts des travaux préparatoires (patrimoine, bilan carbone, gaspillage de ressources)

Le projet de second grand site a fait l'objet d'une étude multicritères comparant 4 scénarii : le projet de démolition-reconstruction ici présenté, et trois scénarii de restructuration lourde. Cette étude multicritère intègre de nombreux paramètres, dont les enjeux énergétiques, environnementaux et de bilan carbone. Cette étude démontre que le projet de l'État est le plus vertueux sur l'ensemble des critères, à l'exception du coût carbone légèrement supérieur. Le différentiel carbone a cependant tendance à se réduire au cours de la durée de vie du bâtiment, au regard de l'efficacité énergétique du bâtiment neuf. L'étude montre également que toute intervention sur le bâti entraîne des émissions de carbone importantes, le différentiel entre la réhabilitation lourde et le scénario retenu par l'État étant de 14 %.

Fort de ce constat, les Ministères Sociaux ont confirmé leur projet de démolition-reconstruction, répondant au mieux à leurs besoins fonctionnels et à la politique immobilière de l'État, tout en mettant en place diverses mesures de chantier permettant de réduire l'empreinte carbone générale du projet. Par ailleurs, sur le critère environnemental, le projet présenté est également celui présentant le plus de potentiel de préservation et de développement de la biodiversité.

Dans l'ensemble, l'approche des Ministères Sociaux s'inscrit dans la continuité des engagements environnementaux et de sobriété énergétique, démontrant leur volonté de concilier impératifs écologiques et missions de service public.

Au surplus, les ministères sociaux ne souscrivent pas à l'intitulé de la rubrique E qui mentionne un "gaspillage des ressources". Le parti pris de cette formulation vient totalement à l'encontre de l'approche adoptée pour ce projet qui vise justement à être bon gestionnaire des ressources utilisées pour sa réalisation.

À noter : Les questions de la partie E sont présentées comme suit dans le PV de synthèse : E2 puis E1. Le présent mémoire en réponse reprend cet ordre pour une meilleure clarté.

Question E2

Préciser comment est calculé le bilan carbone de la démolition. L'étude ALTEREA multi critères (annexe G 4.1.3) en page 40/45 présente dans les tableaux de droite un impact de carbone retenu pour la démolition du tripode de 77 alors que pour les autres bâtiments l'impact carbone retenu est de 122 pour une même valeur de référence 244.

La divergence des impacts carbone retenus pour la démolition du tripode (construit en 1973) et des bâtiments annexes est expliquée comme suit :

Concernant le tripode et pour les lots 2 (fondations et infrastructure) et 3 (superstructure-maçonnerie), l'impact carbone de la déconstruction est évalué de manière détaillée selon une approche d'analyse du cycle de vie (ACV) avec des métrés issus du projet réel, alors que pour les 2 bâtiments annexes,

Mémoire du maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse	28 décembre 2023
Administration centrale des Ministères Sociaux – Second Grand Site	Page : 57/83

l'impact carbone de la déconstruction est évalué de manière simplifiée à partir des valeurs de référence du label BBCA (bâtiment bas carbone) et d'un amortissement forfaitaire de 50 %.

Nous justifions cette différence d'approche calculatoire, par une volonté d'évaluer finement le poids carbone de la déconstruction du tripode en fonction de son architecture pour le bâtiment qui représente plus de 85 % de la surface totale et parce que dans les différents scénarii, les démolitions n'ont pas la même ampleur ; d'où la nécessité d'avoir une approche fine pour estimer le poids carbone des différents scénarii de réhabilitation étudiés.

Dans les 4 scénarii, les bâtiments annexes sont démolis et les bases sont donc les mêmes pour la comparaison entre les scénarii ; de ce fait une analyse détaillée n'apportait pas d'information complémentaire dans une étude où l'objectif est une analyse comparative entre scénarii.

Le détail de calcul du lot 3 pour le tripode (l'impact carbone de référence – BBCA = 244 kgCO₂/m² n'est pas considéré ici) :

- Lot 3.1 : Éléments horizontaux - Planchers, dalles, balcons : 110 kgCO₂/m²
- Lot 3.2 : Éléments horizontaux – Poutres : 0 kgCO₂/m²
- Lot 3.3 : Éléments verticaux – Façades : 4 kgCO₂/m²
- Lot 3.4 : Éléments verticaux – Refends : 34 kgCO₂/m²
- Lot 3.5 : Éléments verticaux – Poteaux : 0 kgCO₂/m²
- Lot 3.6 : Escaliers et rampes : 2 kgCO₂/m²
- Lot 3.7 : Éléments d'isolation : 5 kgCO₂/m²
- **Lot 3 : Superstructure – Maçonnerie : 155 kgCO₂/m²**

Age du tripode : 48 ans

Durée de vie de référence : 100 ans

Impact carbone non amorti – détaillé : 155 * 48/100 = 74 kgCO₂/m²

Question E1

Par rapport à un scénario de référence où on ne fait rien ou un scénario de réhabilitation, la déconstruction engendre une émission immédiate de carbone qui s'accumule durablement dans l'atmosphère (métaphore de la baignoire et du robinet présenté en annexe 10 de l'étude d'impact) et contribue ainsi de façon irréversible au dérèglement climatique. Quelles mesures d'évitement, de réduction et de compensation crédibles (au sens évaluation environnementale, générer des gains au moins égaux aux pertes engendrées même si pour le carbone on parle plutôt de contribution) le maître d'ouvrage est-il disposé à mettre en œuvre, en précisant pour chacune de ses mesures les quantités estimées de carbone préservées ?

En préambule, nous précisons que le projet déploie une démarche Eviter, Réduire, Compenser (ERC) pour ses impacts environnementaux, mais que cette démarche ne s'applique pas au bilan carbone. Cependant, l'analyse du cycle de vie (ACV) du bâtiment, réalisée dans le cadre de l'étude multicritères, présente une quantification du coût carbone de l'opération et des autres scénarii étudiés.

Le projet tel qu'il est présenté, incluant le désamiantage et la déconstruction, présente un bilan carbone favorable par comparaison au maintien de la situation immobilière actuelle des Ministères

Mémoire du maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse	28 décembre 2023
Administration centrale des Ministères Sociaux – Second Grand Site	Page : 58/83

Sociaux. En effet, le projet d'installation à Malakoff est vertueux en termes de consommation énergétique et donc de bilan carbone en phase d'exploitation. Les bâtiments conçus par l'Agence Viguier intègrent une conception bioclimatique en milieu urbain qui permet une très bonne performance environnementale en phase d'exploitation. A l'inverse, les sites locatifs aujourd'hui utilisés en partie par les Ministères Sociaux sont d'ancienne génération, forts consommateurs d'énergie, et représentent un poids carbone important en exploitation. La comparaison est réalisée sur 50 ans (durée conventionnelle dans la RE2020) ; compte tenu de cette durée et des obligations d'amélioration des performances thermiques des bâtiments, les estimations prennent en compte des rénovations énergétiques indispensables dont le poids carbone de ces travaux est pris en compte dans le calcul. **Sur la période considérée, le projet de l'État permet « d'économiser » environ 11 000 tonnes de CO₂.** Si aucuns travaux de rénovation énergétique n'intervenaient sur la période, l'économie atteindrait 19 800 tonnes de CO₂ soit près du double du différentiel estimé ci-dessus.

L'étude multicritères rendue en 2021 identifie un coût carbone plus important pour le projet de démolition-reconstruction (53 700 tonnes de CO₂) que pour le projet de réhabilitation-extension lourde (43 043 tonnes de CO₂), avec un différentiel de 10 700 tonnes de CO₂. La performance énergétique du nouveau bâtiment, plus efficace dans le cas d'une reconstruction que d'une réhabilitation, permettra de réduire ce différentiel au cours de la durée de vie du projet, réduisant cet écart à 14 %. Cela représente un dégagement carbone annuel de moins de 20 français (sur une base de 10 tonnes par an). L'État, conscient du coût carbone supérieur de la démolition-reconstruction par rapport à la réhabilitation, a toutefois retenu le scénario de démolition-reconstruction, plus vertueux sur l'ensemble des sept autres critères analysés et permettant notamment d'atteindre les objectifs en termes de qualité de vie au travail pour les agents, ce qui aurait été contraire aux missions fondamentales de service public que les Ministères Sociaux s'efforcent de remplir. Le projet permet en outre de répondre à la demande initiale de la commune de disposer de foncier pour épargner aux élèves et aux enseignants les nuisances qu'ils supportent actuellement en étant situés au bord du périphérique et d'améliorer considérablement les espaces publics alentours. L'impact qui en résulte pour la santé des populations n'est toutefois pas pris en compte dans la démarche d'évaluation du poids carbone. Elle est toutefois intégrée dans l'analyse socio-économique pour les impacts sonores.

Enfin, le projet s'inscrit dans l'engagement pris par l'État en matière de lutte contre le changement climatique en intégrant de nombreuses mesures permettant de réduire les impacts environnementaux du projet sur le territoire selon la réglementation environnementale RE2020. Plusieurs mesures sont ainsi prises dans trois thématiques différentes :

- **La consommation d'énergie** : le groupement s'engage contractuellement dans une démarche écoresponsable en phase d'exploitation-maintenance en réduisant significativement la consommation énergétique. Il s'agit notamment de se conformer à la démarche Haute qualité environnementale (HQE) et d'adopter une gestion basée sur le BIM (Building Information Modeling) avec un engagement contractuel du groupement sur des performances chiffrées ;
- **Le besoin bioclimatique** : il s'agit ici des mesures ayant trait à la végétalisation des bâtiments et de ses alentours, détaillées précédemment, et permettant une insertion paysagère douce et une réduction des îlots de chaleur urbains ;
- **La réduction des émissions carbone** : concrètement, les porteurs de projet envisagent le raccordement à un réseau de chaleur utilisant la géothermie afin d'éviter les émissions de CO₂. Il est également envisagé l'utilisation de pompes à chaleur aérothermique, afin de permettre la récupération et la valorisation des énergies. Par ailleurs, une attention toute particulière sera

Mémoire du maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse	28 décembre 2023
Administration centrale des Ministères Sociaux – Second Grand Site	Page : 59/83

faite sur les matériaux et équipements de construction employés dans la construction du site (réduction des densités des aciers des dalles, optimisation des quantités de béton utilisées, recours à des éléments préfabriqués en béton très bas carbone, sélection des matériaux de second œuvre moins impactant...).

- **Le réemploi ou le recyclage des matériaux** : le marché global de performance pose des objectifs de recyclage des matériaux issus de la démolition. Le groupement en charge des travaux s'est engagé sur un taux de valorisation des déchets de chantier, y compris déconstruction *a minima* à hauteur de 70 % ; pour les déchets inertes issus de la déconstruction du béton, le taux de revalorisation atteint 95 % dont 8 160 tonnes destinées initialement à être évacuées vont être conservés sur site, mis sous forme de granulats et réutilisés lors des terrassements. Le bilan carbone de l'opération en sera encore amélioré.

La stratégie développée par le porteur du projet est la suivante :

- Réduire les déchets à la source ;
- Trier de façon la plus poussée possible directement sur chantier ;
- Valoriser en favorisant des filières de réemploi ou le recyclage des déchets générés ;
- L'estimation des quantités produites pour chaque typologie de déchets identifiée.

En réponse, le groupement s'engage sur les objectifs suivants :

- Mobiliers laissés par l'Insee sur le site : réemploi pour 30 % minimum – valorisation 70 % ;
- Réemploi des armoires, de certains éléments électriques, groupes électrogène, transformateur, machineries d'ascenseur ;
- Déchets électriques : revalorisation à 99 % ;
- Le plâtre (non amianté) : revalorisation à 50 % ;
- Le verre : revalorisation à 60 % ,
- Le bois (y compris bois peints et traités) : revalorisation à 80 % ;
- La laine de verre : revalorisation à 60 % ;
- Le béton : revalorisation à 95 % ;
- Les matériaux inertes : revalorisation à 80 %.

Ces objectifs chiffrés démontrent le souci du Maître d'Ouvrage pour une utilisation judicieuses des ressources dans la gestion du projet.

Mémoire du maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse	28 décembre 2023
Administration centrale des Ministères Sociaux – Second Grand Site	Page : 60/83

Thème F : Aspects environnementaux

L'excellence environnementale est un des piliers de la politique immobilière de l'État. Le projet des Ministères Sociaux s'inscrit à ce titre dans une démarche de développement durable, en proposant un bâtiment à très haute performance énergétique (labelisé HQE pour Haute qualité environnementale), qui s'inscrit par ailleurs résolument dans une valorisation de la nature en ville. Le bâtiment, fortement végétalisé en toiture et en façade, s'implante en hauteur et donc sur une emprise au sol restreinte, ce qui permet de développer des nouveaux terrains végétalisés : un mail planté de 8 mètres de large sur la rue Legrand, accueillant des arbres de haute tige, un jardin du ministère sur dalle au cœur du site, et un espace de pleine terre d'au moins 900 m² au sud de la parcelle. En ce qui concerne ce dernier espace, il est à noter que l'État demeure propriétaire de la parcelle, depuis les récentes déclarations de la mairie de Malakoff confirmant l'abandon du projet d'école en partie sud. En tant que propriétaire, l'État veillera à préserver *a minima* la surface de pleine terre prévue dans le projet d'école initial, en construisant directement un bâtiment et un espace de pleine terre équivalent au projet d'école ou en imposant cette exigence à travers un cahier des charges à tout porteur de projet pouvant bénéficier de la cession de ce terrain.

Question F1

Indiquer le nombre d'arbres abattus, leur emplacement, et comment seront-ils remplacés (où, quel type de plantation, situation de pleine terre avant/après) ?

Un permis de démolir sur la totalité de la parcelle, porté par les Ministères Sociaux, a été accordé le 23 décembre 2021 par le préfet des Hauts de Seine. Il est désormais purgé de tout recours. Ce permis de démolir prévoyait l'abattage de plusieurs arbres et arbustes présents sur site. L'annexe n° 4 « étude volet naturel » de l'évaluation environnementale. Il n'identifie aucune espèce protégée en habitat naturel ou en flore et relève au contraire la présence de deux espèces exotiques envahissantes. Il n'est donc pas prévu de mesures de « remplacement » de cette végétation mais un projet complet de renaturation qui, comme indiqué précédemment, améliore considérablement la « nature en ville » (coefficient de biotope).

Extrait de l'Etude environnementale :

1.2.2 Habitats naturels et flore sur l'aire d'étude rapprochée

« L'aire d'étude rapprochée est majoritairement composée de milieux fortement artificialisés avec essentiellement des bâtiments et d'autres secteurs imperméabilisés (80.12 % de sa superficie). Les habitats ouverts, semi-ouverts représentent 19.88 %, soit 0.164 ha, composés d'un milieu herbacé, assez bas ils ne représentent pas un grand intérêt écologique.

Aucune espèce végétale protégée n'a été observée sur l'aire d'étude rapprochée. Deux espèces exotiques envahissantes ont été notées, l'Ailanthé glanduleux et le Buddléia du père David. »

Le futur bâtiment des Ministères Sociaux s'inscrit dans la démarche de renaturation et de continuité paysagère préconisés par la ZAC « Porte de Malakoff. » La volumétrie du bâtiment, avec son épannelage en gradins, profite d'une grande variété de terrasses et d'espaces végétalisés, à différents niveaux et à différentes échelles, offrant des environnements paysagés avec des vocations distinctes. L'intégration de la Biophilie au projet, permet suivant les espaces de s'immerger dans des ambiances différentes,

Mémoire du maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse	28 décembre 2023
Administration centrale des Ministères Sociaux – Second Grand Site	Page : 62/83

par leur composition comme le jardin du ministère, ou par leur situation, comme le verger belvédère. Elle permet de créer des espaces du quotidien, où la végétation apporte de la sérénité et où il est possible de continuer à travailler tout en bénéficiant d'un cadre stimulant.

Les 2 200 m² environ d'espaces végétalisés du projet doivent être complétés par une seconde rangée d'arbres pour constituer un mail planté rue Legrand selon les projets de la ville de Malakoff, par une rangée d'arbustes boulevard Pinard selon le projet de requalification de cette voirie engagée par la ville de Paris et par une cour d'école « oasis », ou à défaut, par un jardin, au sud de la parcelle. Ces aménagements des espaces publics sont permis grâce à la cession par l'État de 40 % de son foncier.

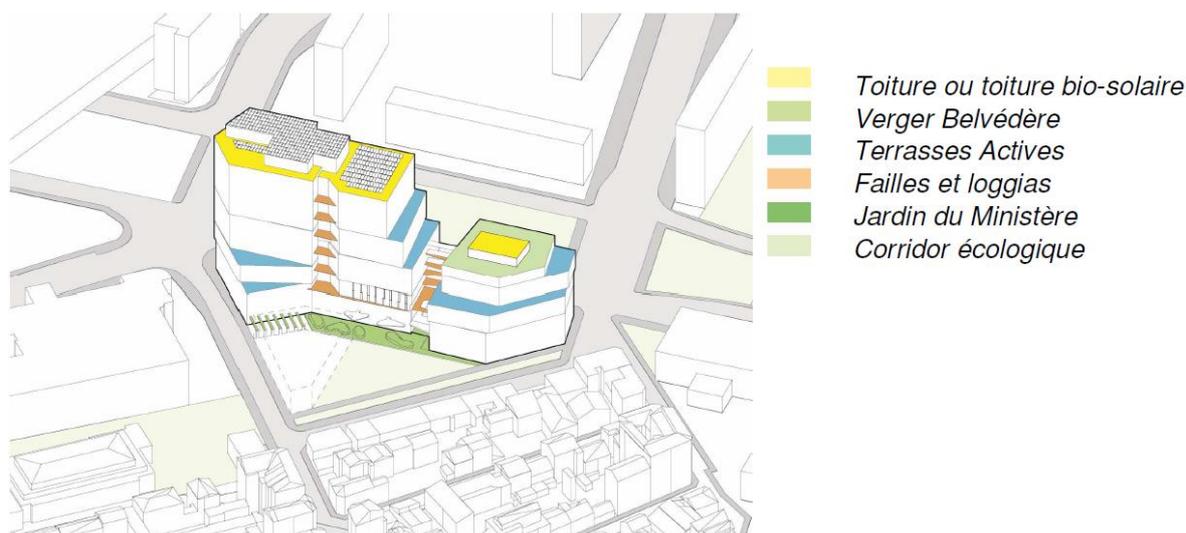


Figure 33 : Les espaces végétalisés prévus dans le projet

Les espaces végétalisés du projet sont constitués du Jardin du Ministère...

Situé au rez-de-chaussée, au sud de la parcelle, au cœur de l'îlot urbain, connecté avec le hall traversant et le foyer de l'auditorium, se situe **le jardin du ministère**. Cet espace est pensé comme un îlot de fraîcheur où la nature domine. On y retrouve une strate arborée qui domine une strate arbustive et herbacée composée exclusivement de plantes indigènes.

Une microtopographie permettra à la végétation de bénéficier d'un plus grand volume de terre tout en générant différentes ambiances au sein de ce lieu.

Mémoire du maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse	28 décembre 2023
Administration centrale des Ministères Sociaux – Second Grand Site	Page : 63/83



Figure 34 : Vue du jardin du ministère

... de terrasses actives...

Ces terrasses sont pensées dans la continuité des espaces intérieurs. Le vocabulaire paysager est ici emprunté aux jardins de ville des habitations au sud de la parcelle. Sur ces terrasses des bacs en zinc inspirés des toitures, accueillent des arbres fruitiers palissés. Sur les plus grandes terrasses des espaces plantés d'arbustes et vivaces comestibles et mellifères. Ces espaces constituent des lieux refuges pour la biodiversité urbaine.

... de loggias, de passerelles...

Au nord et au sud du bâtiment IGH, La végétation, s'élève sur toute la hauteur du bâtiment. Des arbustes en pots viennent animer l'architecture et donner de la verticalité au paysage.

Les végétaux seront choisis pour leur exubérance tout au long de l'année. Couleurs vives et contrastées des feuillages, floraison intense et couleur des écorces donneront vie à ce paysage perceptible depuis les rues alentour.

Mémoire du maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse	28 décembre 2023
Administration centrale des Ministères Sociaux – Second Grand Site	Page : 64/83

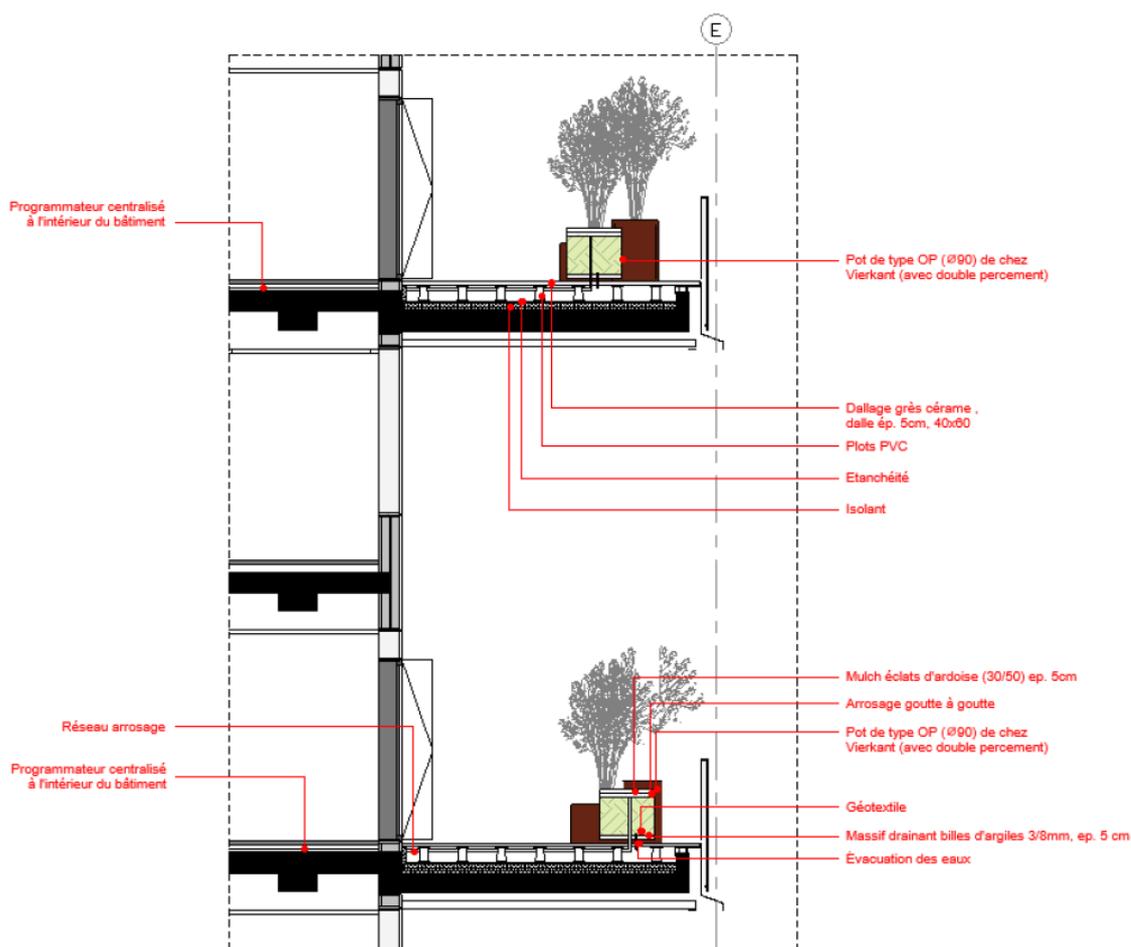


Figure 35 : Détails des loggias sud de l'IGH

...et d'un verger belvédère.

En toiture du bâtiment Est, en dehors du volume de protection du bâtiment de grande hauteur, un large espace accessible est ouvert sur la ville. **Cette toiture terrasse** est pensée comme une cinquième façade, composée d'une grande pelouse et de terrasses permettant de profiter des vues. **Cet espace est aussi un lieu productif, où sont plantés des arbres fruitiers demi-tige.**



Figure 36 : Exemple des essences proposées sur les espaces végétalisés de la toiture du bâtiment Est

Mémoire du maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse	28 décembre 2023
Administration centrale des Ministères Sociaux – Second Grand Site	Page : 65/83

Question F2

Pour répondre à l'obs 86, comment sont pris en compte l'installation, l'entretien et le renouvellement des espaces végétalisés (toitures, balcon, jardin du Ministère,) du bâtiment dans le cadre du marché conclu avec Eiffage pour garantir (voir augmenter) le coefficient de biotope du projet sur la durée ?

Afin d'inscrire le projet dans son environnement urbain et dans le but d'améliorer l'impact de la continuité paysagère de la coulée verte, le projet profite de chaque espace extérieur pour y intégrer une présence végétale. **Dans tous les espaces végétalisés situés à l'intérieur de la zone de protection du bâtiment IGH, le choix des végétaux, leur positionnement et leur système d'arrosage automatique font l'objet d'un traitement spécifique.**

Le projet prévoit un panel de plantations adapté et optimisé en fonction des espaces. Qu'il s'agisse d'un vaste jardin, en rez-de-chaussée, de bacs plantés, de pots, de grandes jardinières, ou de toitures végétalisées, chaque espace apporte une réponse à l'intégration du végétal. Les épaisseurs de substrats sont ainsi conditionnées par la typologie des plantations. Le coefficient de biotope du projet est de 31,38.

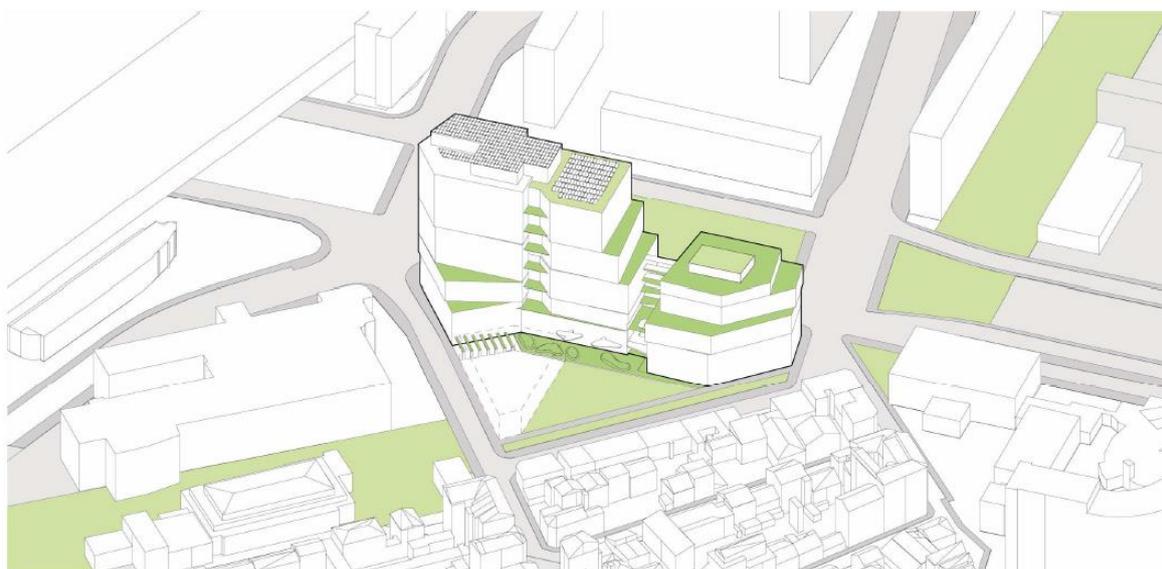


Figure 37 : Vue des espaces végétalisés de la parcelle

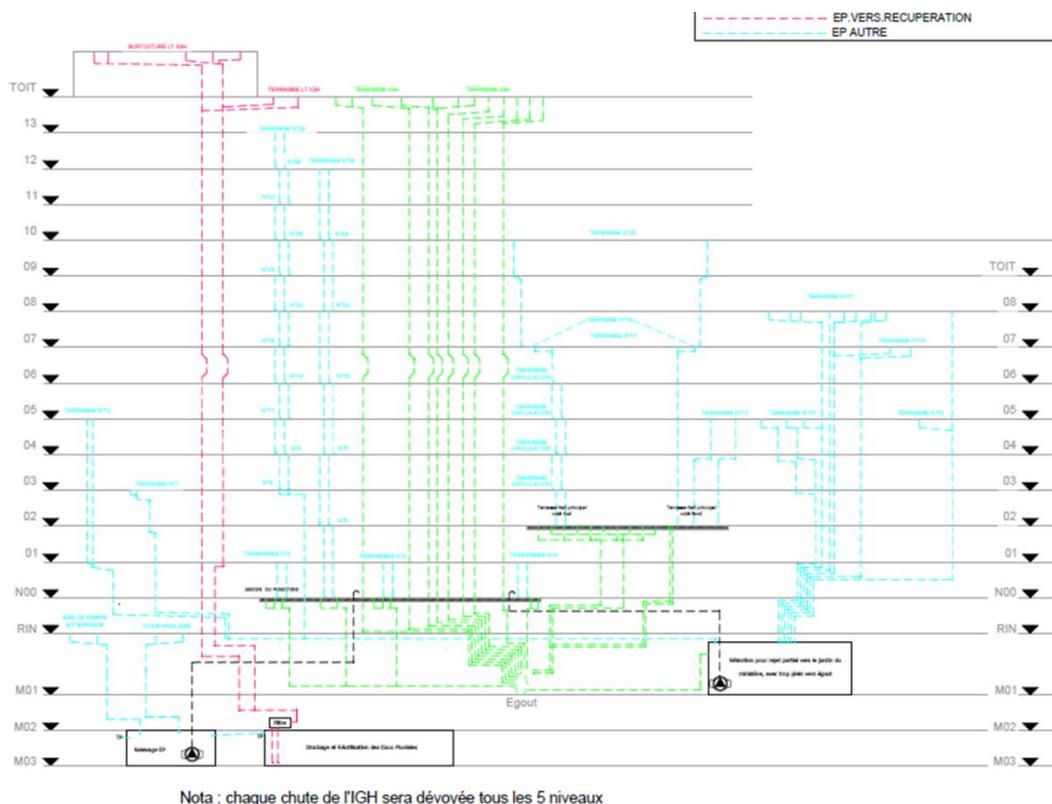
La gestion des eaux pluviales

Compte tenu du coefficient d'occupation de la parcelle, le projet fait le choix d'utiliser les eaux de pluie qui tombent sur le bâtiment. Ainsi en toitures et en terrasses des deux bâtiments, la végétalisation jouera un rôle important dans la rétention et la réutilisation des eaux pluviales.

Mémoire du maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse	28 décembre 2023
Administration centrale des Ministères Sociaux – Second Grand Site	Page : 66/83

En effet, les eaux pluviales collectées doivent permettre :

- D'alimenter les usages des 3 premiers niveaux et des parkings avec la récupération des eaux pluviales (notamment sur les chasses d'eau des toilettes) ;
- D'assurer l'arrosage du jardin du ministère via un système d'irrigation au goutte-à-goutte enterré comprenant des capteurs d'humidité du sol ;
- De nettoyer les parkings en sous-sols.



Le projet s'inscrit dans la conformité au décret du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux pluviales.

Dans le cadre de la période contractuelle d'exploitation maintenance, le groupement supervisera les opérations d'arrosage et d'entretien nécessaire à la bonne croissance des plantes et assurera le renouvellement des végétaux.

Question F3

Que répondez-vous à l'observation 142 « l'État se défausse en somme de ses obligations en matière de désimperméabilisation sur une partie de terrain dont il ne maîtrise en rien le devenir. C'est facile de dire "je bétonne ma partie, mais le terrain d'à côté est pleine terre"! »

En préambule, il est rappelé, conformément à la réponse apportée à la question D6, que la parcelle sud n'est pas indispensable à l'équilibre environnemental du projet, la parcelle nord étant destinée à accueillir le nouveau bâtiment répondant aux objectifs (volontaires du porteur de projet et non-

Mémoire du maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse	28 décembre 2023
Administration centrale des Ministères Sociaux – Second Grand Site	Page : 67/83

réglementaires) d'augmentation du coefficient de biotope par surface (CBS) à plus de 30% sur la seule partie Nord du terrain (contre 25% actuellement sur l'ensemble de la parcelle).

Par ailleurs, au regard de la récente décision de la mairie de Malakoff d'abandonner le projet d'école, cette parcelle demeure propriété de l'État. Celui-ci n'a pas encore statué sur le devenir de la parcelle. Deux scénarii sont envisagés :

- soit la parcelle reste propriété de l'État, la cour d'école « oasis » prévue sera remplacée par un espace paysager en pleine terre de la même surface ;
- soit la parcelle est cédée, au travers d'une procédure de cession par appel d'offres. Dans ce cadre, l'État propriétaire établirait un cahier des charges, présentant clairement les modalités de participations à l'appel d'offres et les conditions de vente de la parcelle sud, dont la conservation d'un espace en pleine terre d'une superficie similaire à ce qui était proposé dans le projet de complexe scolaire porté par la ville de Malakoff (soit près de 900 m²). La cession du terrain serait conditionnée au respect des caractéristiques imposées dans l'appel d'offres.

Question F4

Quels sont les marges de manœuvre du maître d'ouvrage pour renaturer sa parcelle, en créant de véritables zones de pleines terres dans lesquels pourront s'épanouir des arbres de hautes futaies, les zones de végétalisation présentées dans le projet étant notoirement insuffisante pour répondre aux objectifs du PADD ?

L'organisation de la parcelle totale a été pensée afin de permettre le développement d'une végétation permettant de répondre aux objectifs du plan d'aménagement et développement durable (PADD) inclus dans le plan local d'urbanisme (PLU) de la ville de Malakoff. La construction en hauteur du bâtiment principal permet de ne mobiliser que 60 % du terrain total de la parcelle. Les 40 % restants étant voués à être cédés par l'État comme détaillé dans la réponse à la question F3.

Par ailleurs, le coefficient de biotope par surface obtenue sur la seule parcelle Nord est de 31 %. Cela est rendu possible notamment grâce à l'architecture en gradin du bâtiment, permettant la création de plus de 2 200 m² de jardins et terrasses arborées et plantées.

Enfin, le cahier des charges de la procédure de cession encadrera clairement la mise en place d'une emprise de plus de 900 m² en pleine terre sur la parcelle sud, qui viendrait porter l'indice du coefficient de biotope par surface (CBS) de l'ensemble de la parcelle à plus de 40 %.

Question F5

Comment le maître d'ouvrage peut-il répondre aux inquiétudes exprimées par les représentants des parents d'élèves de l'école Fernand Léger pour ne pas amplifier la pollution atmosphérique pendant les travaux ?

Les Ministères Sociaux sont très conscients des nuisances que le chantier peut occasionner durant la phase travaux. L'Autorité Environnementale a notamment souligné l'enjeu majeur du chantier lié à la présence d'un « voisinage sensible » dont le groupement scolaire Fernand Léger fait partie, tout en soulignant l'anticipation de la part du porteur de projet de cet enjeu, à travers des mesures de maîtrise des nuisances et de communication travaux.

Mémoire du maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse	28 décembre 2023
Administration centrale des Ministères Sociaux – Second Grand Site	Page : 68/83

En effet, le maître d'ouvrage a fait de la limitation de ces nuisances, l'un des objectifs fixé au groupement avec la définition d'une charte environnementale de chantier allant au-delà des obligations réglementaires pour une partie des prescriptions.

Cette charte de chantier, met en place des dispositifs pour minimiser le plus possible la production de poussières, avec l'utilisation de protections et de brumisation selon la nature des travaux. La brumisation sera notamment utilisée pour les travaux générateurs de poussières. De même, des aires bétonnées seront créées pour la circulation des camions afin d'éviter la production de poussières. La charte précise également l'interdiction du brûlage sur le chantier et le refus sur la zone chantier de tout engin mal réglé et susceptible de causer des rejets atmosphériques inhabituels. Afin de contrôler ces émissions au regard des seuils de vigilance à respecter, des campagnes de mesure du niveau de poussières sont planifiées et des capteurs situés aux abords du chantier mesurent en temps réel le respect des seuils. Conformément à ses engagements, le groupement en charge des travaux rend régulièrement compte des relevés de ces capteurs lors des réunions d'information chantier à destination des riverains, organisées plusieurs fois par an sur le site en travaux.

La gestion du trafic des camions est également abordée dans la charte. L'installation de chantier est prévue du côté du boulevard Pinard (c'est à dire côté périphérique) pour limiter les flux de camions dans la ville de Malakoff, et la logistique est organisée en flux tendu pour éviter d'engorger le trafic routier, notamment au niveau du carrefour d'entrée de ville. Si nécessaire, une zone tampon peut être mise en place pour le stockage des camions en amont du chantier, contribuant ainsi à minimiser la gêne aux riverains.

Tous ces éléments de prévention des nuisances et de gestion des alertes, font l'objet d'une information régulières aux riverains par le groupement qui, au-delà de la désignation d'un référent en charge de la gestion des observations des voisins, distribue aux riverains une lettre d'information sur les actualités du chantier et actualise un site internet d'information sur le chantier.

Par ailleurs, notons que le projet initial de relocalisation du groupe scolaire Fernand Léger au sud de la parcelle appartenant à l'État avait notamment pour objectif de réduire l'exposition des élèves à la pollution atmosphérique et au bruit émis par le périphérique parisien, le nouveau bâtiment des Ministères Sociaux faisant écran entre le Boulevard Périphérique et l'école.

Mémoire du maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse	28 décembre 2023
Administration centrale des Ministères Sociaux – Second Grand Site	Page : 69/83

Question F6

Au sujet de la démarche HQE, le dossier d'enquête indique au 4.1.1 Etude d'impact :

- p.249 construction d'un bâtiment HQE millésime 2016 version V2 de janvier 2018 avec un niveau EXCEPTIONNEL visé
- Tableau 9 : beaucoup de notes B et C
- p.58: Le projet vise une démarche NF HQE via le référentiel NF HQE Bâtiment Durable sans certification

Quels sont les cibles choisies du référentiel HQE et les engagements précis que peut prendre dès maintenant le maître d'ouvrage pour les atteindre ?

Les enjeux environnementaux identifiés dès la phase de programmation ont été regroupés en trois thématiques complémentaires :

- Énergie et carbone ;
- Confort, santé et bien-être ;
- Utilisation du sol, biodiversité et cycle de l'eau.

La mise en œuvre de la démarche environnementale sur le projet s'appuie en premier lieu sur le programme performanciel. Ce programme précise pour l'ensemble des thématiques environnementales les niveaux de performance attendus. Les tableaux ci-dessous synthétisent ces exigences.

Mémoire du maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse	28 décembre 2023
Administration centrale des Ministères Sociaux – Second Grand Site	Page : 70/83

Thème énergie et carbone

Sous-thème	Indicateur	Exigence minimale (imposé)	Niveau exemplaire (souhaité)	Sous-thème	Indicateur	Exigence minimale (imposé)	Niveau exemplaire (souhaité)	
Energies	Déperditions totales par les parois, ponts thermiques linéiques et ponctuels, rapportées à la surface utile nette du projet (hors infiltrations)	$\leq 0.65 \text{ W/m}^2 \text{ SUN/K}$	$\leq 0.55 \text{ W/m}^2 \text{ SUN/K}$	Impact climatique	Taux de matière biosourcée		> 18 kg / m ² SDP (niveau 2) > 24 kg / m ² SDP (niveau 3)	
	Étanchéité à l'air du bâti : Q4pasurf sous 4 Pa (m3/h)	≤ 1.0	≤ 0.8		Gain sur le bilan carbone avec le réemploi	Pas d'objectif minimum. Le gain est calculer grâce au calcul ACV de la RE2020. Les exigences et le périmètre de ces engagements sont détaillés dans le Livre 5 - Programme Environnemental.		
	Étanchéité à l'air des réseaux	classe B	classe C		Performance carbone selon la RE2020 lconstruction	ACV dynamique avec $\leq 950 \text{ kg éq. CO}_2/\text{m}^2$	ACV dynamique puis $\leq 900 \text{ kg éq. CO}_2/\text{m}^2$	ACV dynamique puis $\leq 810 \text{ kg éq. CO}_2/\text{m}^2$
	Bbio du calcul RE2020	$\leq \text{Bbiomax} - 10\% \text{ RE2020}$	$\leq \text{Bbiomax} - 20\% \text{ RE2020}$		Energies renouvelables et bas carbone	Emissions annuelle de carbone en exploitation RE2020 : l'énergie	$\leq 200 \text{ kg eq CO}_2/\text{m}^2$	$\leq 180 \text{ kg eq CO}_2/\text{m}^2$
	Cep du calcul RE2020	$\leq \text{Cmax} - 10\%$	$\leq \text{Cmax} - 15\%$			Taux de couverture des besoins chaud/froid/ECS par ENR&R	60%	80%
	Cep_nr du calcul RE2020	$\leq \text{Cmax} - 15\%$	$\leq \text{Cmax} - 20\%$			Taux de valorisation matière des déchets de chantier (en masse, y compris démolition)	$\geq 70\%$	$\geq 90\%$
Engagement contractuel sur les consommations	Consommations en énergie finale pour le chauffage et l'ECS	Les exigences et le périmètre de ces engagements sont détaillés dans le Livre 9 - Programme Performanciel. Les valeurs sont automatiquement reportées depuis l'onglet "E_CONSOMMATIONS" et sont exprimées en kWhEF/an.		Energies renouvelables et bas carbone				
	Consommations en énergie finale pour le froid							
	Consommations en énergie finale pour les usages électriques inclus dans le périmètre de l'engagement							

Thème santé, bien-être et confort

Sous-thème	Indicateur	Exigence minimale (imposé)	Niveau exemplaire (souhaité)	Sous-thème	Indicateur	Exigence minimale (imposé)	Niveau exemplaire (souhaité)	
Confort Hydrothermique	Nombre maximal d'heures d'inconfort dans les locaux à occupation prolongée, démontré par une STD conforme au cahier des charges STD	fichier météo "normal"	< 2% du temps d'occupation	Qualité sanitaire de l'air intérieur	Niveaux de polluants mesurés à réception dans les locaux à occupation prolongée	COVT	Classe B : $\leq 1000 \mu\text{g}/\text{m}^3$	Classe A : $\leq 500 \mu\text{g}/\text{m}^3$
		fichier météo "extrême"	< 3% du temps d'occupation			Formaldéhydes	Classe B : $\leq 30 \mu\text{g}/\text{m}^3$	Classe A : $\leq 10 \mu\text{g}/\text{m}^3$
	Indicateur de la RE2020 : Degrés-heures	Nombre de degrés x les heures d'inconfort en période estivale	seuil bas < DH < seuil haut			DH < seuil bas	Benzène	Classe C : $\leq 10 \mu\text{g}/\text{m}^3$
Confort Acoustique	Niveau de confort acoustique au regard des exigences du référentiel HQE BD 2016	Classe C	Classe A ou B	Dioxyde d'azote NO2		Classe C : $\leq 100 \mu\text{g}/\text{m}^3$	Classe B : $\leq 40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ou Classe A : $\leq 20 \mu\text{g}/\text{m}^3$	
Confort Visuel	Autonomie en lumière du jour, sur les heures de jour et en occupation, pour un niveau d'éclairage de la norme NF EN 12464-1:2011, au regard des exigences du référentiel HQE BD 2016	Classe C	Classe A ou B	Confort des espaces extérieurs	Fréquence de dépassement du seuil de 3.6 m/s, démontré par une étude aéraluque conforme au programme	Espaces destinés à la marche	$F(V>3.6\text{m/s}) < 10\%$	sans objet
						Espaces destinés à la position assise	$F(V>3.6\text{m/s}) < 5\%$	sans objet
Confort Acoustique	Niveau de confort acoustique au regard des exigences du référentiel HQE BD 2016	Classe C	Classe A ou B		Particules PM2.5	Classe C : $\leq 35 \mu\text{g}/\text{m}^3$	Classe B : $\leq 25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ou Classe A : $\leq 10 \mu\text{g}/\text{m}^3$	

Mémoire du maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse

28 décembre 2023

Administration centrale des Ministères Sociaux – Second Grand Site

Page : 71/83

Thème utilisation du sol, cycle de l'eau et biodiversité

Sous-thème	Indicateur	Exigence minimale (imposé)	Niveau exemplaire (souhaité)
Gestion des eaux pluviales	Abattement des pluies de faible intensité : zéro rejet pour une lame d'eau de :	8mm sur 100% de la parcelle	12mm sur 100% de la parcelle
Biodiversité urbaine	Coefficient de biotope global de la parcelle	≥ 0.30	≥ 0.40

L'élaboration des exigences s'est faite en s'appuyant sur des retours d'expérience de projets exemplaires similaires, tout en tenant compte parallèlement des contraintes spécifiques à l'opération, notamment économiques.

La définition du profil de la démarche NF HQE Bâtiment Durable découle de cette approche. Le choix du niveau d'exigence par thème résulte de la prise en compte des différentes contraintes et de la recherche d'un équilibre entre les différentes cibles. À titre d'exemple, la densité de construction corrélée à la recherche de la performance thermique (thème « Energie ») ne permettait pas de viser le niveau A sur le thème « Confort visuel ».

La volonté parallèle d'atteindre un très bon niveau sur la majeure partie des cibles environnementales conduit *in fine* à proposer beaucoup de niveaux « B » (60 % des thèmes).

Le programme performanciel est ainsi complété des objectifs environnementaux issus du référentiel NF HQE Bâtiment Durable 2016, permettant de couvrir tous les aspects d'une performance environnementale exemplaire, y compris des choix constructifs adaptés, un chantier à faibles nuisances, la gestion des déchets ainsi que la garantie de la santé et le confort des occupants.

Qualité de vie		Respect de l'environnement	
Qualité de l'air intérieur	C	Energie	B
Qualité de l'eau	B	Eau	C
Ondes électromagnétiques	C	Déchets	B
Accessibilité	B	Changement climatique	B
Adaptabilité	B	Biodiversité	B
Confort hygrothermique	B	Performance économique	
Confort acoustique	C		
Confort visuel	B	Charges et coûts	C
Transports	A	Contribution au dynamique et au développement des territoires	C
Services	B		

Figure 38 : Niveaux d'exigence atteint sur le référentiel HQE

Le choix de ne pas chercher à certifier le projet est une décision du maître d'ouvrage, notamment motivée par le fait que le bâtiment sera d'usage public et qu'il n'est, dans ce cadre, pas nécessaire de

Mémoire du maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse	28 décembre 2023
Administration centrale des Ministères Sociaux – Second Grand Site	Page : 72/83

rechercher une différenciation des surfaces créées comme pourrait le faire un développeur de surfaces tertiaires privé.

Le principal moyen de suivi du respect de la performance attendue réside dans le contrat d'engagement pris par le groupement auprès du MOA, avec pénalités à l'appui.

Le groupement attributaire s'est ainsi engagé sur chaque thème présenté dans les tableaux précédents sur un niveau de performance, qui est suivi tout au long du projet.

A chaque phase du projet, le maître d'ouvrage, avec l'appui de ses conseils spécialisés, analyse les pièces justificatives demandées et émet son avis quant au respect des exigences. Cet avis, pouvant faire état de non-conformité, est soumis au groupement qui doit présenter les mesures correctives. La non-satisfaction des exigences entraîne la non-validation de la phase en cours.

Question F7

En figure 3 du Thème A du présent document : La commission d'enquête constate que l'étude d'impact et l'avis de l'autorité environnementale étaient prévus avant d'entamer la déconstruction. Pourquoi cette chronologie n'a pas pu être respectée ?

Le calendrier initial relevé par la commission d'enquête est celui qui a été présenté au moment de la concertation préalable organisée du 8 novembre au 17 décembre 2021. A la suite de cette concertation préalable, le dossier de demande d'offres finales a été transmis aux groupements candidats le 14 février 2022 ; le jury chargé d'émettre un avis sur ces propositions s'est réuni les 12 et 13 juillet 2022 et la désignation du groupement en charge de la déconstruction, conception-réalisation et exploitation du bâtiment est intervenue avec la notification du marché le 14 novembre 2022.

En ce qui concerne l'étude d'impact, le marché d'AMO en charge de l'étude a été notifié le 31 décembre 2020. **Les études environnementales ont donc été initiées dès début 2021 en plusieurs phases itératives** : d'abord sur la base du programme de l'opération, puis sur la base d'un scénario dit "barycentre" défini à partir des 3 propositions initiales faites par les groupements en concurrence, mis à jour sur la base des propositions définitives des 3 groupements et enfin, à partir de septembre 2022, sur la base du projet retenu. L'étude a donc été finalisée début 2023 et a été déposée auprès de l'Autorité Environnementale (AE) le 29 mars (AR du 3 avril). Elle a été complétée avec le mémoire en réponse transmis à l'AE le 2 août 2023.

Il avait été envisagé de déposer l'étude environnementale (EE) sur la base du projet « barycentre » issu des propositions initiales des groupements fin 2021, étude qui aurait été complétée ensuite sur la base du projet lauréat. Toutefois cela s'est avéré administrativement impossible : en effet, à la demande de l'Autorité Environnementale, le dépôt de l'EE doit nécessairement s'appuyer sur un « véhicule administratif » de demande d'autorisation d'urbanisme. Ce premier dossier a été le dossier de Déclaration de Projet qui a été transmis au Préfet le 27 mars 2023, dossier qui nécessitait de mettre au point le projet proposé par le groupement Eiffage-Viguiier dont le marché a été notifié le 14 novembre 2022. Le dossier de demande de permis de construire a été déposé à la suite, le 21 avril 2023.

Mémoire du maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse	28 décembre 2023
Administration centrale des Ministères Sociaux – Second Grand Site	Page : 73/83

C'est la raison pour laquelle le calendrier prévisionnel présenté lors de la concertation préalable a été décalé en ce qui concerne le dépôt de l'Etude Environnementale.

Néanmoins, il est observé que, conformément à l'article R.122-2 du code de l'environnement, le projet de création de ZAC de la Porte de Malakoff, porté par l'EPT VSGP, qui prévoit la démolition de tous les bâtiments existants, a fait l'objet d'une évaluation environnementale, pour laquelle l'Autorité Environnementale a émis un avis en date du 2 juillet 2019. Une participation du public par voie électronique a ensuite été organisée du 17 juin au 17 juillet 2020, conformément à l'article L.123-19 du code de l'environnement.

L'autorité environnementale a alors pu émettre l'avis suivant :

- « **De même le projet prévoit des démolitions de bâtiments existants : la tour Insee, les ex locaux de l'ENSA Paris Tech, le groupe scolaire F. Léger et le gymnase J. Duclos sans qu'aucune carte ne les situe précisément. Toutefois, le plan masse figurant en page 15 de l'étude d'impact n'est pas suffisamment lisible** » (Pièce n°1, p. 5) ;
- « **Le projet prévoyant de nombreuses démolitions, des précisions doivent être apportées sur la gestion des déchets et rappelle que pour tout bâtiment construit avant le 1er juillet 1997, il convient de réaliser un repérage des matériaux et produits pouvant contenir de l'amiante, conformément aux articles R.1334-19 et R.1334-22 du Code de la santé publique. De plus, pour les bâtiments construits à la fin XIXème / début XXème siècle, le pétitionnaire doit également prendre en compte les risques liés à la présence de peintures au plomb** » (Pièce n°1, p. 11).

Avant le dépôt de l'Etude Environnementale par les Ministères Sociaux, les travaux de démolition ont, précédemment à leur mise en œuvre, et au permis de démolir obtenu, été intégrés au sein d'une procédure d'évaluation environnementale, et ont fait l'objet d'une étude d'impact dès 2019.

Question F8

Dans la version de l'étude d'impact présente dans le permis de construire (3.1.1 PC11), il est indiqué P.364 que la marge observée pour l'IC Construction (i.e. impact carbone sur le changement climatique des composants sur bâtiment et du chantier de construction) reste faible, 1,2 %. Qu'est-ce que cela signifie ? (Ce point a été signalé par l'Autorité Environnementale)

Le calcul du coefficient carbone IC Construction est mis à jour à chaque phase, depuis la remise de l'offre finale. Le résultat évolue du fait de plusieurs paramètres : plus grande précision dans les quantitatifs, dimensionnements qui se confirment, évolution des données environnementales de la base de données INIES. Des optimisations sont apportées au fil de la conception pour respecter le seuil réglementaire.

La valeur du coefficient IC Construction du projet en l'état actuel, de 885 kg-eq. CO₂/m² de surface de plancher (sdp), respecte le seuil de performance réglementaire fixé à 894 kg-eq. CO₂/m² sdp. Ce résultat relève de la phase PRO, sur la base de quantitatifs les plus précis existants jusqu'alors, censés correspondre précisément à ce qui va être mis en œuvre en chantier.

Mémoire du maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse	28 décembre 2023
Administration centrale des Ministères Sociaux – Second Grand Site	Page : 74/83

Les évolutions possibles en chantier sont principalement de deux ordres : changement de procédé ou de produit, changeant la description dans le calcul de l'analyse du cycle de vie (ACV), et actualisation des données environnementales de la base de données.

A ce jour, il n'y a pas de projection possible quant à la tendance d'évolution de ces paramètres. Il n'en demeure pas moins que le groupement devra quoi qu'il en soit respecter le seuil réglementaire, devenu au fil du temps plus exigeant que l'exigence du programme performanciel. Ainsi, si la marge est aujourd'hui tenue, elle n'enlève rien à l'obligation réglementaire.

Thème G : Bilan financier et économique

Le projet de second grand site de l'administration centrale des Ministères Sociaux a fait l'objet d'une étude comparative entre le projet de l'Etat et trois scénarios de réhabilitation de l'existants, ainsi que d'une évaluation socio-économique avec avis du Secrétariat général pour l'investissement (SGPI). Ces deux démarches permettent de disposer d'éléments financiers et économiques très fins sur le projet, obtenus sur la base de méthodologies éprouvées et documentées. En particulier, la contre-expertise demandée par le SGPI souligne la qualité des méthodes mises en œuvre par les Ministères Sociaux.

Sur ces bases, le coût du projet a été évalué à plusieurs reprises, au fur et à mesure de l'affinement du projet et de l'évolution des conditions économiques, et aucune dérive n'est constatée, au contraire. L'étude socioéconomique a également permis de calculer l'avantage socio-économique du projet en comparaison au scénario sans projet (en prenant en compte ses conséquences). Il est estimé à un peu plus de 140 M€.

Les coûts financiers liés à la cession d'une partie du terrain à la Ville de Malakoff ne peuvent pas être précisés à ce jour en l'absence d'informations transmises par la ville sur la destination de la parcelle. Ces éléments sont en effet indispensables à l'évaluation par le service des Domaines.

Question G1

Que répondez-vous aux observations n°337 et 248 sur la sincérité des hypothèses, des calculs financiers et la présentation qui en est faite ?

Les Ministères Sociaux et la Direction de l'Immobilier de l'État (DIE) en lien avec la direction du budget, ont très tôt procédé à des estimations financières et budgétaires du projet d'installation des services centraux à Malakoff depuis la recherche immobilière infructueuse en 2018. Ces premières études financières de faisabilité ont démontré progressivement un coût global inférieur à celui de l'acquisition d'un immeuble et un intérêt financier à réaliser l'opération de construction du second grand site.

Ces études se sont ensuite affinées au fur et à mesure de l'avancement du projet et des procédures administratives auxquelles il était soumis. En particulier, la procédure d'avis du secrétaire général pour l'investissement (SGPI) est basée sur une évaluation socio-économique de l'opération réalisée au printemps 2022. Une contre-expertise a été réalisée par deux experts nommés par le SGPI et a conduit celui-ci à émettre un avis positif sur les impacts socio-économiques pour la collectivité de l'investissement de l'argent public. Les réserves du SGPI et de ses experts portent sur des compléments à apporter ou à développer qui ont été en grande partie fournis depuis par les Ministères Sociaux en

Mémoire du maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse	28 décembre 2023
Administration centrale des Ministères Sociaux – Second Grand Site	Page : 75/83

juillet 2023. Les experts ne remettent pas en cause les calculs et hypothèses présentées et en valorisent la rigueur. Ils précisent en outre, que malgré les études restant à compléter, ils ont « *acquis la conviction que le projet présente un réel intérêt et une VAN-SE positive* » (page 31/37 de la contre-expertise). Ils préconisent en outre un pourcentage d'actualisation de la valeur actualisée nette permettant d'apprécier la rentabilité d'un investissement, qui augmenterait le bénéfice socio-économique de l'opération de 141,6 M€₂₀₂₂ à 240,7 M€₂₀₂₂.

La seconde étude comprenant des éléments financiers est l'étude comparative réalisée par la société spécialisée Altérea à la demande des Ministères Sociaux pour comparer et documenter différents scénarios de réhabilitation ainsi que celui de la construction de leur second grand site. Suite à plusieurs mises en cause de la sincérité de cette étude, toutes les données et modes de calculs ont été à nouveau vérifiés en novembre 2023 par Altérea à la demande des Ministères Sociaux.

Il en ressort que tous les montants en coût global de l'étude sont corrects et complets sur la durée d'exploitation de 50 ans. Les montants de 522,39 millions d'euros pour le scénario de l'État et de 601,94 millions d'euros pour le scénario de réhabilitation N°3, sont donc bien confirmés et démontrent l'économie globale générée par l'opération de l'État de l'ordre de 79 millions d'euros.

Il ressort également que les questionnements sur le calendrier de mise en œuvre de l'opération de l'État, ne sont pas fondés. En effet, les procédures en cours se déroulent conformément aux grandes lignes décrites dans l'étude comparative. Le permis de démolir a été accordé et purgé de tout recours. La mairie de Malakoff a été déboutée de son action en référé suspension et au fond. Son action auprès du Conseil d'État a en conséquence été déboutée elle aussi. En conséquence, l'État ne peut pas spéculer sur d'éventuels retards liés à d'éventuels recours à venir et maintient le calendrier décrit dans l'étude.

A contrario, les calendriers alternatifs proposés en remplacement de ceux de l'étude de mise en œuvre des scénarios de réhabilitation sous estiment largement les nouvelles phases de dialogue avec les collectivités, de programmation, d'études préalables, de procédure de marché public global de performance et de réalisation des travaux. En conséquence, les calendriers décrits dans l'étude comparative sont les plus réalistes.

Enfin, le projet a été labélisé en février 2022 par la Direction de l'Immobilier de l'État et en octobre 2023, le Ministre en charge des Comptes publics a validé la stratégie immobilière des Ministères Sociaux et la mise en œuvre du projet en toute connaissance des coûts estimés de l'opération.

Question G2

Donner les coûts exacts du projet soumis à l'enquête décomposé en désamiantage, déconstruction, travaux de construction, honoraires de conception, AMO et frais divers comme présenté en p. 13 et 14 de l'étude socio-économique.

Plusieurs évaluations financières et budgétaires ont été progressivement réalisées depuis les études de faisabilité de l'opération à l'issue de la recherche infructueuse en 2018 jusqu'à la notification du marché en novembre 2022. Le montant de ces évaluations est évolutif puisqu'il intègre progressivement une meilleure connaissance du projet qui permet d'affiner les estimations sur l'ensemble des dépenses liées à une opération immobilière. De plus, la nature des dépenses d'une opération immobilière est

Mémoire du maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse	28 décembre 2023
Administration centrale des Ministères Sociaux – Second Grand Site	Page : 76/83

complexe puisqu'au-delà des coûts de déconstruction et de déconstruction hors taxes, les dépenses annexes permettant de disposer d'un coût toutes dépenses confondues (TDC) doivent aussi être estimées sur la base de ratios le plus souvent. Au cas d'espèce, des blocs de dépenses complémentaires ont été estimés avec les dépenses d'honoraires de conception, les prestations d'assistants à maîtrise d'ouvrage comprenant les études et diagnostics préalables, les frais de maîtrise d'ouvrage incluant les AMO réglementaires et les réserves budgétaires pour aléas. Un dernier bloc de dépenses est aussi estimé relatives aux révisions contractuelles de l'ensemble des contrats.

Sur ces bases, les montants indiqués dans l'évaluation socio-économique ont été réalisés en avril / mai 2022, avant la réception des offres finales des candidats. Depuis cette date, les estimations n'ont pas fondamentalement été modifiées à l'exception du montant réel du contrat notifié en novembre 2022. Le tableau ci-après intègre donc les montants du marché (en vert) et maintient les évaluations pour les autres blocs de dépenses.

Le budget de l'opération, actualisé sur la base du marché et avec les dernières prévisions en date de novembre 2022 (date de notification du marché), ressort à près de 264,5 millions d'euros TDC (toutes dépenses confondues) dont 137 millions d'euros HT de travaux neufs, montrant ainsi une légère baisse du coût de l'opération précédemment estimée à un peu moins de 271 millions d'euros.

Fiche budgétaire - Coûts d'investissement	% travaux	Estimation
1. Travaux (réalisation HT)		
Désamiantage - Déconstruction		17 861 662 €
Construction		137 485 816 €
Total 1. travaux (HT)		155 347 478 €
2. Honoraires de conception		18 300 338 €
3. AMO, études préalables et diagnostics		3 000 000 €
4. Frais Moa		
Primes, CT, CSPS, AMO Travail Illégal	3,59%	5 800 000 €
Aléas ou ajustements programmatiques en exécution	5,08%	8 200 000 €
Total 5. autres frais de gestion (HT)		14 000 000 €
Sous Total (1 à 5)		190 647 816 €
6. Révisions		
Part AMO, études préalables	3 000 000 €	116 769 €
Part études	23 300 000 €	2 171 983 €
Part travaux	169 700 000 €	27 297 875 €
Total 6. révisions (HT)		29 586 628 €
Sous total 1 à 6 en € HT		220 234 444 €
7. TVA	20,00%	44 046 889 €
Total 1 à 7 - Budget TDC		264 281 333 €

Mémoire du maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse	28 décembre 2023
Administration centrale des Ministères Sociaux – Second Grand Site	Page : 77/83

Ces montants devront être enrichis des coûts non inclus dans l'opération immobilière, comme les déménagements, les mobiliers de bureaux ou encore les équipements bureautiques et autres investissements numériques et techniques nécessaires au site et à sa liaison avec celui du 14 avenue Duquesne.

Question G3

Donner les coûts de l'exploitation maintenance du bâtiment projeté

Dans le cadre du marché global de performance, une période d'exploitation maintenance prévue par le groupement est contractualisée pour 5 ans après la réception du bâtiment. Cette période pourra être prolongée de deux ans supplémentaires si les Ministères Sociaux le décident. Ces délais sont destinés à vérifier sur une période raisonnable que les objectifs performanciers du marché global de performance sont atteints et que les équipements techniques installés correspondent bien aux besoins exprimés dans le contrat. Des pénalités en cas de non atteinte des objectifs performanciers sont prévus dans le contrat.

Les montants contractuels sont les suivants :

- Coût maintenance tranche ferme 5 ans – 4 496 155 € HT
- Coût maintenance tranche Optionnelle 2 ans - 1 798 462 € HT

Questions G4 et G5

G4 : Comment est calculé l'avantage socio- économique de 146,6 M€ indiqué dans la présentation non technique du dossier (p.15) ? Sur quelle période (début/fin) ? A quel scénario se compare l'avantage ?

G5 : Quelles hypothèses (début/fin), chiffre final et scénario de référence faut-il retenir pour le calcul de l'avantage socio-économique ?

À noter : le chiffre de 146,6 M€ dans la présentation non technique du dossier p.15 comporte une coquille et devrait être de 141,6, comme mentionné dans le tableau financier de synthèse repris ci-dessous.

Le maître d'ouvrage peut apporter les précisions suivantes sur la question de l'avantage économique.

En préalable, rappelons quelques éléments méthodologiques.

L'évaluation socio-économique (ESE) a été réalisée au printemps 2022 sur la base des évaluations du projet à cette date, avant de connaître les offres finales des candidats et avant la notification du marché au lauréat en novembre 2022. Suite à l'avis du secrétariat général pour l'investissement (SGPI), un complément d'évaluation a été réalisé et transmis en juillet 2023.

L'ESE est structurée selon les recommandations du guide de l'évaluation socio-économique des investissements publics de décembre 2017, rédigé conjointement par la Direction Générale du Trésor et France Stratégie, sous la présidence de Roger Guesnerie, Professeur au Collège de France et Président honoraire de Paris School of Economics.

Elle est fondée sur une durée économique de 30 ans (p.15 sur 45 du rapport d'ESE) conformément au Règlement n°305/2011 du 9 mars 2011 du Parlement européen et du Conseil établissant des conditions

Mémoire du maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse	28 décembre 2023
Administration centrale des Ministères Sociaux – Second Grand Site	Page : 78/83

harmonisées de commercialisation pour les produits de construction : « *Sous réserve d'un entretien normal, les ouvrages de construction doivent satisfaire aux exigences fondamentales applicables aux ouvrages de construction pendant une durée de vie raisonnable du point de vue économique* ».

Les éléments économiques de l'ESE ont été calculés sur 30 ans, hypothèse courante dans le secteur du bâtiment, en se rattachant au calendrier réel du scénario de projet, soit de 2020 (date de publication de l'avis d'appel public à concurrence pour le marché global de performance) à 2049.

Le principe des ESE consiste à comparer un scénario de projet (au cas d'espèce, la mise en œuvre du projet de l'État des Ministères Sociaux avec une livraison du nouveau site en 2027) à un scénario de référence (ou situation contrefactuelle) décrit ci-après et pages 15 et 16 de l'ESE.

« Le scénario contrefactuel est l'hypothèse dans laquelle le Second Grand Site n'est pas réalisé et les agents des Ministères Sociaux demeurent pour une grande partie dans le secteur locatif privé. Il implique la situation suivante :

- *Les locations actuelles sont maintenues dans le cadre d'un nouveau Schéma Pluriannuels de Stratégie Immobilière (SPSI) :*
 - *Le maintien des sites locatifs entre 2021 et 2027 est évalué à 223 M€ (environ 30 M€ par an)*
 - *Les baux doivent être renégociés ou une nouvelle location doit être recherchée permettant le regroupement des services ;*
 - *Une recherche immobilière peut être relancée comme cela a déjà été le cas en 2017 / 2019 dans une logique domaniale (intégration de l'acquisition du foncier) ;*
 - *Les immeubles actuels devront faire l'objet de restructuration lourde (Mirabeau puis Montparnasse) par leurs propriétaires.*
- *La nécessité du gros entretien réparation (GER) ou de restructuration lourde des immeubles loués relève du propriétaire mais peut imposer des relogements définitifs ou temporaires entre 2 à 3 ans ;*
- *Le site de l'Insee est inoccupé dans le cadre de la ZAC de la ville*
 - *Maintien en inoccupation pour un réemploi par l'État - projet pour un autre ministère ou opérateur*
 - *Cession de la parcelle à la ville en lien avec le programme initial de la ZAC.*
 - *L'État assure la responsabilité du site et les coûts d'entretien maintenance du site « Insee » inoccupé - frais de gardiennage et de maintenance*
- *Les équipes demeurent dispersées limitant ainsi les optimisations de fonctionnement des directions ou services – exemple de création de la nouvelle DAJ dont les agents sont issus des 4 sites actuels, maintien des temps de déplacements pour les réunion et échanges bilatéraux - à moduler pour tenir compte des nouveaux moyens de communication*
- *Les recherches de performance énergétique et de développement durable sont conditionnées à l'état des immeubles loués et aux stratégies de leurs propriétaires sans réelle maîtrise directe par les occupants. »*

Mémoire du maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse	28 décembre 2023
Administration centrale des Ministères Sociaux – Second Grand Site	Page : 79/83

Les huit critères comparatifs entre ces scénarios ont été retenus dans l'ESE complétés de deux autres en juillet 2023 pour tenir compte de l'avis du SGPI. Chacun de ces critères a fait l'objet d'une évaluation sur 30 ans et d'une comparaison entre le scénario de référence et celui du projet. Cela permet ensuite d'identifier les bénéfices et les coûts dégagés par chaque scénario pour chaque critère.

Le tableau financier de synthèse est le suivant.

VAN-SE en M € ₂₀₂₂	Scénario de référence	Scénario de projet	Delta
1 Investissement	19,0	267,8	-248,7
2 Fonctionnement	828,1	446,2	381,8
3 Temps de parcours	165,6	161,5	4,1
4 Nuisance Sonore	3,7	3,0	0,7
5 Environnement en Investissement	14,1	16,2	-2,1
6 Environnement en Fonctionnement	7,0	5,6	1,4
7 Restauration aux Agents de l'Université de Paris	5,4	3,8	1,6
8 Restauration Extérieure Agents	8,4	7,6	0,8
9 Insertion par l'économie	0	-1,9	1,9
10 Compensation écologique	0,00	-0,01	0,01
Total	1051,3	909,8	141,6
Coût			-250,8
Bénéfice			392,3

Ce tableau fait apparaître un avantage socio-économique de 141,6 millions d'euros sur 30 ans avec un coût de 250,8 millions d'euros (différence entre les 2 scénarios pour les critères 1 et 5) et un bénéfice supérieur de 392,3 millions d'euros (différences entre les 2 scénarios pour les autres critères).

Ces 141,6 millions d'euros de gains socio-économiques sont la différence entre la Valeur Actualisée Nette Socio-Economique (VAN-SE) du scénario de référence, soit 1 051,3 M€, et celle du scénario de projet, soit 909,8 M€. Le tableau retrace le détail des VAN-SE par thème (Investissement, Fonctionnement, Temps de parcours...) et les références et modes de calculs de chaque critère par scénarios sont détaillées dans l'étude elle-même complétée en juillet 2023.

Pour mémoire, ce tableau a fait l'objet d'une actualisation entre la version initiale de mai 2022 et celle de juillet 2023 avec une économie de 143,8 M€ dans la version de l'ESE remise au SGPI (page 42 du rapport du 2 mai 2022), portée à 141,6 M€ pour tenir compte du complément lié à l'avis du SGPI (page 7 du complément daté du 12 juillet 2023).

Il convient de rappeler que les experts du SGPI ont indiqué que les Ministères Sociaux avaient pris une valeur très prudente du taux d'actualisation financière à 4,5%. **Avec la valeur de 3,2% du taux**

Mémoire du maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse	28 décembre 2023
Administration centrale des Ministères Sociaux – Second Grand Site	Page : 80/83

d'actualisation préconisée par les experts (page 20 du rapport de contre-expertise) le gain socio-économique s'élève à 240,7 M€.

Questions G6 et G7

G6 : Quel est le montant financier estimatif de la vente de l'emprise de la parcelle Sud à la ville ou à un tiers ?

G7 : Quel est le mode de cession à la Ville conclu pour l'emprise du mail le long de la rue Legrand ? Quel est son montant financier estimatif de cette cession ?

Dans le cadre de l'évaluation socio-économique du projet, sur la base de comparaisons fondées sur des opérations de promotion privée en 2022, la vente de la totalité de la parcelle actuelle de l'État avait été évaluée à 18,5 M€ (page 25 de l'ESE), ce qui valoriserait les 40 % destinés initialement à être vendus aux collectivités à 7,4 M€.

Ce montant est purement indicatif. En effet, seul le service local des domaines peut réaliser l'évaluation d'un bien à céder par l'État et sa méthode d'évaluation est très différente de celles retenues par le secteur privé. Elle repose notamment sur la destination du terrain vendu. En l'occurrence, il s'agirait d'un équipement public, sous réserve que la ville de Malakoff envisage à nouveau de développer son projet de groupe scolaire, et de requalification du domaine public avec des élargissements de trottoirs et la création d'un mail planté. Dans ce contexte, une évaluation domaniale devrait intégrer le caractère d'intérêt général du programme des collectivités.

En l'état, en l'absence d'un programme défini d'occupation des 40 % initialement destinées aux collectivités, il n'est pas possible aux services des domaines de procéder à une évaluation domaniale. Celle-ci n'a donc pas été réalisée à ce jour, dans l'attente d'informations complémentaires à fournir par la Ville de Malakoff et l'EPT VSGP.

Question G8

Qui prendra en charge financièrement la création des 2 parvis aux extrémités Est et Ouest du bâtiment ?

L'article L. 141-1 du Code de la voirie routière stipule que la mairie est chargée de « *diriger les travaux communaux* » et « *pourvoir aux mesures relatives à la voirie communale* ». La création des parvis Ouest et Est serait donc à la charge des villes de Malakoff et de Paris.

Néanmoins, les Ministères Sociaux sont disposés à accompagner et faciliter la création de ces aménagements, s'agissant d'espaces qui seront quotidiennement empruntés par les agents des Ministères Sociaux. Ce partenariat serait de nature à favoriser la création d'une continuité architecturale entre le bâtiment construit et la voirie communale.

Question G9

Si le projet était arrêté en mars 2024, quels seraient les coûts échoués ?

En cas d'arrêt du projet, le montant des coûts échoués s'élèverait à plusieurs centaines de millions d'euros.

Mémoire du maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse	28 décembre 2023
Administration centrale des Ministères Sociaux – Second Grand Site	Page : 81/83

En premier lieu, les coûts directs s'élèveraient à près de 50 millions d'euros tels que suit :

- Une indemnité d'arrêt du chantier pour le groupement : 17 M€ ;
- Les paiements déjà effectués auprès du groupement : 22 M€ ;
- Les frais de concours du dialogue compétitif : 5,4 M€ ;
- Les études et diagnostics déjà engagés et payés : 3,8 M€ ;
- Des indemnités d'arrêt de mission pour tous nos prestataires actuels : 0,1 M€ ;
- Les frais de fonctionnement et RH de l'équipe projet depuis août 2020 : 0,8 M€.

En second lieu, les coûts indirects, liés à la mise en œuvre d'une nouvelle solution immobilière sont estimés entre 400 et 600 millions d'euros. La recherche d'un nouvel immeuble à acquérir impliquerait également des coûts sociaux et politiques importants puisque les bâtiments ayant une capacité suffisante d'accueil (de 1800 à 2000 agents) ne sont situés qu'en moyenne, voire lointaine, couronne parisienne.

En troisième lieu, cela impliquerait d'importants coûts d'entretien de la structure de l'ex-tour de l'Insee. Par convention, l'immeuble actuel est à la charge des Ministères Sociaux qui devront assurer son gardiennage et sa sécurité.

Mémoire du maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse	28 décembre 2023
Administration centrale des Ministères Sociaux – Second Grand Site	Page : 82/83



**MINISTÈRES
SOCIAUX**

*Liberté
Égalité
Fraternité*