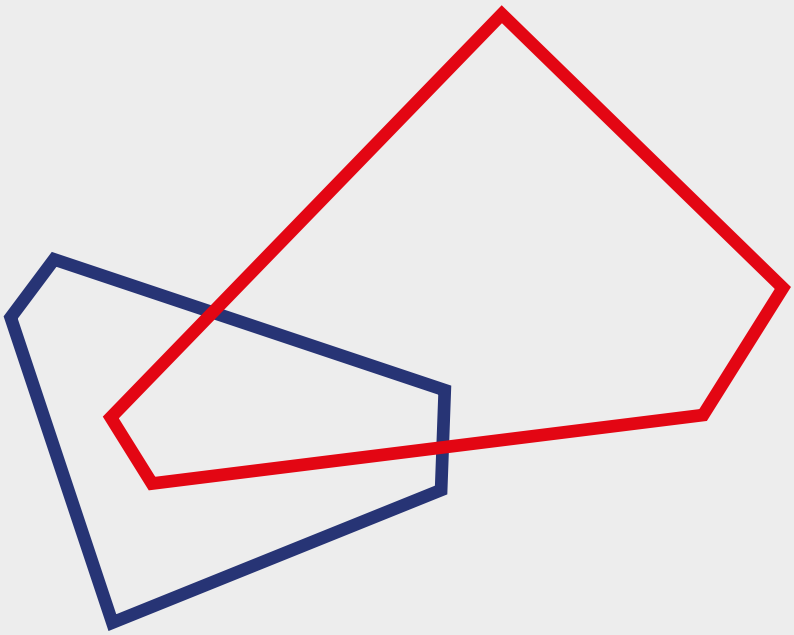
MINISTÈRES
SOCIAUX

Liberté
Égalité
Fraternité



Administration centrale des ministères sociaux

SECOND GRAND SITE

DOSSIER DE CONCERTATION

Novembre 2021

SOMMAIRE

ÉDITO DU SECRÉTAIRE GÉNÉRAL 2

MOT DE LA GARANTE 3

LA PAROLE À LA VILLE DE MALAKOFF ET À L'ÉTABLISSEMENT TERRITORIAL VALLÉE SUD - GRAND PARIS 4

DESCRIPTIF DU PROJET 7

LA MAÎTRISE D'OUVRAGE 8

LES OBJECTIFS DU PROJET 9

LE PROJET DE SECOND GRAND SITE DE L'ADMINISTRATION CENTRALE DES MINISTÈRES SOCIAUX 17

LE CONTEXTE DU PROJET 18

LES GRANDES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET : LE SCÉNARIO URBAIN DE RÉFÉRENCE 22

LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET 29

LES ENJEUX DU PROJET 31

RÉALISER UN BÂTIMENT QUI S'INSÈRE DANS SON ENVIRONNEMENT URBAIN 32

RÉALISER UN BÂTIMENT LIMITANT LES EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT NATUREL 39

LA CONCERTATION PRÉALABLE 44

LE DISPOSITIF DE CONCERTATION 46

LES SUITES DE LA CONCERTATION 48

DÉFINITIONS 49

GLOSSAIRE 50

* : les définitions sont à la page 49 du présent document.

ÉDITO DU SECRÉTAIRE GÉNÉRAL

Le projet de second grand site de l'administration centrale des ministères sociaux à Malakoff répond à la volonté de l'État de mettre à la disposition des agents des ministères sociaux un nouveau cadre de travail pour les prochaines décennies.

Le bâtiment que nous envisageons de construire sur la commune de Malakoff accueillera **des ministères dont les missions sont au cœur des préoccupations des Français** : santé, travail, emploi, solidarité, handicap, formation professionnelle, insertion. L'opération immobilière portée par les équipes du Secrétariat général des ministères sociaux exige exemplarité et sobriété à tout point de vue afin qu'elle s'inscrive dans les valeurs de nos ministères. En optimisant l'utilisation de la ressource foncière de l'État, le projet nous permettra ainsi de garantir la meilleure utilisation des deniers publics. La réalisation de ce nouveau bâtiment devra répondre aux **exigences les plus hautes de qualité de vie au travail, de qualité sanitaire des espaces de travail et d'accessibilité aux personnes se trouvant en situation de handicap.**

Nous serons aussi particulièrement attentifs à la qualité des procédures mises en place pour respecter les ambitions de l'administration en termes **d'insertion sociale et de lutte contre le travail illégal**. Les conditions de travail sur les chantiers feront, elles aussi, l'objet d'une forte attention s'agissant notamment du désamiantage de la tour existante.

Nous souhaiterions également faire de ce site un **facteur de dynamisme local** : les 1 800 agents qui viendront y travailler contribueront au développement économique et social du territoire comme à la vie locale du quartier qui nous accueillera (restauration, courses diverses, vie culturelle).

Le futur bâtiment devra s'intégrer harmonieusement **dans son environnement urbain**. C'est pourquoi l'État a souhaité concevoir et mettre en œuvre son projet en lien avec les élus et les habitants de Malakoff. Dès 2018, nous avons noué un dialogue étroit avec la ville de Malakoff et avons pris en compte ses besoins pour lui permettre de réaliser certains éléments forts de son projet urbain dans le quartier : le relogement du groupe scolaire Fernand Léger actuellement à proximité du périphérique extérieur, afin d'éloigner les écoliers actuellement exposés à ses différentes pollutions, et le prolongement de la coulée verte, promouvant les circulations douces. Pour ce faire, l'État a décidé de céder 40% de son terrain à la ville.

La bonne intégration du futur bâtiment concernera également sa **dimension environnementale**, dans le respect de la trajectoire bas carbone des Accords de Paris sur le climat et la prochaine réglementation énergétique (RE), en intégrant des niveaux élevés de qualité architecturale et urbaine et d'excellence environnementale.

Aujourd'hui, l'État, à travers les ministères sociaux, s'engage dans la concertation relative à son projet de second grand site, avec une exigence de transparence et de dialogue. Si la concertation ne porte que sur ce projet porté par l'Etat sur son terrain, il nous a semblé important toutefois de présenter le contexte du projet en ouvrant les pages de ce dossier de concertation à la parole de la ville de Malakoff et de l'établissement public territorial Vallée Sud - Grand Paris- sur leur projet de zone d'aménagement concertée.

J'ai demandé à nos équipes en charge de l'opération de venir à la rencontre du public concerné par ce projet avant tout pour l'écouter, dans un état d'esprit ouvert et constructif. Je me réjouis que nous soyons accompagnés, dans cette démarche, par Madame Corinne LARRUE, la garante désignée par la Commission nationale du débat public (CNDP). Tiers indépendante, elle nous a aidé à concevoir un dispositif qui permet d'informer le public dans les meilleures conditions et qui favorise une expression la plus large possible.

Nous avons, en outre, tenu à ce que le lien entre la concertation et la décision du maître d'ouvrage soit fort et explicite : le calendrier du marché global de performance[1] a été adapté pour intégrer les recommandations de la garante le dossier de demande d'offre finale qui sera adressé aux candidats au début de l'année prochaine.

Étienne CHAMPION,
Secrétaire général des ministères chargés des affaires sociales

1 Procédure de marché public retenue pour désigner les entreprises qui construiront et exploiteront le bâtiment.

MOT DE LA GARANTE

La Commission nationale du débat public (CNDP), autorité administrative indépendante créée par la loi du 27 février 2002, est chargée de veiller au respect de la participation du public durant le processus d'élaboration des projets d'aménagement ou d'équipement d'intérêt national, régional ou local, ayant une incidence importante sur l'environnement ou l'aménagement du territoire. Le projet d'implantation de l'administration des ministères sociaux dans l'ancien bâtiment de l'Insee[2] à Malakoff relève de cette catégorie.

La concertation doit permettre au public :

- d'accéder librement à l'ensemble des informations en lien avec le projet ou la concertation ;
- de pouvoir échanger et formuler des observations et des propositions sur le projet et/ou la concertation ;
- d'être informé de la manière dont il a été tenu compte de ses observations et propositions dans les décisions d'autorisation ou d'approbation.

Mon rôle est de veiller au respect du droit à l'information et à la participation du public.

J'ai ainsi présenté des recommandations au maître d'ouvrage pour l'organisation de cette concertation, et j'assurerai le suivi des modalités de concertation mises en place sous sa responsabilité. Mon attention portera à la fois sur la qualité et la sincérité des informations diffusées mais également sur le bon déroulement de la concertation. Mon objectif est que la participation du public soit la plus élargie, inclusive et continue possible.

À l'issue de la concertation, je rédigerai un bilan de cette concertation qui sera publié en ligne sur le site de la CNDP et sur le site de la concertation créé spécifiquement pour ce projet. J'y évaluerai la qualité de l'information et de l'association du public pendant la concertation, je rédigerai une synthèse de l'ensemble des arguments exprimés dans le cadre de cette concertation, puis je formulerai des demandes de précisions et des recommandations à destination du responsable de projet.

Je reste à la disposition de tout un chacun qui souhaiterait me communiquer des informations ou faire des remarques particulières concernant le dispositif de concertation mis en place : corinne.larrue@garant-cndp.fr

Corinne LARRUE,
Garante de la concertation

2 Institut national de la statistique et des études économiques.

LA PAROLE À LA VILLE DE MALAKOFF ET À L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL VALLÉE SUD - GRAND PARIS

La présente concertation préalable constitue une étape importante du projet d'implantation de l'administration des ministères sociaux sur Malakoff qui s'inscrit dans le cadre d'un projet d'aménagement porté par la Ville et l'Établissement Public Territorial (EPT) Vallée Sud - Grand Paris.

En effet, lors du transfert de l'Insee (propriété de l'État) sur la commune de Montrouge, la municipalité de Malakoff a engagé une réflexion sur la restructuration de l'entrée de Ville en approuvant en juin 2016 l'instauration d'un périmètre d'études intégrant la parcelle de l'État et en désignant en juin 2017 un mandataire pour conduire des études préalables. Parallèlement, la municipalité a initié une démarche participative, à travers divers modes d'action, afin d'associer le plus largement possible la population à la définition des grands objectifs du projet d'aménagement.

Au cours de cette phase, trois familles de scenarii ont été discutées au regard des espaces publics, des constructibilités et de la dimension métropolitaine : « Réparer : composer avec l'existant » ; « Conforter : préserver les hauteurs actuelles et épaissir » ; « S'ouvrir : monter pour libérer le sol ». Cette démarche a permis de faire émerger un consensus autour du scenario d'aménagement « S'ouvrir : monter pour libérer le sol ». (Projet à consulter sur : https://www.malakoff.fr/953/cadre-de-vie/urbanisme-a-malakoff/grands-projets-urbains/la-porte-de-malakoff.htm).

En juin 2018, l'État a fait part à la municipalité de sa volonté de rester propriétaire du terrain et d'y regrouper les services des ministères sociaux. Des discussions ont ensuite été engagées avec la Ville et le Territoire, sous l'égide du Préfet des Hauts-de-Seine, sur les modalités d'intégration du programme immobilier de l'État dans le cadre du projet d'aménagement porté par la Ville et le Territoire. À l'issue des ateliers de travail menés au cours de l'été 2019, l'État a fait part de son choix de ne pas retenir le principe d'un immeuble de grande hauteur (IGH W2) et de céder à la Ville une partie de son terrain pour la réalisation du groupe scolaire et du mail planté de la rue Legrand.

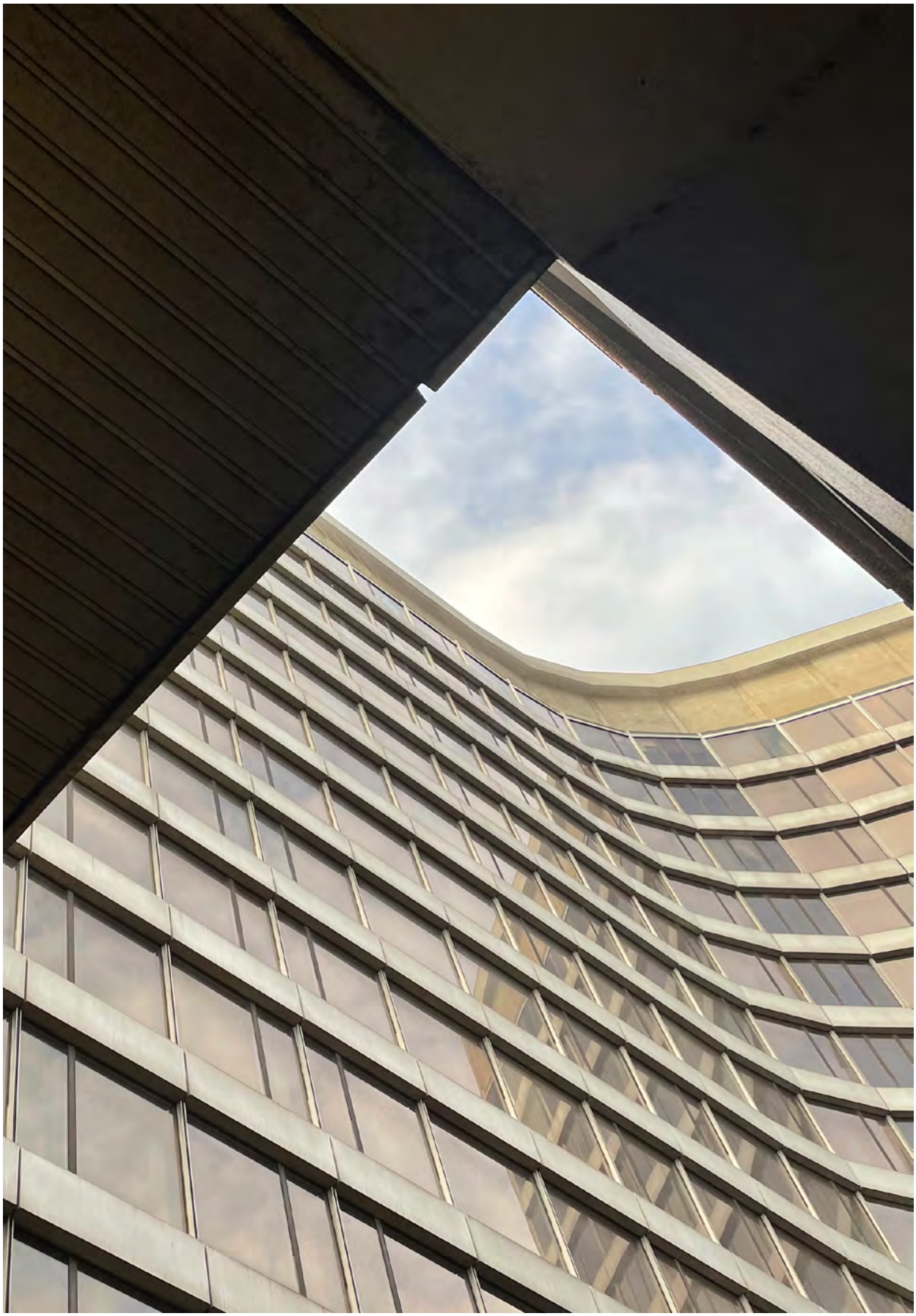
L'État a ensuite publié en novembre 2020 une déclaration d'intention relative à la construction du nouveau grand site de l'Administration centrale, et a retenu une procédure de dialogue compétitif imposant une totale confidentialité, entre les différents candidats admis à concourir, mais également à destination du public. En réponse, l'Établissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris, sur demande de la Ville de Malakoff, a exercé le droit d'initiative prévu par le Code de l'environnement autorisant à solliciter le Préfet pour organiser une concertation préalable.

Les collectivités ont demandé à ce que soient présentés aux habitants les impacts architecturaux, urbains et paysagers tels qu'inhérents aux choix d'implantation du maître d'ouvrage. Le projet immobilier de l'État s'inscrit en effet dans le périmètre de la ZAC de la Porte de Malakoff, créée par délibération du Conseil de Territoire du 15 octobre 2020 et qui représente près de la moitié des surfaces de plancher prévues. Pour toutes ces raisons, il apparaissait essentiel que les habitants de Malakoff et du Territoire de Vallée Sud - Grand Paris puissent être informés des impacts du projet de l'État et participer dans le cadre de la présence concertation préalable.

La poursuite des échanges au début de l'année 2021 a permis à l'État d'accepter les demandes suivantes de la Ville et du Territoire :

- L'intégration d'une notice urbaine, architecturale et paysagère au cahier des charges de la consultation pour le marché de conception-réalisation du projet immobilier des ministères sociaux, et ce afin que les candidats puissent comprendre les enjeux urbains dans lequel ce projet s'insère.
- La participation de la Ville et de l'EPT aux ateliers du dialogue compétitif avec les soumissionnaires du marché, étape décisive pour faire évoluer les projets entre la remise des offres initiales et l'envoi des offres finales.
- La représentation de la Ville et de l'EPT au jury du dialogue compétitif qui émettra un avis motivé sur les offres finales produites par les candidats.

La Ville et le Territoire seront particulièrement attentifs, en lien avec l'État, à ce que les conclusions de la concertation soient bien transmises aux candidats et que ces derniers aient bien le temps et la capacité de les intégrer dans le dossier d'offres finales qui sera présenté.



1.
DESCRIPTIF DU PROJET

Le « second grand site » fait référence au site historique de Duquesne, construit en 1929, qui est maintenu.

LA MAÎTRISE D'OUVRAGE

L'État a décidé de réutiliser l'ancien site de l'Insee à son profit afin d'héberger une partie de l'administration sanitaire et sociale. Pour réaliser la nouvelle construction, la Direction de l'Immobilier de l'État (DIE)[3], représentant unique de l'État propriétaire, a confié **la maîtrise d'ouvrage de l'opération aux ministères sociaux**.

Afin de mener à bien le projet, un comité de pilotage a été installé, coprésidé par le Directeur de la DIE et le Secrétaire général des ministères sociaux, intégrant également le secrétariat général de la préfecture des Hauts-de-Seine (92) et la Responsable Régional de la Politique Immobilière (RRPIE) d'Île-de-France. Une équipe projet immobilière resserrée, placée au sein du secrétariat général des ministères sociaux, est quant à elle chargée de toutes les actions nécessaires au volet immobilier de ce projet de construction d'un second grand site de l'administration centrale. Elle s'appuie sur des prestataires spécialisés dans les différents domaines nécessaires : ingénierie, contrat, programmation technique, performances, développement durable, management de projet, etc.

Une procédure de marché public a été engagée pour la sélection du groupement d'entreprises qui sera chargé d'une part, de la déconstruction, la conception, la réalisation et, d'autre part, de l'exploitation, l'entretien et la maintenance du futur bâtiment pour une durée de 5 à 7 ans. Le processus de marché global de performance (MGP) permet de s'assurer que les soumissionnaires s'engageront à répondre aux attentes du maître d'ouvrage grâce à des indicateurs de qualité et de performance chiffrés qui seront suivis après la construction du bâtiment.

Qu'est-ce que les ministères sociaux ?

Les ministères chargés des affaires sociales, dits « ministères sociaux », regroupent le ministère du Travail, de l'Emploi et de l'Insertion et le ministère des solidarités et de la Santé.

Les ministères sociaux 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.

Les services de l'administration centrale de ces ministères sont localisés dans Paris sur trois sites différents : le site administratif principal situé avenue Duquesne dans le 7ème arrondissement et deux sites en location, la Tour Mirabeau et Montparnasse Sud-Pont, situés dans le 15ème arrondissement. Au total, près de 4 000 agents sont répartis sur les différents sites.

Par ailleurs, le cabinet du Ministre des Solidarités et de la Santé est localisé sur le site principal de l'avenue Duquesne, tandis que le cabinet de la Ministre du Travail, de l'Emploi et de l'Insertion est situé à l'Hôtel du Châtelet dans le 7ème arrondissement.

MINISTÈRES SOCIAUX
Liberté
Égalité
Fraternité

3 « La direction de l'Immobilier de l'État (DIE), rattachée à la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP), a pour mission 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 et de ses opérateurs, le pilotage de la gouvernance de la politique immobilière de l'État, l'élaboration de la législation et de la réglementation domaniales ainsi que la mise en œuvre des missions de gestion et d'évaluation domaniales ». En savoir plus sur : https://immobilier-etat.gouv.fr/pages/die-coeur-pilotage-politique-immobiliere-letat

LES OBJECTIFS DU PROJET

La politique immobilière de l'État

La politique immobilière de l'État (PIE)[4] a pour objectif de **valoriser, entretenir et adapter le parc immobilier aux besoins des services publics**. À ce titre, la PIE participe au projet de transformation de l'action publique porté par le Gouvernement sur tous les territoires et au redressement des finances publiques auquel il s'est engagé.

Ainsi, depuis 2006, la PIE vise quatre objectifs :

- 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 ;
- favoriser l'offre de logements et d'équipements grâce à la mobilisation du foncier public à l'occasion des cessions foncières induites par les évolutions des besoins des acteurs publics.

Dans ce cadre, le schéma pluriannuel de stratégie immobilière (SPSI) mis en place par l'administration centrale vise à regrouper les services administratifs des ministères sociaux[5] ainsi que les cabinets ministériels* en deux seuls sites (voir encadré dédié aux ministères sociaux) avec la création d'un second site en remplacement des deux sites locatifs actuels.

Les objectifs fixés conjointement avec la DIE sont :

- de réduire le nombre d'implantations ;
- de privilégier l'acquisition à la location ;
- d'améliorer les ratios d'occupation dans des bâtiments de nouvelle génération en recherchant une exemplarité énergétique et environnementale ;
- d'améliorer le confort des espaces de travail et la qualité de vie au travail ;
- de réduire la dépense immobilière.

Le second site doit venir compléter l'implantation domaniale principale de l'administration centrale du 14 avenue Duquesne.

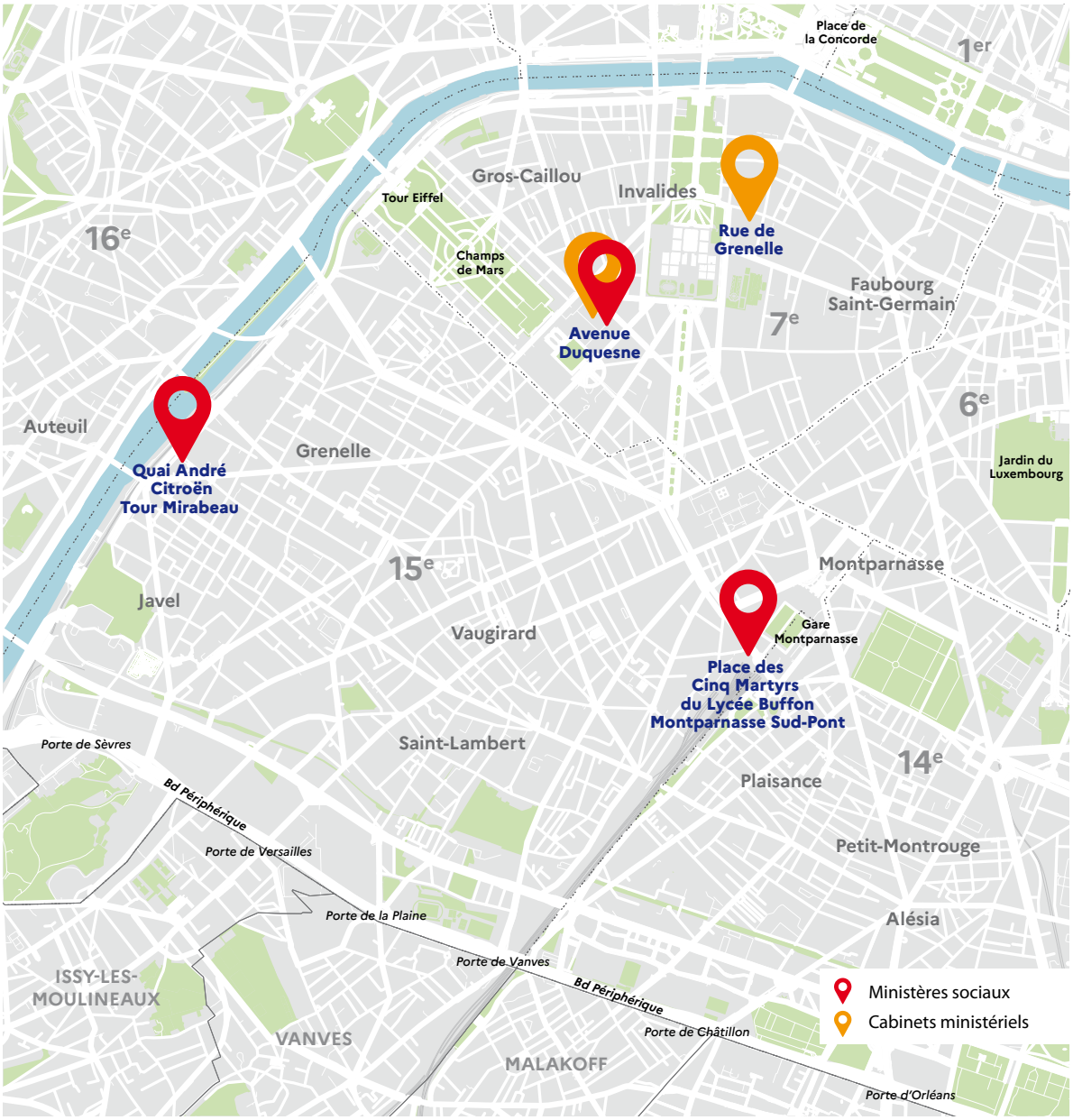
L'intégration du projet dans son environnement urbain

Dans le cadre d'un dialogue mis en place avec les élus depuis 2018, **l'État a pris en compte les attentes de la Ville pour redéfinir son projet sur sa parcelle**, dont il est propriétaire, notamment en prévoyant de céder à la Ville une partie de son terrain pour lui permettre de construire l'école et d'y installer un prolongement de la coulée verte qui traverse Malakoff et se poursuit dans la ville de Paris.

4 Sont concernés, les biens immobiliers dont l'État est propriétaire ainsi que ceux mis à disposition des services de l'administration centrale et déconcentrée et des opérateurs.

5 Y compris ceux implantés sur le site domanial de Duquesne.

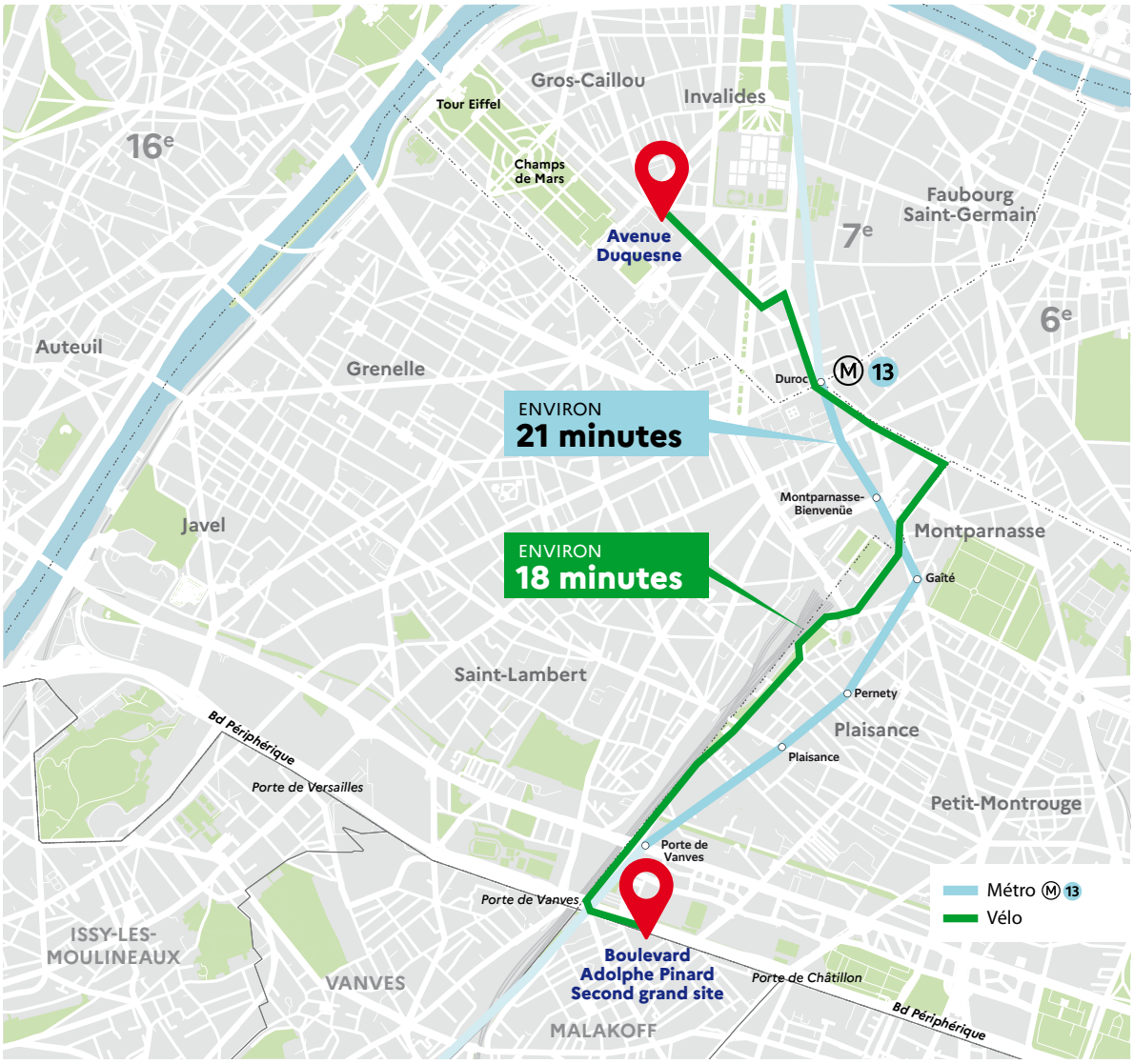
LOCALISATION ACTUELLE DES DIFFÉRENTS SITES DES SERVICES DE L'ADMINISTRATION CENTRALE DES MINISTÈRES SOCIAUX



Pourquoi ne pas maintenir la situation actuelle avec les services des ministères sociaux et cabinets ministériels répartis sur quatre sites différents ?

L'éclatement géographique des implantations ne facilite pas le travail en commun entre les services et génère de nombreux déplacements, sources de perte de temps et d'une moins bonne qualité de vie au travail pour les agents ainsi que des émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements. Par ailleurs, malgré des travaux de maintien en état, les immeubles loués n'atteignent pas totalement le niveau d'exigence des immeubles tertiaires actuels, notamment en matière de consommation énergétique. Enfin, le coût des baux locatifs des deux sites est très onéreux et difficilement acceptable, dans un contexte d'économie budgétaire.

L'ACCESSIBILITÉ EN TRANSPORT DES DEUX FUTURS SITES DOMANIAUX DES MINISTÈRES SOCIAUX



En octobre 2018, l'État prend la décision de retenir le terrain domanial de Malakoff, ancien siège de la direction générale de l'Insee, pour l'installation des services de l'administration centrale des ministères sociaux.

En effet, le réemploi du site de Malakoff, propriété de l'État, devenu vacant suite au départ de l'Insee en 2018, répond aux attentes des ministères chargés des affaires sociales :

- Sa localisation permet de réduire l'éclatement géographique des sites de par sa proximité avec les sites du 14, avenue Duquesne, où est installé le ministre des Solidarités et de la Santé et du 127, rue de Grenelle où est installé le ministre du Travail, de l'Emploi et de l'Insertion.
- Le regroupement permet de faciliter le travail en commun entre les différents services.
- Ce futur site est bien relié au site ministériel du 14, avenue Dusquesne et à l'Hôtel du Châtelet par les transports en commun.

Pourquoi l'appel à projets lancé en mars 2017 n'a pas eu de suite ?

Dans un premier temps, l'acquisition d'un immeuble existant ou en construction a été envisagée et a fait l'objet d'un appel à projets en mars 2017. Toutefois, l'appel à projets n'a pas donné de résultats satisfaisants, aucun des quatre sites retenus (Bagneux, Porte de Vanves, Bécon-les-Bruyères, Porte d'Orléans), à l'issue du processus de sélection, n'ayant répondu totalement aux critères du cahier des charges. Ils présentaient chacun un inconvénient majeur : des surfaces pas adaptées nécessitant parfois le maintien de locations complémentaires, une localisation trop éloignée du site de Duquesne, des conditions d'acquisitions complexes reposant parfois sur plusieurs propriétaires et promoteurs ou un coût global trop élevé intégrant l'acquisition des terrains. Aussi, le 19 avril 2018, l'appel à projets a été déclaré sans suite et la décision a été prise par le comité de pilotage, de privilégier l'option domaniale située à Malakoff sur l'ancien site de l'Insee en raison de sa disponibilité et de l'assise foncière correspondant aux besoins des ministères sociaux.

MARS 2017

Lancement d'un appel à projets

AVRIL 2018

Appel à projets déclaré sans suite

OCTOBRE 2018

L'État prend la décision de retenir le terrain domanial de Malakoff

Construire un bâtiment répondant aux besoins des ministères sociaux

Pour répondre aux besoins des ministères sociaux, le projet vise à construire un bâtiment pouvant accueillir *a minima* 1 800 postes de travail, et répondant aux **besoins fonctionnels des services des ministères sociaux :**

- améliorer la fonctionnalité et l'efficience du travail collectif ;
- moderniser les espaces de travail : adéquation avec les nouveaux modes de travail, prise en compte du numérique, modularité et souplesse de réaménagement dans la vie du bâtiment, exemplarité en matière d'accessibilité, taille minimale des plateaux* de travail correspondant aux besoins de grands collectifs de travail ;
- rendre homogènes les conditions de travail entre les deux sites domaniaux des ministères sociaux (le site de Duquesne ayant fait l'objet d'une réhabilitation lourde jusqu'en 2013) et renforcer la qualité de vie au travail, en tenant compte des espaces intérieurs et extérieurs.

Les réflexions menées actuellement dans le cadre de la réforme de l'État dite « Action Publique 2022[6] », auront certainement un impact sur l'organisation de l'administration centrale, notamment des ministères sociaux, et sur ses besoins en surface, sans toutefois remettre en cause le projet de second grand site. En effet, il est prévu que des agents d'autres administrations et/ou d'opérateurs, en lien avec la sphère sanitaire et sociale, puissent s'installer, le cas échéant, dans le bâtiment.

6 « Action publique 2022 est un programme qui vise à réinventer le modèle de conduite des politiques publiques, en s'appuyant notamment sur les leviers du numérique et de l'innovation. Lancé en octobre 2017 par le Gouvernement, le programme poursuit trois objectifs concrets : assurer un meilleur service public pour les usagers, améliorer les conditions d'exercice du métier des agents publics et baisser la dépense publique pour les contribuables. ». En savoir plus sur : https://www.modernisation.gouv.fr/actualites/action-publique-2022-un-programme-pour-accelerer-la-transformation-du-service-public

Pourquoi ne pas réhabiliter le bâtiment l'Insee ?

Dans un premier temps, cette option a été étudiée. Toutefois, le strict maintien des bâtiments existants ne permet pas de répondre aux besoins des ministères sociaux. Les premières études ont montré que ce choix ne serait pas satisfaisant au plan fonctionnel et présentait de fortes contraintes sur le plan technique. La capacité de la tour actuelle n'est que d'environ 1 200 postes de travail sur une surface de 27 500 m² alors que le besoin des Ministères Sociaux porte sur 36 000 m² pour un effectif minimal de 1 800 postes de travail. Pour atteindre cet objectif, il conviendrait à la fois d'élargir les ailes du tripode pour améliorer la performance du site mais également de venir compléter la constructibilité de la parcelle en ajoutant deux bâtiments en lieu et place des anciens bâtiments de l'école nationale de la statistique et de l'administration économique (ENSAE) et de son restaurant. Au-delà du déficit de capacité, le bâtiment actuel, s'il répondait aux besoins tertiaires des années 1970, ne permet plus de satisfaire les modes actuels de travail qui ont fortement évolué.

Le bilan énergétique d'exploitation du bâtiment rénové serait moins performant qu'avec une construction neuve car le projet de réhabilitation ne permettait pas l'atteinte des ambitions de l'État en matière d'énergie et de bilan carbone. De plus, le coût des opérations de déconstruction est marginal : il représente moins de 5 % du coût total des investissements, les opérations complexes de désamiantage étant indispensables que l'ouvrage soit détruit ou conservé. La conservation ne permet pas d'éradiquer totalement la présence d'amiante, ce qui n'est pas satisfaisant au plan sanitaire.

Comme précisé ci-après les déchets issus de la déconstruction seront massivement valorisés. En effet, le programme environnemental de l'opération impose un taux de valorisation en masse des déchets au moins égal à 70 %.

Par ailleurs, la réhabilitation du site n'aurait pas permis de reloger le groupe scolaire Fernand Léger.

La réalisation de ce nouveau bâtiment devra répondre aux exigences de qualité de vie au travail, de qualité sanitaire des espaces de travail et d'accessibilité des personnes se trouvant en situation de handicap, en accord avec les différentes politiques menées par les ministères. En outre, le projet s'inscrit dans une démarche de Qualité de Vie au Travail (QVT[7]) visant l'amélioration combinée des conditions de travail, de la qualité de service et de la performance des organisations. Plus largement, le projet s'inscrit dans plusieurs démarches exemplaires, telles que la démarche Osmoz, la démarche Biodivercity, la démarche haute qualité environnementale (HQE) ou encore la démarche Energie positive et réduction carbone (E+ C-) – décrites ci-après – en respectant les critères de ces différents labels sans pour autant en rechercher la certification dans la mesure où celle-ci est requise essentiellement dans une perspective commerciale. En effet, les ministères sociaux sont soucieux de l'attractivité du nouveau bâtiment grâce à des locaux fonctionnels et modulaires, s'adaptant à différentes modalités d'aménagement et à l'évolution des organisations administratives.

7 « Dans le secteur public, l'amélioration de la qualité de vie au travail est une démarche qui regroupe toutes les actions qui permettent de combiner qualité des conditions de vie et de travail des agents et qualité du service public. Elle s'appuie fortement sur l'expression et la participation des agents. Il s'agit d'un processus social concerté, centré sur l'amélioration des conditions du travail à des fins de développement des personnes et des services. », *Guide de la qualité de vie au travail - Outils et méthodes pour conduire une démarche QVT*, DGAFP, mai 2019, en savoir plus sur : https://www.fonction-publique.gouv.fr/files/files/publications/coll_outils_de_la_GRH/guide-QVT-2019.pdf

Qu'est-ce que la démarche Osmoz ?

La démarche Osmoz, s'articule autour de six enjeux, dont la santé environnementale, l'hygiène de vie et la fonctionnalité des locaux. Cette démarche permet de faire reconnaître directement les performances en matière de confort, santé et qualité d'usage du bâtiment. Elle s'appuie sur trois leviers principaux : bâtiment et équipements, aménagements intérieurs et animation des lieux. La finalité d'une telle démarche est d'agir pour la santé, le bien-être, l'efficacité et l'équilibre de vie des futurs usagers.

Le projet s'inscrit dans une période de transition vers la mise en place de nouvelles organisations du travail : mise en place du télétravail, intégration des constats des bonnes et mauvaises pratiques au sortir de la crise sanitaire. Le site devra donc accueillir 1 800 postes de travail tout en permettant une grande flexibilité dans les usages afin de pouvoir ajuster tout au long de la vie de l'immeuble, le besoin et les conditions de vie sur site : accueil d'une autre entité publique, facilité d'aménagement et réaménagement des espaces, densification possible, cloisonnement et décloisonnement facile, etc.

L'implication des agents des ministères dans l'expression des besoins

La création, en 2018, d'un réseau de correspondants au sein des ministères concernés a permis d'impliquer les agents en amont. Les membres du réseau ont pris part aux réflexions relatives aux besoins des ministères sociaux. À ce titre, trois chantiers thématiques portant sur les équipements et nouvelles technologies, l'accompagnement des agents et l'aménagement de l'espace, ont réuni 61 participants au cours de six ateliers, pour faire un état des lieux de la situation, identifier les enjeux et attentes à l'égard du projet et formuler des propositions. Une restitution de ce travail mené avec les correspondants a eu lieu en juin 2018. Plus largement, les ministères sociaux ont diffusé l'information en interne lors des jalons clés du projet.

Construire un nouveau bâtiment à haute qualité énergétique et environnementale

La construction d'un nouveau bâtiment s'inscrit dans la trajectoire bas carbone des Accords de Paris sur le climat, ayant pour ambition d'atteindre la neutralité carbone* à l'horizon 2050 ainsi que dans les objectifs du Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) Vallée Sud-Grand Paris. Voté le 29 juin 2021[8], l'ambition est de réduire les émissions de gaz à effet de serre, d'améliorer la qualité de l'air et optimiser la consommation énergétique sur le territoire de la Vallée Sud - Grand Paris.
Les objectifs environnementaux et énergétiques du projet s'appuient sur le référentiel NF HQE Bâtiment Durable 2016 qui se décline sur différents champs d'actions et couvre 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.

Par ailleurs, le bâtiment sera soumis à la Règlementation Environnementale (RE) 2020, qui poursuit les objectifs principaux suivants :

- optimisation de la conception énergétique du bâti indépendamment des systèmes énergétiques mis en œuvre ;
- limitation de la consommation d'énergie primaire et recours le plus possible à une énergie primaire renouvelable ;
- limitation des situations d'inconfort dans le bâtiment en période estivale ;
- limitation des impacts sur le changement climatique de la construction et de l'exploitation du bâtiment.

Qu'est-ce que la démarche HQE ?

La haute qualité environnementale (HQE) est un concept environnemental français datant de 2004, enregistré comme marque commerciale et accompagné d'une certification « NF Ouvrage Démarche HQE » par l'AFNOR (Association Française de NORmalisation), qui concerne le bâtiment.

La démarche HQE vise à minimiser les impacts d'un bâtiment sur l'environnement. Sa construction, son usage et sa rénovation sont tout particulièrement concernés. La démarche HQE se définit comme une approche multicritères. Ce concept se développe en France depuis les années 1990. L'association HQE définit un bâtiment durable ainsi : « en interaction avec son territoire, un bâtiment durable est un ouvrage qui offre une bonne qualité de vie, respecte l'environnement et apporte performance énergétique et économique. Il est conçu, géré et utilisé de façon responsable tout au long de son cycle de vie. »

Qu'est-ce que la Réglementation Environnementale (RE) ?

**La Réglementation Environnementale, dite RE 2020, a été élaborée dans le cadre de la loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite « Loi Élan » d'octobre 2018[9]. Cette réglementation vise le secteur de la construction pour concevoir des bâtiments collectifs ou individuels plus respectueux de l'environnement en application du décret n° 2021-1004 du 29 juillet 2021 relatif aux exigences de performance énergétique et environnementale des constructions de bâtiments en France métropolitaine.
Elle entrera en vigueur à compter du 1er janvier 2022.**

8 En savoir plus sur : https://www.valleesud.fr/fr/PCAET

9 Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Élan).

Ainsi, **la maîtrise d'ouvrage est attentive à la qualité architecturale** intégrant fonctionnalité, flexibilité et durabilité. Par ailleurs, **l'insertion urbaine du bâtiment et sa qualité environnementale** sont recherchées dans un contexte urbain hétérogène. Le processus de marché global de performance (MGP) avec dialogue compétitif est l'outil adapté pour atteindre ces objectifs ambitieux, afin de faire émerger durant la consultation des entreprises soumissionnaires les meilleures solutions urbaines, architecturales, techniques et d'exploitation future, adaptées et économes. En effet, le groupement qui sera sélectionné devra répondre à des exigences énergétiques et environnementales à toutes les phases du projet, à la fois pour la déconstruction du site actuel, la construction du nouveau site et l'exploitation du nouvel immeuble.

Qu'est-ce qu'un marché global de performance (MGP) ?

Un marché public global de performance, au sens de l'article L. 2171- 3 du Code de la commande publique est un contrat global qui permet d'associer plusieurs prestations (fournitures, travaux, services) afin de remplir des objectifs chiffrés de performance sur différents critères tels que : l'efficacité énergétique, l'incidence écologique, la qualité de service et le niveau d'activité, etc.

Dans le cadre du projet, ce type de marché permet aux ministères sociaux de passer un contrat avec un groupement qui s'engagera à garantir les performances du bâtiment, notamment environnementales.

Une période de dialogue compétitif est prévue dans le cadre de la procédure. Elle vise à affiner les projets des soumissionnaires ainsi qu'en parallèle, les besoins et exigences des ministères sociaux. C'est sur ces bases que l'offre finale sera présentée par chaque entreprise soumissionnaire pour être ensuite analysée selon des critères identifiés.

C'est une procédure d'appel d'offres qui suppose la confidentialité sur les offres et le respect de l'égalité entre les candidats.

En savoir plus : https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000037639478/

2.
LE PROJET DE SECOND GRAND SITE DE L'ADMINISTRATION CENTRALE DES MINISTÈRES SOCIAUX

LE CONTEXTE DU PROJET

De la tour de l'Insee à aujourd'hui

Le site se trouve porte de Vanves, sur la commune de Malakoff au sud de Paris, dans les Hauts-de-Seine. Situé sur une parcelle appartenant à l'État, l'ensemble immobilier[10] a été construit en 1974 par l'État pour abriter les locaux de la direction générale de l'Insee. D'une surface d'environ 27 500 m² SUB (surface utile brute*) et d'une hauteur d'environ 50 mètres sur 13 niveaux, il accueillait chaque jour plus de 1 200 salariés à des postes fixes, sans compter les agents de sécurité et employés des services techniques.

Pendant quatre décennies, jusqu'au déménagement de l'Insee en 2018, la tour de l'Insee a participé au dynamisme économique du quartier, les agents consommant localement dans les restaurants et commerces environnants.

À partir de janvier 2019 et pendant un peu plus de deux ans, dans le cadre du Plan hivernal* 2019/2020, le bâtiment a été partiellement occupé pour des besoins en hébergement d'urgence. Au total, plus de 300 personnes ont été hébergées dans les anciens bureaux de l'Insee. Depuis mars 2021, et le départ des derniers occupants, la tour n'est plus occupée et des recherches réglementaires de matériaux amiantifères* (RVAT) sont en cours[11].

10 L'ensemble est composé d'une tour ainsi que de deux bâtiments annexes qui hébergeait d'une part, l'ENSAE et, d'autre part, la cafétéria de l'Insee.

11 Depuis l'arrêté du 16 juillet 2019 relatif au repérage de l'amiante avant certaines opérations réalisées dans les immeubles bâtis, le repérage amiante avant travaux est obligatoire dans tous les bâtiments construits avant 1997. En savoir plus sur : https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000038777498/

Le traitement mémoriel du travail architectural

La tour et ses deux bâtiments annexes, réalisés à partir des plans établis par deux architectes Serge Lana et Denis Honegger, ont marqué l'entrée de la ville durant plusieurs décennies. Son architecture est caractéristique des années 1970 : le bâtiment de 13 étages (R+13) a une forme de prisme sur un plan en étoile à trois branches, dissymétriques et tournantes terminées par des pignons pleins.

À ce titre, et au regard de la déconstruction des bâtiments, le maître d'ouvrage a proposé aux ayants droit* et à la ville de Malakoff un accompagnement mémoriel en cours de définition.

La prise en compte des projets environnants à Malakoff et à Paris

Le projet de ZAC « Porte de Malakoff » tel que présenté par la Ville[12]

D'une superficie d'environ 23 000 m², le site se compose principalement de deux îlots :

- L'îlot A (tour Insee) à l'ouest ;
- L'îlot B (groupe scolaire Fernand Léger, gymnase Jacques Duclos) à l'est.

Le projet permet de développer une offre diversifiée de bureaux, avec une offre commerciale d'accompagnement. Le projet doit également permettre une restructuration des équipements avec la construction d'un nouveau groupe scolaire, d'un complexe sportif, une salle polyvalente et des bureaux. Le futur bâtiment des ministères sociaux se trouve sur l'îlot A. Le projet porte également sur la restructuration des espaces publics avec notamment l'aménagement d'un mail planté le long de la rue Legrand, la création de parvis et de placettes.

La programmation sera donc axée sur le développement de l'activité économique et l'immobilier tertiaire. Il s'agit tout d'abord de retrouver *a minima* les 1 200 emplois perdus suite au départ des salariés de l'Insee. Le projet doit également contribuer au développement de l'emploi sur le nord du Territoire de Vallée Sud - Grand Paris et à la diversité du tissu économique. L'intégration du programme immobilier de l'État dans un projet global à la convergence des communes de Malakoff et de Vanves, et des 14ème et 15ème arrondissement de Paris, constitue un véritable enjeu pour lequel un travail collaboratif a été mis en place avec les services de l'État. Enfin, s'agissant de l'offre commerciale, l'étude de marché indique que les caractéristiques du secteur ne sont pas propices au développement de grandes surfaces.

Dans le cadre des discussions, l'EPT et la Ville ont produit une notice architecturale et paysagère, précisant comment le projet de construction de l'État, dans le respect de son cahier des charges fonctionnel, s'attachera à rechercher un équilibre entre le traitement de la porosité visuelle, les volumes et la fonctionnalité des espaces de travail. De même, le rapport aux espaces publics et à la future école sera particulièrement étudié.

12 Source : ville de Malakoff

Le projet de réhabilitation de la porte de Vanves

La Régie immobilière de la ville de Paris (RIVP) et la mairie du 14e arrondissement de Paris portent un projet de transformation et réhabilitation de la porte de Vanves, située en face du site du projet, afin d'améliorer le cadre de vie des habitants et de proposer de nouveaux logements et espaces d'activités. Ce projet est au stade de la concertation avec les habitants, pour en définir les contours.

Il a pour vocation à la fois la rénovation de 241 logements mais également la reconstruction à terme de 164 logements et d'une résidence étudiante. Il intégrera aussi de nouveaux commerces et des services dédiés aux familles. En effet ce programme s'inscrit dans une ambition forte de création de logements familiaux et d'amélioration de la qualité du parc de logements.

Le planning prévisionnel laisse entrevoir une échéance finale en 2029 avec une succession de phases distinctes, notamment de construction s'étalant de mi 2024 à mi 2026.

LOCALISATION DES PROJETS ENVIRONNANTS

Les réflexions en cours concernant le périphérique

Des réflexions sont engagées de longue date sur le périphérique parisien et son devenir. Un certain nombre d'actions ont été entreprises avec notamment la couverture de celui-ci au niveau de Porte de Vanves, permettant la création du jardin Anna Marly et du city stade. Cette réflexion, pilotée par l'atelier parisien d'urbanisme (APUR), se poursuit avec, depuis 2019, la tenue de cinq « *ateliers du périphérique* » rassemblant les élus des communes et arrondissements parisiens concernés. Le dernier atelier s'est déroulé le 20 mai 2021 et ces échanges sont accessibles sur le site de l'APUR[13].

La ville de Malakoff, l'EPT Vallée Sud - Grand Paris et la ville de Paris travaillent de concert au réaménagement des axes radiaux du périphérique et notamment sur le devenir du boulevard Adolphe Pinard afin de développer les continuités végétales et les mobilités douces.

13 En savoir plus sur : https://www.apur.org/fr/nos-travaux/ateliers-boulevard-peripherique

LES GRANDES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET : LE SCÉNARIO URBAIN DE RÉFÉRENCE

Le scénario urbain de référence est un document cadre qui indique les grandes orientations déterminées par l'État pour le projet de construction d'un nouveau bâtiment à Malakoff. Il s'agit de **grands principes et de grands objectifs architecturaux et environnementaux indiqués ci-après et imposés au futur titulaire du MGP**.
La procédure d'attribution du MGP est en cours et les groupements qui rassemblent des concepteurs reconnus, des entreprises de déconstruction et de construction, ainsi que des prestataires d'exploitation et de maintenance, travaillent sur des propositions pour répondre aux besoins et attentes exprimées par l'État.

La proposition qui sera retenue à l'issue de la procédure sera rendue publique (date prévisionnelle : été 2022).

Une architecture et une volumétrie visant à faciliter la souplesse et la qualité des espaces de travail, tout en s'intégrant dans le tissu urbain malakoffiot et parisien

Le projet prévoit la déconstruction complète du bâtiment existant puis la reconstruction d'un nouveau bâtiment. Celui-ci serait d'une superficie de 36 000 m², permettant d'accueillir environ 1 800 agents.

La construction doit s'inscrire dans le cadre des obligations de la réglementation IGH W1 impliquant que le dernier plancher ait une hauteur sensiblement équivalente à celle de la tour de l'Insee existante. L'emprise au sol serait d'environ 4 000 m², correspondant aux surfaces nécessaires à l'accueil des fonctions communes réparties sur 2 niveaux. Ce dimensionnement permet d'obtenir des surfaces de bureaux suffisamment grandes, garantissant la souplesse des possibilités d'aménagement des espaces de travail, et répondant aux capacités d'adaptation future du bâtiment. Ce dimensionnement répond aux objectifs de la politique immobilière de l'État, et aux besoins des ministères sociaux, en améliorant le confort des espaces de travail et la qualité de vie au travail.

Transport
entre les deux sites domaniaux
21 minutes en métro
18 minutes en vélo

Nombre d'agents
Tour Insee **1 200**
Ministères sociaux **1 800**

Coût
des travaux
environ
160 millions d'euros

Volumétrie
Emprise au sol **4 000 m²**
SUB* Tour Insee **27 500 m²**
Second site de l'administration centrale
environ **36 000 m²**

*SUB : surface utile brut

Qu'est-ce que la réglementation IGH W1[14] ?

Les Immeubles de grande hauteur (IGH) dépendent d'une réglementation spécifique résultant à la fois de l'arrêté du 30 décembre 2011 – aussi appelé « règlement de sécurité IGH » –, et du Code de la construction et de l'habitation (CCH). Les IGH sont classés par type selon leur activité : hôtellerie, habitation, bureaux, etc. Des règles spécifiques de construction, d'équipements et de mesures de protection s'appliquent à chaque type pour assurer leur sécurité contre les risques d'incendie et de panique. La réglementation IGH W1 concerne les immeubles à usage de bureaux, entre 28 mètres et 50 mètres, à partir du point de référence jusqu'au dernier plancher accessible.

Ce dimensionnement permet d'obtenir des surfaces de bureaux suffisamment grandes, garantissant la souplesse des possibilités d'aménagement des espaces de travail, et répondant aux capacités d'adaptation future du bâtiment. Ce dimensionnement répond aux objectifs de la politique immobilière de l'État, et aux besoins des ministères sociaux, en améliorant le confort des espaces de travail et la qualité de vie au travail.

Le futur bâtiment devra répondre à plusieurs exigences :

- simplicité et modernité du bâtiment, l'épannelage* des gabarits et façades est recherchée ;
- insertion dans l'environnement proche, dans un paysage urbain hétérogène ;
- participation à la trame verte* ;
- prise en compte des enjeux liés à la qualité de vie au travail ;
- homogénéité du découpage en secteurs d'usage ou de fonctionnement ;
- consommations énergétiques réduites ;
- haut niveau de qualité et facilité d'exploitation et de maintenance sur le long terme, tant en intérieurs qu'en extérieurs ;
- modularité des locaux ;
- sûreté et facilité de surveillance et de gestion.

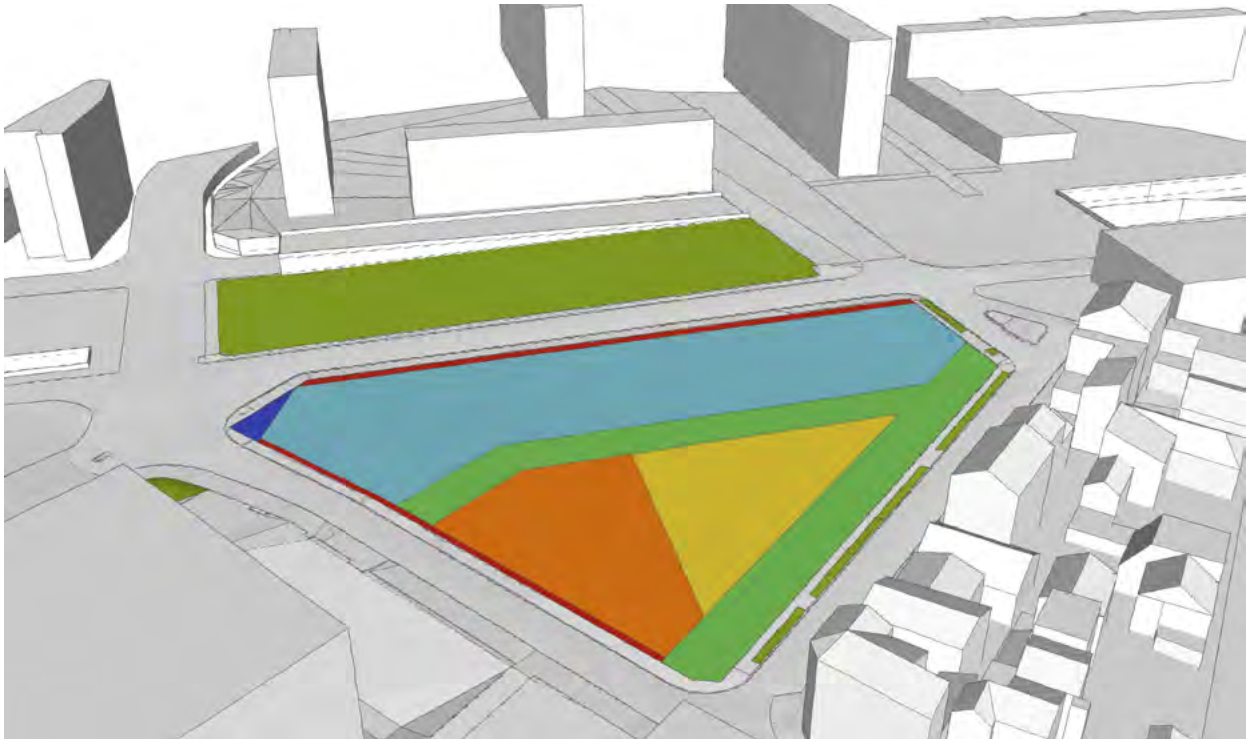
Sur le plan fonctionnel, **la modularité des plateaux** permettra de cloisonner et décloisonner le bâtiment au gré des besoins et des utilités avec une variété d'aménagements. Par ailleurs, la profondeur des plateaux vise la flexibilité et la souplesse dans les aménagements des postes de travail situés à moins de 6 mètres de la façade tout en offrant un bon éclairage naturel. Tous les espaces à occupation prolongée disposeront d'un accès à la lumière naturelle et de vues sur l'extérieur.
Il sera également privilégié une **organisation fonctionnelle horizontale de l'immeuble** permettant la souplesse nécessaire dans l'organisation et la répartition des locaux entre les services. Les plateaux doivent permettre de respecter les principes d'évacuation de sécurité incendie (compartiments, issues de secours, etc.) et du Code du travail (ventilations, éclairages, sanitaires, etc.). Le projet retenu devra permettre par une conception très ouverte, lumineuse et privilégiant les liaisons horizontales une très grande flexibilité dans les aménagements. En effet, les grands plateaux horizontaux permettent une plus grande souplesse dans le choix des configurations d'aménagement et une meilleure cohérence dans l'organisation spatiale des équipes.
Une **porosité visuelle** est souhaitée par la ville de Malakoff. L'État recherche un équilibre entre le traitement de cette porosité, les volumes et la fonctionnalité des espaces de travail.

14 Arrêté du 30 décembre 2011 portant règlement de sécurité pour la construction des immeubles de grande hauteur et leur protection contre les risques d'incendie et de panique, en savoir plus sur : https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000025167121/

UNE SURFACE PARTAGÉE ENTRE L'ÉTAT (60 %) ET LA COMMUNE DE MALAKOFF (40 %)

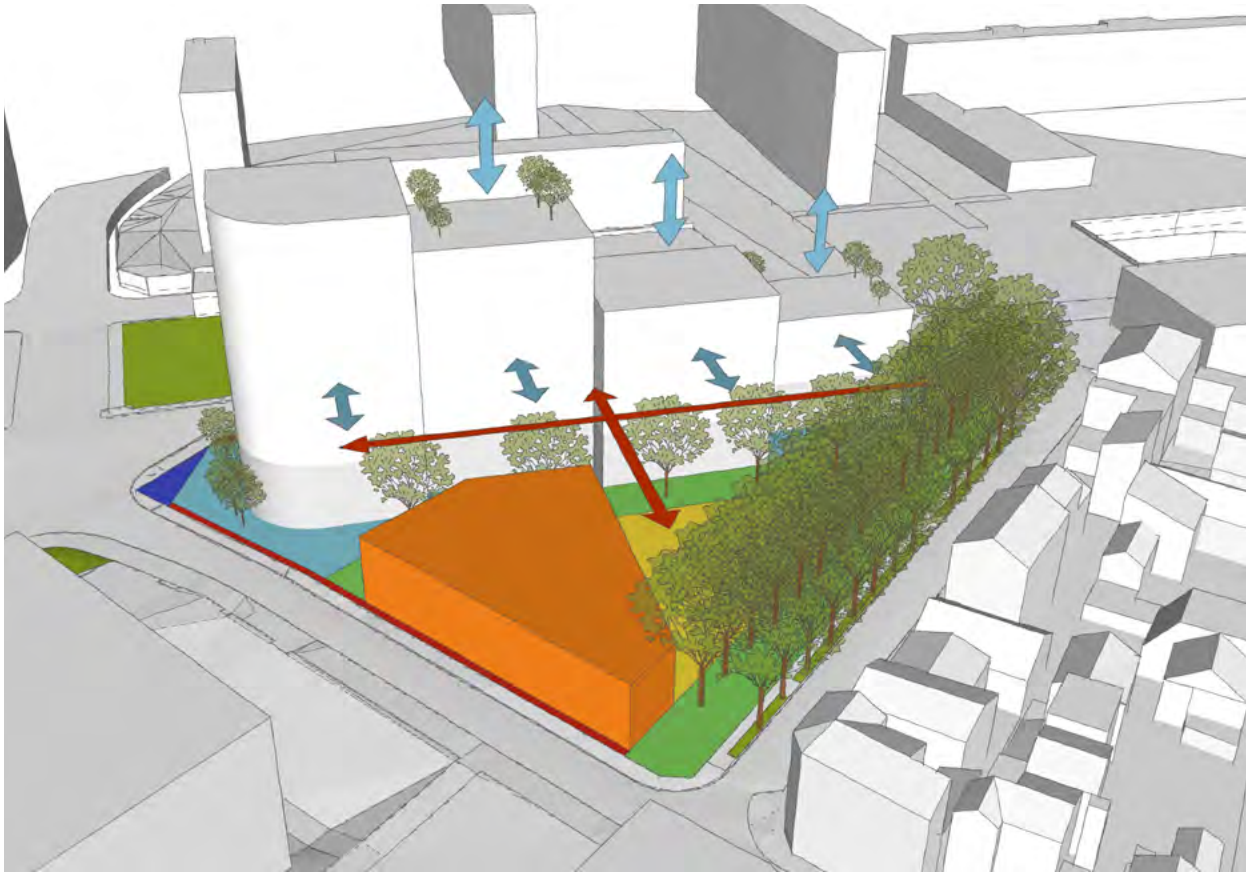
REPRÉSENTATION EN VOLUME DU BÂTIMENT ACTUEL SUR LE FONCIER DE L'ÉTAT AVANT DIVISION FONCIÈRE

REPRÉSENTATION DU DÉCOUPAGE FONCIER



REPRÉSENTATION DES POSSIBILITÉS DE TRAVAIL DES ARCHITECTES SUR LES VOLUMES

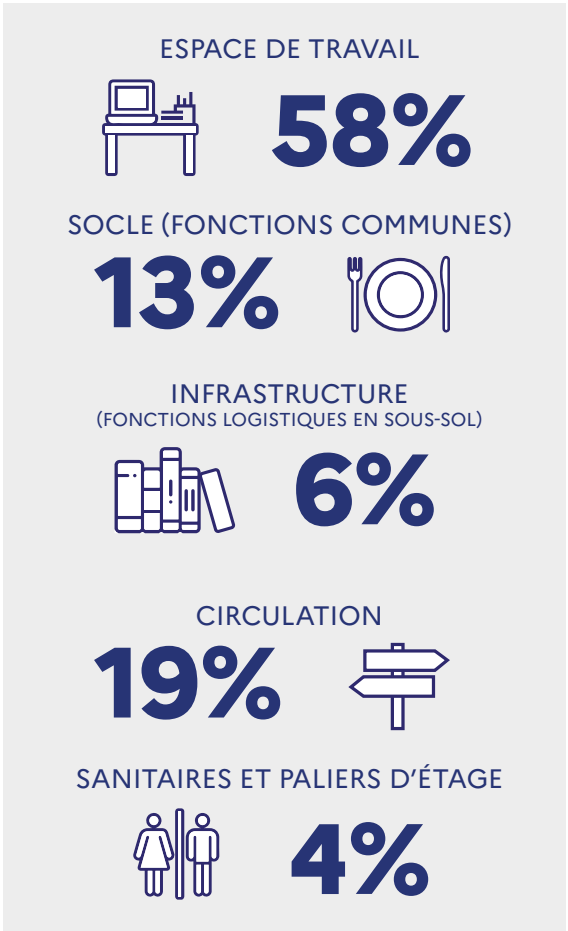
Aperçu des possibilités de travail des architectes : jeux de hauteurs, de recul, de végétalisation, de porosité, etc. dans un contexte de découpage de la parcelle permettant la mise en œuvre de l'école, du mail planté et des reculs de voirie. Cette représentation met en évidence le recul du foncier bâti vis-à-vis des habitations de la rue Legrand.



- Surface maximale de l'emprise bâti du bâtiment des ministères
- Espaces de dégagement végétalisés
- Espace École et sa cour
- Reculs de voirie

Le programme fonctionnel du bâtiment

Certaines zones seront accessibles au public et d'autres réservées aux espaces de travail. Un parking est également prévu.



Le bâtiment sera divisé en **trois grandes entités sur les 36 000 m²** :

- **un socle de services* regroupant les zones accessibles aux visiteurs et les fonctions communes** : le hall principal, un auditorium de 200 places, des espaces de restauration et la cafétéria, un centre de conférences, et différents équipements communs ;
- **les espaces de travail, localisés dans les étages** : les postes de travail des différents services, les salles de réunion, les espaces support d'étage comme les points de convivialité, les points copie, les locaux ménage ;
- **les locaux nécessaires au fonctionnement de l'immeuble et les parkings** : les locaux liés à l'intendance de l'immeuble, des prestataires (ménage, travaux, maintenance), les locaux informatiques et les archives.

L'aménagement des espaces extérieurs est prévu afin d'offrir un cadre de vie agréable et de compléter les entités fonctionnelles du programme, notamment du socle de services. Les zones accueillant du public (le hall d'entrée, le centre de conférences et les salles de réunions, le restaurant et le centre des loisirs) répondront à des contraintes spécifiques en termes de flux et de sécurité incendie.

RÉPARTITION DES DIFFÉRENTES ACTIVITÉS

ESPACES DE TRAVAIL

BUREAU DU MINISTRE ET CABINETS

POSTES DE TRAVAIL

SALLES DE RÉUNION

ZONE RECEVANT DU PUBLIC

ACCUEIL ET HALL D'ENTRÉE

SERVICE DE RESTAURATION

CENTRE DE CONFÉRENCES

SALLES DE FORMATIONS

Un cabinet ministériel et un centre de crise prendront place dans le bâtiment dont la sécurité est prévue en conséquence

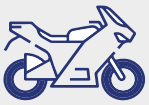
Parmi les services qui seront déployés au sein du second site, le projet prévoit qu'un cabinet ministériel puisse s'installer, ainsi qu'un centre de crise de repli du site principal de Duquesne. En conséquence, des normes sécuritaires contraignent l'architecture du bâtiment. Par exemple, une percée traversante du bâtiment n'est pas compatible avec les règles de sécurité relatives à la présence de ces services.

Par ailleurs, au sous-sol, le projet prévoit les locaux logistiques, techniques et **les parkings en privilégiant toutefois les modes doux** :

- 135 places pour les voitures, contre les 308 permises par le Plan local d'Urbanisme (PLU), soit une réduction de 56 % ;
- 150 places pour les deux roues motorisés, contre les 50 permises par le PLU, soit une augmentation de 200 % ;
- 300 stationnements vélos contre environ 180 minimums imposés par le PLU, soit une augmentation de 66 %.

Ainsi, l'emprise des espaces de stationnement pour les véhicules motorisés est réduite, à l'inverse l'emprise des véhicules propres ainsi que les circulations douces est augmentée.

Stationnement



2 ROUES MOTORISÉS

PLACES **150**

VÉLOS

PLACES **300**

VOITURES

PLACES **135**

Le projet devra être organisé pour permettre à l'ensemble des flux entrants une parfaite organisation dans un contexte urbain d'entrée de ville. Ils seront organisés en plusieurs séquences :

- des flux piétons en provenance des transports en commun ou stations vélib' pour les agents des ministères sociaux ;
- des flux piétons pour les visiteurs ;
- des flux vélos vers un local vélo situé dans l'infrastructure ;
- des flux véhicules motorisés, voitures et motos vers des places de stationnements également dans l'infrastructure ;
- des flux de livraison vers une zone logistique intérieure.

L'ensemble de ces accès seront sécurisés et contrôlés afin de garantir une totale sécurité au site.
Plusieurs possibilités sont encore à l'étude à ce stade du projet : certains flux plutôt privilégiés sur le Boulevard Adolphe Pinard, d'autres par l'avenue Pierre Larousse et enfin certains par les parvis Ouest et Est. Les soumissionnaires seront interrogés dans le cadre du dialogue sur les conditions d'usage et conséquences de leurs propositions sur la circulation du quartier.
Il est clair qu'il sera impossible d'utiliser la rue Legrand pour des flux entrants de véhicules en raison du projet de mail planté et d'accès à l'école future, cet axe devant rester un passage de circulation douce.

LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET

Les procédures réglementaires

Le projet fait l'objet d'une procédure de déclaration de projet, initié par une déclaration d'intention et qui se clôture avec un arrêté préfectoral.
Une déclaration d'intention relative au projet et à la procédure de mise en compatibilité du PLU a été publiée par les ministères sociaux le 3 décembre 2020, de manière à informer le public sur les enjeux du projet, et à l'associer à la réflexion menée sur le site. La ville de Malakoff et l'EPT Vallée Sud - Grand Paris ont décidé d'exercer leur droit d'initiative par une délibération du Conseil de territoire du 10 février 2021 auquel le Préfet des Hauts-de-Seine a donné suite avec l'organisation de la présente concertation préalable.
Le projet de second grand site de l'administration centrale pour les ministères sociaux représente un investissement supérieur à 5 millions d'euros et requiert une mise en compatibilité des documents d'urbanisme assujettie à évaluation environnementale au titre de l'article L. 300-6 du Code de l'urbanisme.

En parallèle, l'État a souhaité soumettre le projet de construction, d'une surface de plancher proche du seuil de 40 000 m², à la réalisation d'une étude d'impact environnemental.

L'autorité environnementale sera amenée à rendre un avis sur cette étude d'impact environnementale portant à la fois sur la mise en compatibilité du PLU et sur le projet (qui se traduit par le dépôt d'un permis de construire). Puis, une enquête publique se tiendra et aboutira, si son issue est favorable :

- à une déclaration de projet du Préfet des Hauts-de-Seine déclarant le projet d'intérêt général et permettant la mise en compatibilité du PLU de la ville de Malakoff par arrêté préfectoral ;
- à l'instruction puis la délivrance du permis de construire.

Qu'est-ce que la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ?

Le PLU est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'une commune ou d'un groupement de communes, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré.

Dans le PLU de la ville de Malakoff[15], l'actuelle tour Insee est située dans une zone classée en zone UX, dont l'article UX1 interdit à ce jour « *les constructions à destination d'hébergement hôtelier et de services publics ou d'intérêt collectif* ».

Une évolution du document d'urbanisme serait donc nécessaire pour permettre la construction du second grand site de l'administration centrale des ministères sociaux.

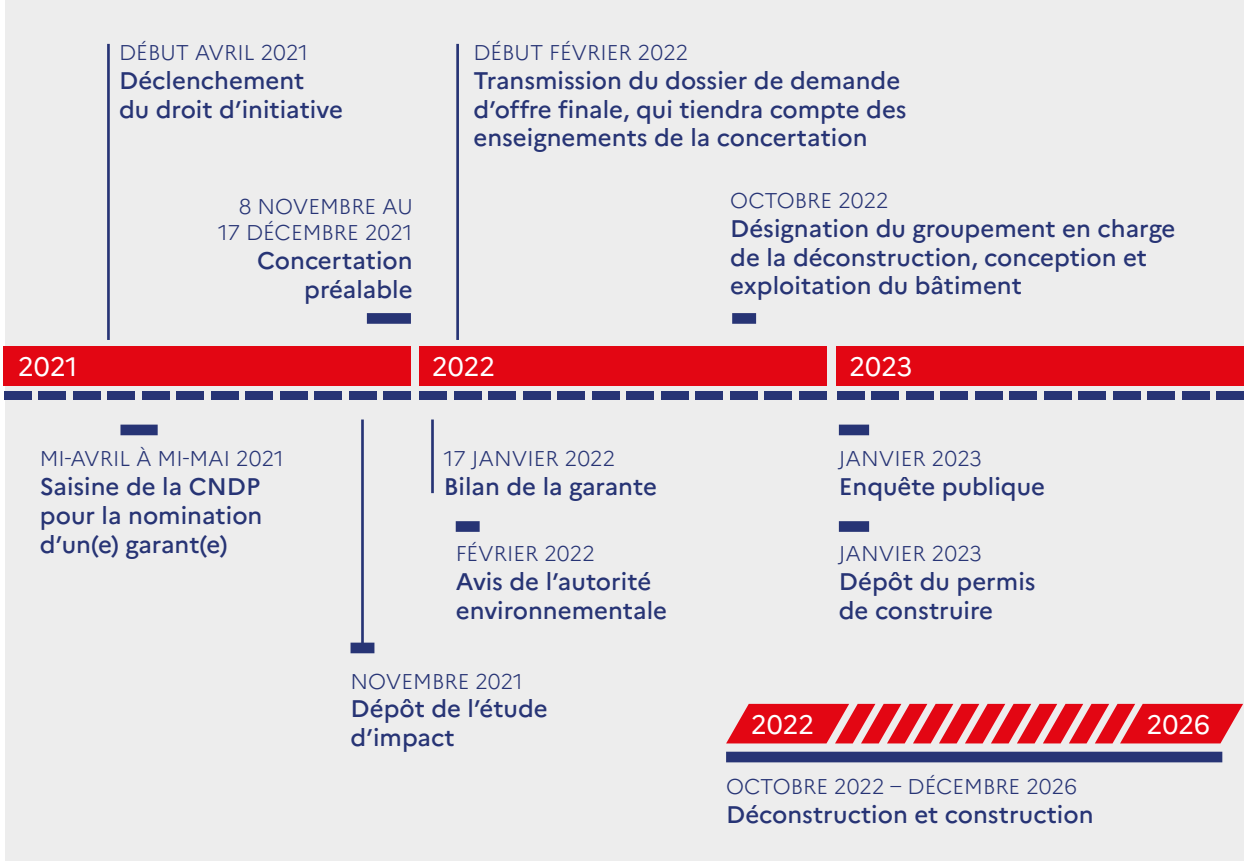
15 Vous pouvez consulter le PLU en vigueur sur le site de la ville de Malakoff : https://www.malakoff.fr/299/cadre-de-vie/urbanisme-a-malakoff/plan-local-d-urbanisme.htm#c2397

Le financement du projet

Le coût des travaux, déconstruction et construction, a été estimé, au stade de l'avis d'appel public à concurrence du marché global de performance, à environ **160 millions d'euros hors taxe (HT)**. Ce montant sera précisé à l'issue de la consultation du MGP.
Cette estimation sera intégrée à une étude socio-économique, qui fera l'objet d'une contre-expertise indépendante, documents qui seront portés à la connaissance du public lors de l'enquête publique en 2022/23.

Le projet est financé dans le cadre du budget de l'État, avec un remboursement des investissements pendant environ de 10 ans[16], principalement grâce à l'économie des loyers des sites locatifs et, contrairement aux recherches immobilières menées en 2018 et 2019, grâce à l'absence de coût d'acquisition du foncier, ce dernier appartenant déjà à l'État.

Le calendrier du projet



16 Le montant de ces économies sera documenté notamment dans le cadre de l'étude socioéconomique.

3.
LES ENJEUX DU PROJET

Le projet fera l'objet d'une étude d'impact sur l'environnement. Si ces études, au stade de la concertation préalable, sont encore en cours de préparation, le maître d'ouvrage est néanmoins en mesure de présenter un premier aperçu de l'état initial de la parcelle.

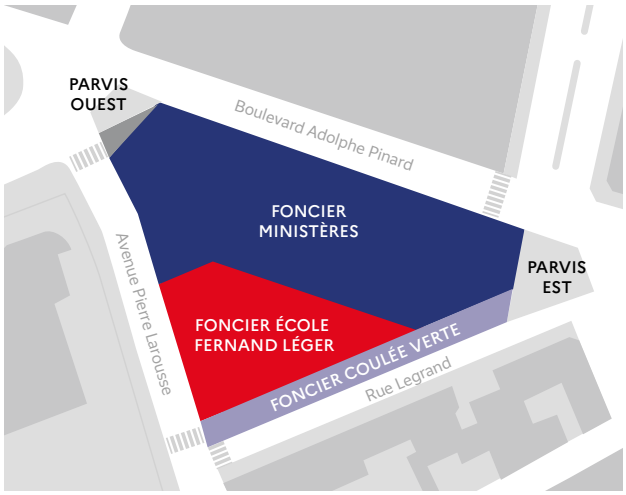
RÉALISER UN BÂTIMENT QUI S'INSÈRE DANS SON ENVIRONNEMENT URBAIN

La prise en compte des enjeux liés à la reconfiguration de l'entrée de ville de Malakoff

L'articulation du bâtiment avec le projet urbain porté par la ville de Malakoff est l'un des principaux enjeux du projet de l'État. Suite au dialogue mené avec la mairie de Malakoff et l'EPT, **l'État a décidé de céder plusieurs parties de sa parcelle à la commune pour lui permettre de réaliser son projet** de transformation urbaine. **La parcelle cédée à la collectivité représente environ 40 % de la propriété de l'État :**

- la réalisation de l'école Fernand Léger sur la partie sud de la parcelle ;
- l'élargissement de voirie rue Legrand de 8 mètres en vue de la création d'une large voie plantée d'arbre ;
- la création d'un recul sur le boulevard Adolphe Pinard de 2 mètres permettant la mise en œuvre du projet de circulation douce de la ville de Paris, et la plantation d'arbres de petit développement ;
- la création d'un recul sur l'avenue Pierre Larousse de 1 mètre pour élargir les trottoirs ;
- la libération d'une emprise à l'angle de l'avenue Pierre Larousse et du boulevard Adolphe Pinard pour la création d'un Parvis Ouest, en miroir du parvis Est qui se situe dans la continuité de la rue Legrand élargie et plantée d'arbre.

PLAN DE DIVISION FONCIÈRE



L'attention portée aux flux de mobilité

Le site est actuellement situé sur une parcelle triangulaire avec deux entrées piétonnes, l'une au 18 boulevard Adolphe Pinard à Paris 14ème et l'autre au 2 Rue Legrand à Malakoff et deux entrées voitures. Il est desservi par la ligne 13 du métro. Ainsi, depuis les locaux de l'avenue Duquesne, le site est accessible par la ligne 13, sans changement, en 20 à 25 minutes.

Les ministères sociaux seront attentifs à ce que le projet ne perturbe pas la fluidité du trafic : **les accès piétons devront tenir compte des liaisons avec les transports en commun et les accès véhicules seront implantés de sorte à conserver des flux des piétons, des vélos et des véhicules distincts.**

Par ailleurs, l'étude d'impact intègre un volet « déplacement » avec, d'une part, la réalisation d'un diagnostic détaillé et exhaustif des conditions de circulation actuelles, tous modes, afin de documenter l'état initial du site, et d'autre part, l'analyse des effets du projet sur les déplacements, afin d'alimenter l'évaluation des incidences du projet sur l'environnement.

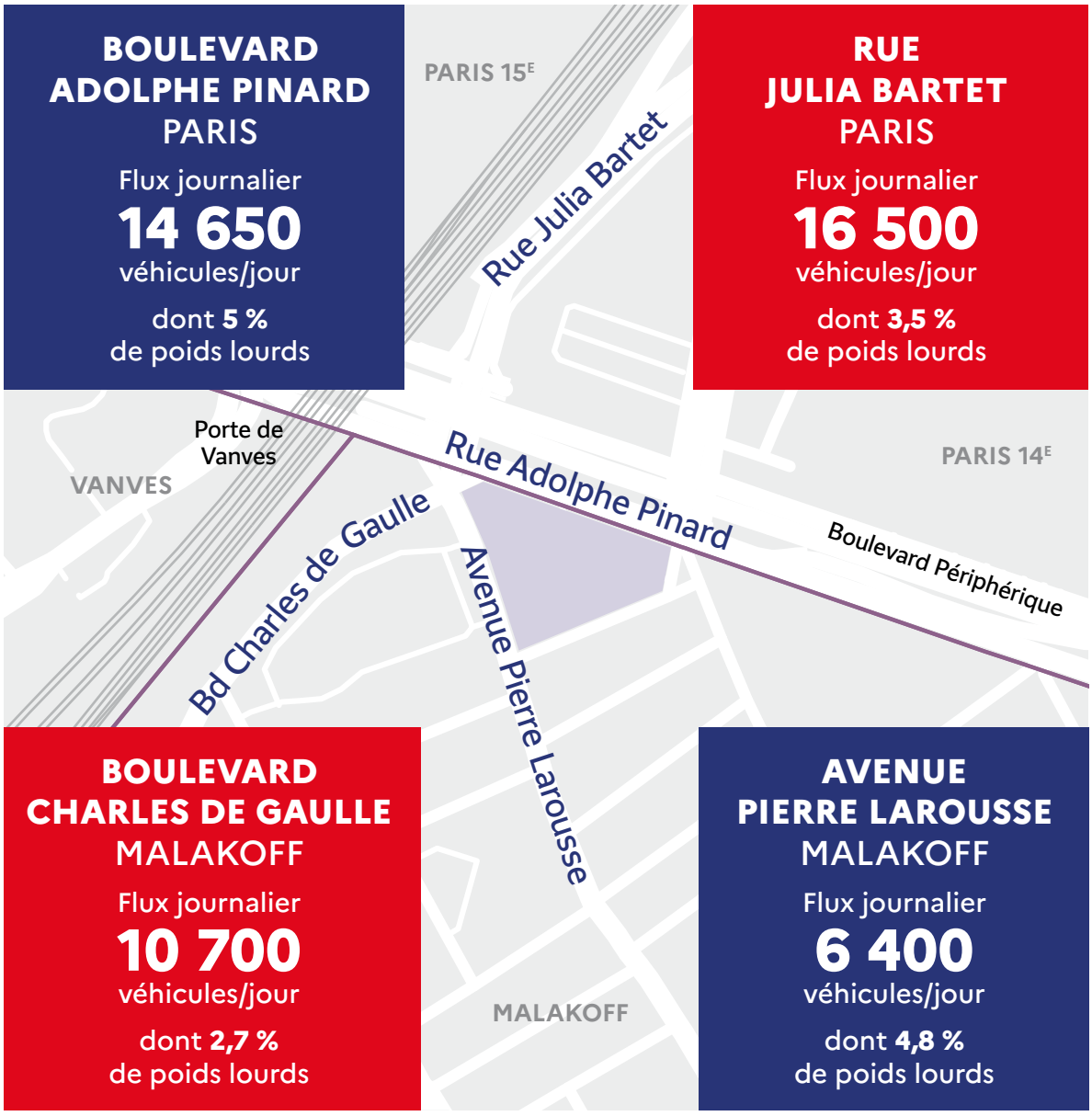
Ainsi, une étude de transport a été réalisée dans le cadre de l'état Initial. Concernant les modes de mobilité, celle-ci montre la prépondérance des transports en commun (TC) et de la marche à Malakoff, environ 60 %. Les deux-roues, motorisés et vélos, représentent entre 8 % et 11 % des déplacements, la marche 12 %. Ainsi, l'étude révèle une faible utilisation de la voiture par les malakoffiots.

Concernant l'accès en transport en commun, la parcelle est située à proximité d'une ligne de métro, d'une ligne de tramway et d'une ligne de transilien.

- La ligne N du transilien : l'arrêt « Vanves-Malakoff », situé au sud-ouest de la parcelle, est accessible en 15 à 20 minutes à pied.
- La ligne du tram T3a : l'arrêt situé plus au nord de la parcelle est accessible en 5 à 10 minutes à pied. Il existe une interconnexion avec la ligne 13 à l'arrêt « Porte de Vanves ».
- La ligne 13 : l'arrêt situé à l'ouest de la parcelle, « Malakoff-Plateau de Vanves », est accessible en 5 à 10 minutes à pied. Un autre arrêt se trouve plus au Nord, proche de l'arrêt de tramway, arrêt « Porte de Vanves ».
- Les lignes de bus 95, 191, 58 et 59.

LA DESSERTE DU SITE EN TRANSPORT

ÉTUDE TRAFIC, RÉALISÉE EN MARS 2021 DANS LE CADRE DE L'ÉTUDE D'IMPACT[17] :



Au niveau des voiries locales, dans les rues Ernest Renan (1 450 véhicules par jour) et Legrand (570 véhicules par jour)[18], les trafics sont nettement plus modérés. Les niveaux de trafics sur la Route de Porte de Vanves sont aussi relativement modérés (3 700 véhicules par jour).

17 Des comptages automatiques par radars et par mâts se sont déroulés respectivement pendant une semaine complète à partir du mercredi 04/03 jusqu'au mercredi 10/03/2021 et pendant 24h le 04/03/2021.

18 Résultats des comptages automatiques pour la journée du 4 mars 2021.

Les retombées socio-économiques pour le territoire

Une évaluation socio-économique du projet sera réalisée et communiquée dans le cadre de la future enquête publique menée en 2022 et/ou 2023.
En outre, le maître d'ouvrage sera attentif à la qualité des procédures suivies par le groupement pour respecter l'ambition des ministères sociaux en termes d'insertion sociale et de lutte contre le travail illégal. Ainsi, un assistant à maîtrise d'ouvrage « lutte contre le travail illégal » accompagnera le groupement, et une clause d'insertion sociale* fait partie intégrante du MGP durant la phase travaux pour permettre l'accès ou le retour à l'emploi de personnes rencontrant des difficultés sociales et/ou professionnelles. Les conditions de travail sur les chantiers feront, elles aussi, l'objet d'une forte attention notamment en ce qui concerne le désamiantage de la tour existante.

L'arrivée de 1 800 agents et visiteurs, utilisateurs des espaces de conférence et réunion du site, participera au dynamisme économique des territoires de Malakoff et du 14ème arrondissement de Paris.

Qu'est-ce qu'une évaluation socio-économique ?

L'évaluation socio-économique est une « analyse coûts-bénéfices » qui a pour objet d'estimer le « bénéfice socio-économique actualisé » d'un investissement public sur un très large périmètre. Elle permet d'apprécier les effets économiques d'un projet sur le territoire d'implantation, notamment en termes de retombées économiques directes et indirectes par rapport à un maintien de la situation en place sur la même durée.

La réduction des nuisances de chantier en zone urbaine dense

Le maître d'ouvrage veillera à limiter les nuisances, notamment sonores, liées au trafic supplémentaire de camions et d'engins de chantier générées lors du chantier, de la déconstruction du bâtiment existant et à la construction du nouveau bâtiment.
Les **exigences environnementales** appliquées au stade de la conception du projet seront poursuivies en phase chantier à travers l'application rigoureuse d'une **charte environnementale d'organisation de chantier (élément contractuel du MGP)** visant à :

- limiter les nuisances visuelles ;
- limiter les nuisances acoustiques ;
- limiter les nuisances dues au trafic des véhicules ;
- limiter les impacts sur les voiries en termes de salissures ;
- limiter les pollutions ;
- limiter les impacts pour les écosystèmes, dans le cadre du label Biodivercity ;
- limiter les poussières pour les riverains ;
- la détection et l'éradication en continu des plantes invasives sur le chantier ;
- la réduction des consommations en eau et électricité du chantier.

Les ministères sociaux porteront **une attention particulière au respect du Code du Travail, en particulier vis-à-vis des opérations liées au désamiantage* et de déplombage*** du bâtiment existant, afin de prévenir le travail illégal et le travail détaché, pouvant être rencontrés sur les chantiers du secteur du bâtiment, et les risques liés aux phénomènes de sous-traitance en cascade.
En effet, l'environnement immédiat du site contraint fortement le chantier avec d'une part des axes de forte densité routière et d'autre part, des équipements publics à proximité et des logements : le site de l'université Paris-Malakoff à l'ouest, des logements au sud-est, le gymnase municipal Jacques Duclos

à l'est, le Jardin Anna Marly au nord. À ce stade, l'implantation des bases vie de chantier n'est pas définie et dépendra du projet retenu et des discussions avec les collectivités. **Les entrées et sorties devront prendre en compte le contexte urbain proche pour limiter les nuisances.**

Le chantier sera fermé le soir, les week-ends et jours fériés. Par ailleurs, pour limiter les effets sur le trafic urbain, le chantier sera organisé en tenant compte des chantiers menés aux alentours, de la ZAC porte de Malakoff ou encore du projet de réhabilitation de la porte de Vanves[19].

Par ailleurs, le projet se situe sur un territoire couvert par un **plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE)** décrivant les actions menées par la Ville de Paris et ses partenaires (tels que Bruiparif ou la Préfecture de Police) pour réduire l'exposition des Parisiens au bruit routier.

En phase chantier, mais également en phase d'exploitation, le constructeur devra veiller à respecter le PPBE de la ville de Paris.

En outre, le groupement en charge de la déconstruction et de la construction établira **un plan prévisionnel de communication** dans lequel seront décrites les dispositions prévues et proposées en matière de conception, fabrication et installation de panneaux de communication sur le site de chantier, en phase de désamiantage-déplombage-déconstruction comme en phase de construction. **Ces propositions seront soumises à l'approbation des ministères sociaux qui seront vigilants à leur qualité et à leur efficacité auprès des riverains, en collaboration avec les élus des communes concernées.**

Les ministères sociaux ont mené la réhabilitation de leur siège domanial dans le 7ème arrondissement de Paris

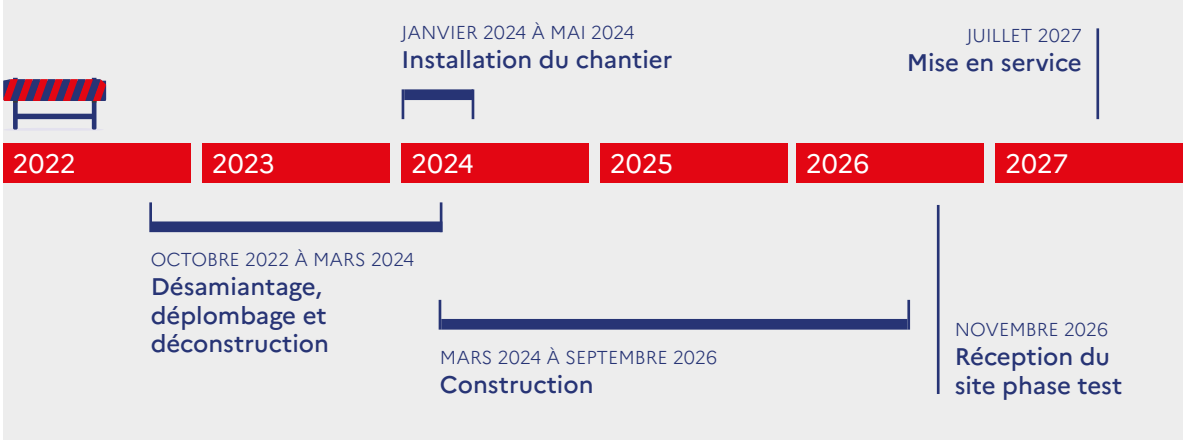
Les ministères sociaux ont assuré la maîtrise d'ouvrage d'un schéma directeur architectural et technique (SDAT) permettant la restructuration complète des sous-sols et superstructures de leur siège de 60 000 m² de l'avenue Duquesne, en site urbain dense, dans le 7ème arrondissement parisien. Cette réhabilitation totale a été menée pendant plus de 10 ans sous la forme de plusieurs opérations séparées et coordonnées, permettant le maintien sur site des trois quarts des agents pendant les travaux. La création d'espaces de travail rénovés, la qualité des aménagements et des équipements communs et leur confort ont été largement salués par les utilisateurs, ainsi que la création d'un jardin intérieur. La qualité des interventions dans l'ancienne salle des guichets de la protection sociale, dans le hall historique qui y menait et sur les façades intérieures en briques, de style résolument « art déco », a régulièrement suscité l'intérêt des visiteurs lors des Journées européennes du patrimoine.

La réduction des nuisances pour les riverains et les utilisateurs du site a été un des objectifs des chantiers avec les maîtres d'ouvrage et les entreprises en charge des travaux. La durée quotidienne des travaux a été limitée, avec des interventions très ponctuelles les week-ends et des interventions bruyantes sur des horaires définis pour gêner le moins possible les utilisateurs du site et les riverains. L'implantation des bases vies a été mise en œuvre au pied du site, principalement sur des contre-allées, de façon à gêner le moins possible les flux, les stationnements et la vie du quartier.

De plus, des référents spécifiques ont été identifiés au niveau des principales entreprises réalisant les travaux et au sein de la maitrise d'ouvrage. Ce dispositif a permis aux riverains et utilisateurs du site de faire part de leurs observations et de signaler les nuisances, soit sur les téléphones portables ou les mails de ces référents, pour un traitement rapide.

19 En savoir plus sur : https://www.rivp.fr/nos_actualites/porte-de-vanves/

CALENDRIER PRÉVISIONNEL DU CHANTIER



L'insertion paysagère

L'insertion paysagère est **un enjeu très important pour le maître d'ouvrage,** car il doit permettre de **réduire l'impact du projet sur la biodiversité**, servir d'outil **pour limiter l'imperméabilisation** de la parcelle et **gérer l'abattement des eaux de pluie***. La parcelle étant très contrainte, l'insertion paysagère doit être gérée sur l'ensemble des strates (pleine terre, mais aussi sur le socle, terrasses et toitures).

En particulier, **le maître d'ouvrage est vigilant quant à l'insertion urbaine du projet en tenant compte des enjeux liés à la transformation des abords du périphérique**.
La réalisation des espaces publics relève de la compétence de la ville de Malakoff et de l'EPT dans le cadre de la ZAC et de la ville de Paris pour le réaménagement du boulevard Pinard.

Le projet immobilier doit s'appuyer sur la prise en compte de la relation entre le site et son environnement proche et particulièrement celle qui doit s'établir entre le bâtiment restructuré et ses abords. Pour exemple, le maintien de l'ensoleillement direct des bâtiments voisins est un enjeu important.

Ainsi, **la construction doit s'inscrire dans le cadre des obligations de la réglementation IGH W1 impliquant que le dernier plancher accessible depuis le niveau de référence ne doit pas dépasser une hauteur de 50 mètres**, comme cela est déjà le cas de la tour de l'Insee existante, et le premier plan côté Malakoff serait, à terme, occupé par l'école, bâtiment de faible hauteur. En conformité avec les principes de la notice urbaine produite par la ville et EPT et les préconisations des architectes des bâtiments de France (ABF), les ruptures d'échelles, notamment en rapport des zones résidentielles, ne devraient donc pas être bouleversées, voire améliorées, grâce au recul du front bâti et la distance générée par l'installation de l'école et de sa cour en première ligne sur la rue Legrand.

S'agissant de l'ancienne école supérieure d'électricité, actuelle faculté de droit de l'université René-Descartes, Monument Historique* et implantée à moins de 50 mètres du site projet, une fiche de préconisations coproduites par la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement (DRIEA) et l'ABF[20] a été établie.

Elle est jointe au dossier de consultation pour la passation du marché global de performance. Le maître d'ouvrage considérera ce paramètre dans ses intentions d'aménagement, afin de conserver un environnement paysager cohérent.

Le traitement des œuvres d'art

Lors de la réalisation de la tour Insee en 1977, l'État a commandé une sculpture monumentale à M. François Hornn, intitulée « la forêt pétrifiée ». Cette œuvre est située sur le mur ouest de l'ancienne ENSAE et comporte trois sculptures en ronde-bosse posées dans un bassin d'eau. L'œuvre d'art sera impactée lors de la déconstruction du bâtiment actuel. En lien avec l'artiste, le maître d'ouvrage est attentif à préserver l'œuvre et réfléchit à un traitement adapté, tel qu'en prolongeant la sculpture dans le futur bâtiment avec un rappel visuel de la « forêt pétrifiée », de type sérigraphie, sur les murs du futur bâtiment.

Par ailleurs, des discussions ont été engagées concernant le réemploi des trois sculptures monumentales, avec notamment le déplacement de l'une d'elles sur un autre site sur le territoire de la Ville de Malakoff, permettant une visibilité équivalente à celle qu'elle connaît actuellement.

20 Cette fiche est disponible en ligne sur le site internet du projet : secondsiteministeresociaux-concertation.fr

RÉALISER UN BÂTIMENT LIMITANT LES EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT NATUREL

Considérant l'avis émis par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE)[21] dans le cadre de la création de la ZAC relative au projet d'aménagement du quartier de la porte de Malakoff porté par l'Établissement public territorial Vallée Sud Grand Paris, le projet porté par l'État tiendra particulièrement compte des principaux enjeux environnementaux identifiés dans l'avis. Ces enjeux, sur le paysage, les mobilités, la biodiversité et la gestion des eaux pluviales et de ruissellement notamment, seront examinés dans le cadre de l'étude d'impact.

Les effets sur le climat

L'état initial révèle que la commune de Malakoff fait partie des zones sensibles à la qualité de l'air. Le bilan des émissions, effectué dans le cadre de l'étude d'impact, montre que le transport routier et le secteur résidentiel correspondent aux sources d'émissions dominantes sur l'intercommunalité Vallée Sud - Grand Paris dont la commune de Malakoff fait partie. En effet, une campagne de mesures s'est déroulée du 2 au 16 mars 2021, et révèle que les polluants présents sont le dioxyde d'azote (NO_2), principal traceur des émissions polluantes liées au trafic automobile, et les particules de diamètre inférieur à 10 µm (PM10).

Ainsi et au-delà de l'inscription dans la trajectoire bas carbone des accords de Paris sur le climat, ayant pour ambition d'atteindre la neutralité carbone à l'horizon 2050, et du PCAET Vallée Sud-Grand Paris, et afin de construire un bâtiment HQE, **le projet s'inscrit dans la démarche Energie Positive & Réduction Carbone (E+C-) avec un objectif : s'approcher le plus possible des niveaux « Énergie 3 » et « carbone 1 ».**

Qu'est-ce que démarche Energie Positive & Réduction Carbone ?

La démarche Energie positive et réduction carbone (E+ C-) est reconnue par l'État et vise à prouver l'efficacité énergétique et écologique d'un bâtiment. C'est l'un des piliers de la loi de transition énergétique pour la croissance verte de 2018.
La démarche implique que le bâtiment visant des niveaux « Énergie 3 » et « carbone 1 » :

> réduise de 40 % ses consommations énergétiques par rapport à un bâtiment standard en recourant obligatoirement à de la création et utilisation d'énergie renouvelable ;
> détienne un bilan carbone avec une empreinte carbone maximale de 1 550 kilogrammes de CO_2 par m² pour des bureaux ;

> soit construit avec plus de 18 kilogrammes de matériaux biosourcés par m² pour la surface de plancher de chaque étage.

E+ C- ÉNERGIE POSITIVE & RÉDUCTION CARBONE

21 Accéder à l'avis : http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/190702_mrae__avis_projet_amenagement_zac_malakoff_a_malakoff_92_.pdf

Aussi, l'approvisionnement énergétique pour les besoins en chaud et en froid sera réalisé **en priorité à partir de sources renouvelables,** à faible contenu CO_2 et à faibles émissions en polluants. Une attention particulière sera apportée sur la limitation des rejets en particules et en oxyde d'azote (Nox), quelles que soient les solutions retenues.

Plusieurs solutions sont en cours d'étude :

- les systèmes de chauffage par biomasse ;
- le raccordement à un réseau de chauffage ou de refroidissement urbain s'il existe à proximité du bâtiment ;
- le raccordement au réseau de géothermie profonde de la ville de Malakoff ;
- les pompes à chaleur géothermiques ;
- les autres types de pompes à chaleur ;
- les chaudières gaz à condensation ;
- les systèmes combinés de production de chaleur et d'électricité ;
- les systèmes solaires thermiques ;
- les systèmes solaires photovoltaïques.

Une étude du potentiel hydrogéologique du site a été réalisée. Elle a permis d'identifier le potentiel du site et les modalités de prélèvements d'eau. Des études techniques complémentaires seront menées dans le cadre de la déconstruction du bâtiment.

La gestion des déchets

Un diagnostic déchets avant déconstruction a également été réalisé. Il prend en compte une partie des exigences du futur diagnostic Produits Matériaux Déchets[22]. Il s'inscrit dans une **démarche tournée vers l'économie circulaire** et initiée par la loi anti gaspillage et économie circulaire (Agec).

L'ambition de ce diagnostic est de **privilégier les valorisations comme le réemploi et le recyclage à haute valeur ajoutée** des déchets du bâtiment afin de récupérer un maximum de matériaux et matières premières et ainsi limiter l'extraction de nouvelles matières premières.

Le taux de valorisation des matières premières et des déchets de chantier (en masse, y compris déconstruction) sera compris entre 70 % à 90 %. Le réemploi sera très largement incité pour atteindre le niveau carbone qui est visé dans le projet.

Au-delà des prescriptions obligatoires des ministères sociaux, le titulaire du marché global de performance aura en charge la gestion des déchets, il a donc intérêt à concevoir un bâtiment performant en matière de production de déchets.

Les déchets générés au sein du site en phase d'exploitation seront principalement non dangereux. Lors de la conception du projet, des études d'estimations des déchets d'exploitations seront réalisées pour bien dimensionner les locaux de stockage. Ils devront permettre de faire le tri et de prévoir l'augmentation du tri des déchets dans les années à venir. Les seuls déchets dangereux qui pourraient être générés seront ceux issus des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) telles que la chaufferie ou les groupes froids* répondant aux besoins de rafraîchissement du bâtiment.

22 En savoir plus sur : https://www.citae.fr/services/environnement/economie-circulaire-et-dechets/diagnostic-produits-materiaux-et-dechets/

Les effets sur la faune et la flore

Un volet « biodiversité faune flore » est intégré à l'étude d'impact. Il développe à la fois l'état initial de la biodiversité du site (faune, flore, habitats naturels, continuités écologiques, etc.) et l'analyse des effets du projet sur la biodiversité.
Une étude faune-flore réalise l'inventaire des espèces animales et végétales, cartographie les habitats, analyse les fonctionnalités écologiques à l'échelle locale et identifie les enjeux écologiques et les implications réglementaires. Les premiers résultats de l'étude faune-flore montrent que la parcelle est couverte par trois types d'habitat naturel ou modifié : pelouses urbaines ; alignements d'arbres, plantations arborées et arbustives ; voiries et bâtiments.

Ainsi, des recherches ont été menées concernant la présence de reptiles (tortues, des lézards, des geckos et des serpents) et d'oiseaux. Plusieurs espèces ont été identifiées sur la parcelle : mésange bleue, rouge-gorge familier et mésange charbonnière ou encore le moineau domestique. Les principaux secteurs à enjeux concernent les buissons et plantations ornementales favorables à l'alimentation des oiseaux anthropophiles* comme le moineau domestique et les bâtiments favorables à l'hivernage de cette même espèce.
Par ailleurs, l'impact sur la faune et la flore fait également l'objet d'un développement et de prescriptions particulières dans le programme environnemental de l'opération. En effet, le projet souhaite s'inscrire dans **la démarche Biodiversity**.

Qu'est-ce que la démarche Biodivercity ?

**La démarche BiodiverCity, portée par le Conseil International Biodiversité et Immobilier (CIBI), a pour objectif de garantir que la diversité des milieux et écosystèmes, des espèces et des espaces de vie soient bien pris en compte tout au long d'un projet d'urbanisation.
Il permet de valoriser les intentions et mesures prises dans le cadre du projet qui vise un niveau d'excellence en termes d'écologie et de construction durable. Ce label évalue donc la performance des projets urbains de la conception à la livraison en matière de biodiversité grâce à une approche multicritère basée sur quatre axes :**

> L'engagement à traiter la biodiversité : cet axe managérial permet à la maîtrise d'ouvrage de donner l'impulsion, l'ambition du projet et vise à enrichir les systèmes de management de la dimension biodiversité.

> Le projet et son « parti biodiversité » : cet axe technique invite la maîtrise d'œuvre, les architectes à présenter la part de biodiversité dans le projet et les moyens mis en œuvre.

> Le potentiel écologique et bénéfices du projet : cet axe à destination d'un écologue va, à travers des indicateurs naturalistes et scientifiques, définir le potentiel écologique du projet et l'évaluation de leurs bénéfices.

> Les aménités* développées et services rendus par la biodiversité : cet axe pour les usagers et riverains traite de bien-être et de services rendus par la biodiversité.

biodivercity

La gestion des eaux pluviales et de ruissellement

Les modalités de gestion des eaux pluviales devront être compatibles avec le schéma de gestion des eaux Seine Normandie[23].

Le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine Normandie constitue un outil d'aménagement du territoire qui vise à obtenir les conditions d'une meilleure économie de la ressource en eau et le respect des milieux aquatiques tout en assurant un développement économique et humain et la recherche d'un développement durable. Il concerne 18,3 millions d'habitants, répartis sur un territoire de 94 000 km². Les orientations fondamentales du SDAGE pour une gestion équilibrée de la ressource en eau sont d'ores et déjà prises en compte dans le programme environnemental élaboré dans le cadre de la procédure de MGP et a fortiori dans le futur projet.

Les espaces verts plantés permettront d'améliorer la gestion des eaux pluviales à l'échelle d'une parcelle construite dans un tissu urbain dense. Le Plan Pluie Paris s'inscrit dans cette dynamique afin de faire de l'eau de pluie une ressource à valoriser sur site pour une ville durable et adaptée au changement climatique. Le projet doit s'inspirer de ce plan dans le cadre d'une démarche volontaire afin de restaurer le cycle naturel de l'eau par infiltration dans les sols et non par le tout-à-l'égout qui, par périodes de forte pluie, déverse des eaux polluées dans la Seine. Aussi, le programme incite à réutiliser au maximum l'eau de pluie sur la parcelle, en limitant les rejets extérieurs.

La **limitation de l'imperméabilisation** de la parcelle sera recherchée, de même que la mise en œuvre de **récupération et réutilisation des eaux pluviales**, et l'intégration de dispositifs de **rétention et d'infiltration des eaux dans le sol**, et **d'absorption et d'évapotranspiration*** par la végétation. Le projet vise à respecter ou augmenter jusqu'à 50 % les exigences réglementaires de rejets des eaux de pluies[24].

Le stockage des eaux, suivi de leur restitution différée au réseau public d'assainissement, ne devrait être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes ou techniquement irréalisables.

Les effets sur les sols et la biodiversité

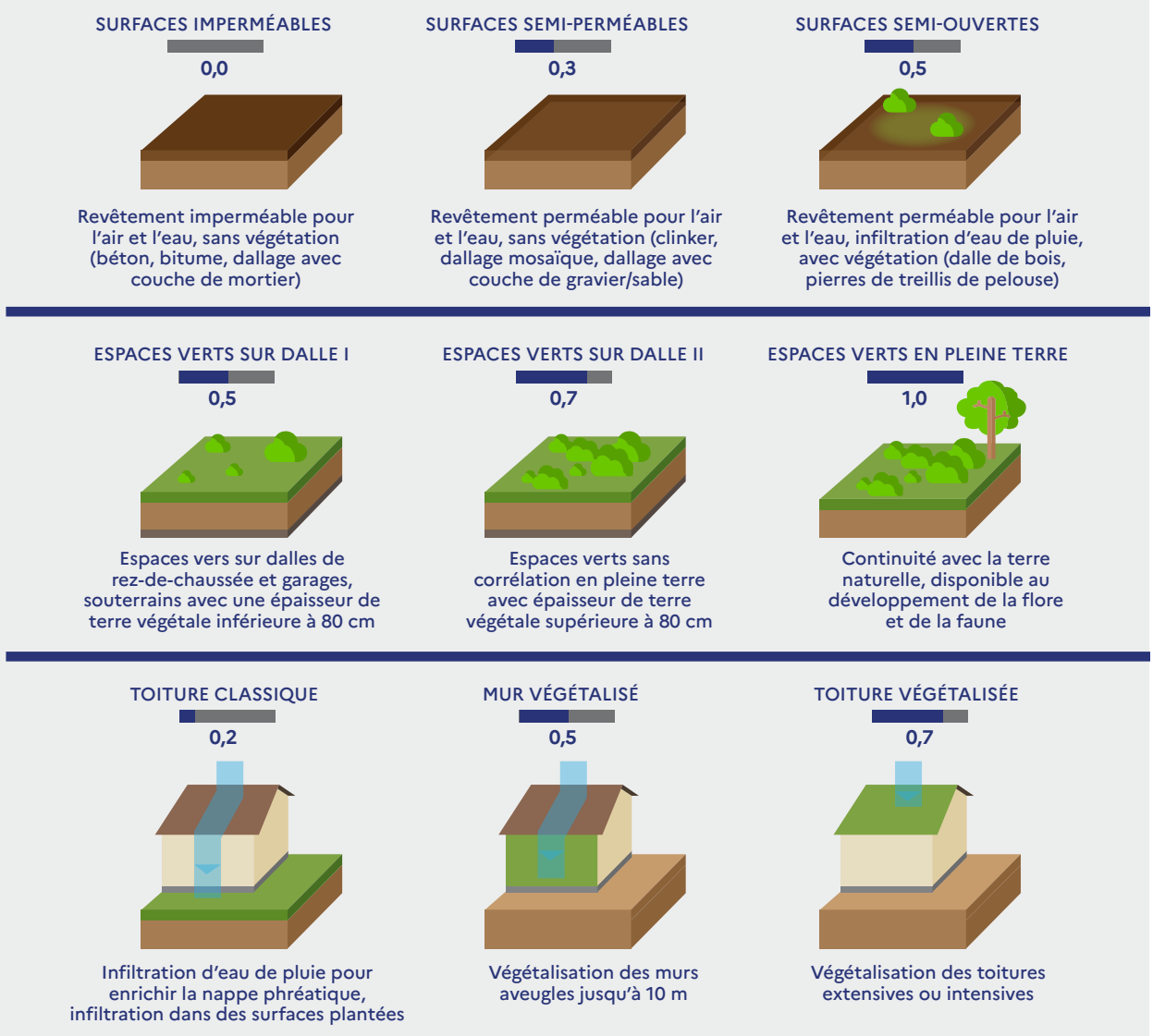
S'agissant de la caractérisation des sols et de l'évaluation des pollutions des sols, des études et diagnostics sont actuellement en cours de réalisation, et seront mis à disposition dans le cadre de l'enquête publique. D'ores et déjà, les premiers résultats de l'état initial de l'étude d'impact montrent que :

- la parcelle est située à 2,5 kilomètres d'un petit cours d'eau, situé à l'est, la Biberonne ; et à proximité du ru des Cerceaux au sud-ouest ;
- la parcelle est située au-dessus de deux masses d'eau souterraines* celle de « Craie et Tertiaire du Mantois à l'Hurepoix » et de « Albien-néocomien captif » ;
- la parcelle se situe au sein de la zone de répartition des eaux* (ZRE) de l'Albien, ainsi les prélèvements d'eau souterraine sont contrôlés et limités par des seuils réglementaires ;
- la parcelle ne se situe pas dans un périmètre de protection de captage d'alimentation en eau potable ;
- la parcelle est située sur un sol, *a priori*, perméable.

23 En savoir plus sur : http://www.eau-seine-normandie.fr/sites/public_file/docutheque/2017-03/AESN_SDAGE2016__WEB_.pdf

24 8 millimètres sur 100 % de la parcelle.

COEFFICIENT DE VALEUR ÉCOLOGIQUE PAR M² DE SURFACE



Aussi, le projet vise à optimiser l'emprise au sol du bâtiment pour permettre de **maintenir des espaces de pleine terre et de végétalisation**. Pour conserver le cycle naturel des eaux pluviales la végétalisation est préconisée sur toutes les strates avec un objectif ambitieux sur le coefficient de biotope par surface qui est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface éco aménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle.

Par ailleurs, la commune est soumise à un plan de **prévention des risques naturels cavités souterraines.** Toutefois, les étages sous le niveau du sol seraient potentiellement déconstruits et reconstruit sans toutefois approfondir de manière importante par rapport à la situation actuelle, afin de réaliser des espaces techniques, logistiques et de parking.

Enfin, une attention particulière sera portée sur le risque lié aux **anciennes carrières de calcaire** ainsi que sur les niveaux de pollution potentiellement présents dans les sols. À cet effet, une évaluation des niveaux de pollution des sols et des investigations géotechniques ont déjà été réalisées et jointes au dossier de consultation, elles seront poursuivies dans les prochains mois.

4.
LA CONCERTATION PRÉALABLE

3 DÉCEMBRE 2020

Conformément à l'article L. 121-18 du Code de l'environnement, le projet a fait l'objet d'une déclaration d'intention publiée sur le site de la Préfecture des Hauts-de-Seine

2 AVRIL 2021

Saisine du Préfet des Hauts-de-Seine par l'EPT Vallée Sud Grand Paris et la ville de Malakoff qui ont exercé leur droit d'initiative

21 AVRIL 2021

Le Préfet des Hauts-de-Seine a donné une suite favorable et saisi la CNDP

6 MAI 2021

La CNDP a nominé Corinne LARRUE garante de la concertation

L'objet de la concertation

La concertation préalable vise à présenter au public le projet de construction d'un second grand site de l'administration centrale, en diffusant une information claire et transparente et en répondant à toutes les interrogations du public relatives aux projets, à leurs objectifs, leurs caractéristiques et leurs effets.

La concertation vise également à recueillir les observations et propositions du public sur l'opportunité du projet, ses objectifs et ses principales caractéristiques. S'il est jugé opportun de maintenir le projet cela permettra notamment d'enrichir les projets en intégrant au mieux les besoins et les attentes exprimés, et ainsi aboutir à des solutions partagées.

La concertation pour nourrir le dossier de demande d'offre finale de l'appel d'offres

Le calendrier de la concertation a été pensé afin de permettre au maître d'ouvrage de tenir compte des contributions du public dans le cadre de l'appel d'offres qui conduira à désigner le groupement en charge de la réalisation et de l'exploitation du bâtiment. Un jury composé par le maître d'ouvrage, et auquel sont associés la maire de Malakoff et le président de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris, émettra un avis sur les offres finales de chaque groupement. L'État, représenté par les ministères sociaux, décidera alors du groupement retenu.
Ainsi, les enseignements que le maître d'ouvrage tirera de la concertation seront intégrés à la rédaction du dossier de demande d'offre finale adressé aux candidats.
Le maître d'ouvrage veillera à ce que le calendrier du marché global de performance le permette.

Une concertation sous l'égide d'une garante désignée par la CNDP

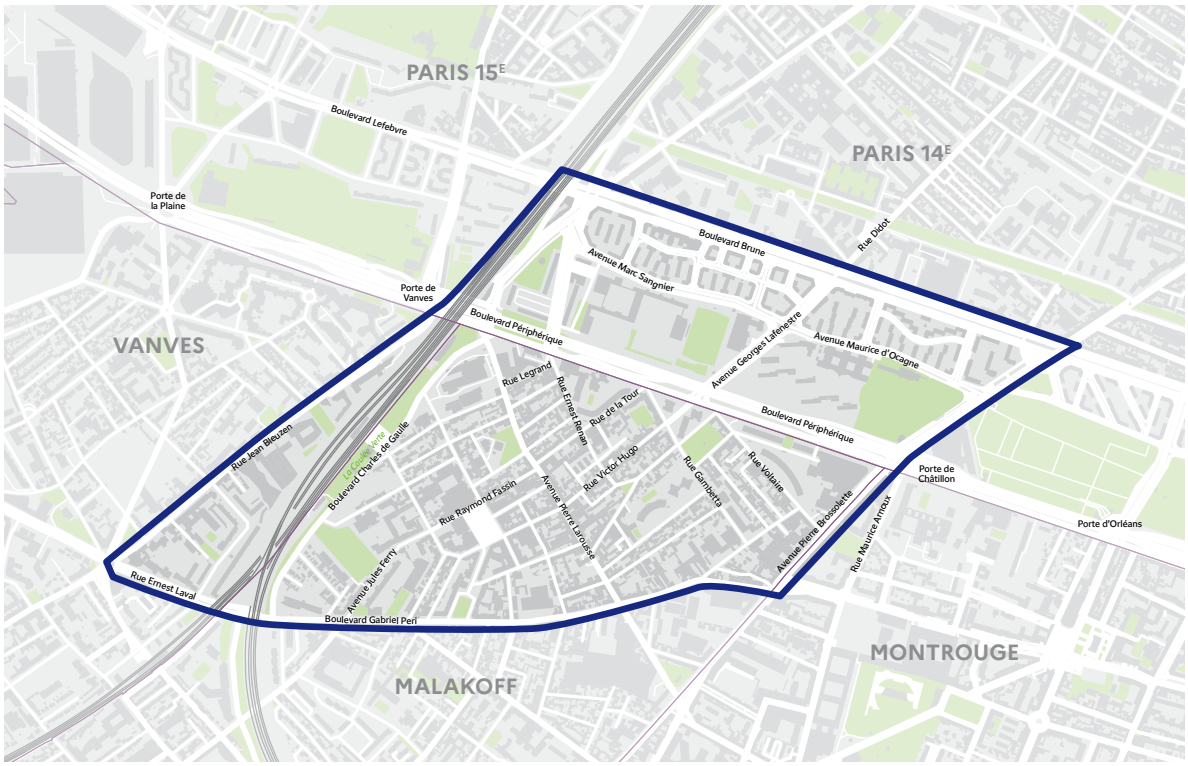
En mai 2021, la CNDP a désigné Corinne LARRUE garante de la concertation préalable du projet. Elle veille au bon déroulement de la concertation préalable, à la qualité, la sincérité et l'intelligibilité des informations diffusées au public. La garante s'assure que la concertation permet au public d'être informé, de poser des questions, d'y recevoir des réponses et de présenter ses observations et ses propositions. Elle facilite le dialogue entre tous les acteurs de la concertation, sans émettre d'avis sur le fond du projet.
Pour toutes questions ou observations sur le dispositif de concertation, Corinne LARRUE se tient à la disposition de toute personne, association ou organisme pendant toute la durée de cette concertation : corinne.larrue@garant-cndp.fr

LA commission nationale du débat public CNDP
MA PAROLE A DU POUVOIR

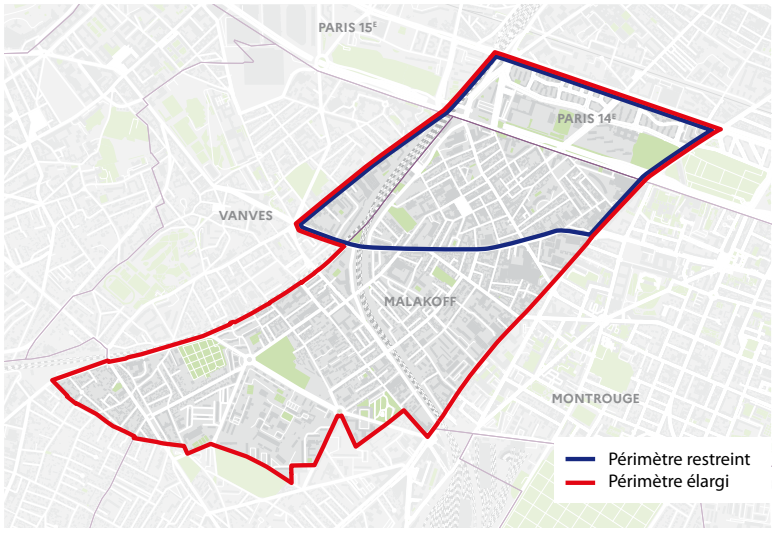
LE DISPOSITIF DE CONCERTATION

La concertation préalable se tiendra du **8 novembre au 17 décembre 2021**.

PÉRIMÈTRE RESTREINT



PÉRIMÈTRE ÉLARGI



Les documents d'information et de la concertation

Un site Internet ouvert depuis le 22 octobre : secondsiteministeresociaux-concertation.fr

où seront publiés le dossier de concertation et sa synthèse, les comptes rendus des réunions et l'ensemble des avis et questions émis par le public et réponses apportées par les maîtres d'ouvrage.

Un dossier de concertation disponible sur le site Internet du projet et en version papier dans les mairies de Malakoff, de Vanves, de Paris XIVe, de la mairie centrale de la ville de Paris, à l'Université Paris-Descartes, et lors des rencontres.

Un dépliant d'informations diffusé dans les boîtes aux lettres des habitants du périmètre restreint, disponible sur le site Internet du projet et en version papier dans les mairies de Malakoff, de Vanves, de Paris XIVe, de la mairie centrale de la ville de Paris, à l'Université Paris-Descartes, et lors des rencontres.

Une exposition itinérante, mise à disposition des mairies et des acteurs locaux qui le souhaitent, et installée lors des rencontres publiques, notamment gymnase, université, maison des associations, etc.

Une affiche communicante, mise à disposition des mairies et des acteurs locaux qui le souhaitent, et installée lors des rencontres publiques.

Les modalités de dialogue et de contribution

UNE OPÉRATION DE TRACTAGE SUR L'AVENUE DE LA PORTE DE VANVES

mercredi 10 novembre de 16h à 20h

23 Avenue de la Porte de Vanves
75014 Paris
avec la possibilité de déposer un avis dans une urne

UNE RÉUNION PUBLIQUE D'OUVERTURE

lundi 15 novembre à 19h

Site de l'Insee
3 Avenue Pierre Larousse
92240 Malakoff

UNE RENCONTRE DE PROXIMITÉ SUR LE MARCHÉ DU CENTRE-VILLE DE MALAKOFF

mercredi 1er décembre de 8h à 11h

Place du 11 novembre 1918, 92240 Malakoff

(occasion de rencontrer et d'échanger avec le public dans un lieu de vie du territoire)

UNE RÉUNION PUBLIQUE THÉMATIQUE

lundi 6 décembre à 19h

Salle Jean-Jaurès
11 avenue Jules Ferry, 92240 Malakoff

(réunion dédiée aux impacts du projet sur l'environnement urbain et naturel)

UNE RÉUNION DES 3 CONSEILS DE QUARTIER

le mercredi 15 décembre à 19h

Salle Jean-Jaurès
11 avenue Jules Ferry, 92240 Malakoff

La possibilité de déposer des avis ou de poser des questions sur le site Internet du projet :

secondsiteministeresociaux-concertation.fr

ou dans une urne sur le site (Rue Legrand)

LES SUITES DE LA CONCERTATION

Le bilan de la garante

Dans un délai d'un mois après la clôture de la concertation, la garante en dresse le bilan. Celui-ci résume la façon dont la concertation s'est déroulée, comporte une synthèse des observations, des échanges et des propositions du public. Ce bilan sera rendu public par le maître d'ouvrage et sera consultable sur le site internet de la CNDP.

Les enseignements de la Maîtrise d'ouvrage et l'enrichissement du projet

Les expressions recueillies lors de la concertation contribuent à éclairer le maître d'ouvrage sur les suites à donner au projet, notamment sur ses caractéristiques, et les mesures de mise en œuvre, d'accompagnement et de suivi de ses effets.

Le maître d'ouvrage rédige un document qui présente les enseignements qu'il tire de la concertation et la manière dont il en tiendra compte dans la suite du projet. Ces enseignements sont rendus publics dans les deux mois qui suivent la publication du bilan de la garante. Si le projet se poursuit, ces deux documents (le bilan de la garante et les enseignements de la maîtrise d'ouvrage) figureront dans le dossier d'enquête publique.

Les enseignements que le maître d'ouvrage tirera de la concertation seront intégrés aux éléments transmis aux candidats dans le cadre de l'appel d'offres (« marché global de performance »).

DÉFINITIONS

Abattement pluvial : correspond à la quantité d'eau de pluie captée par le substrat et consommée par la végétation d'une toiture végétalisée. L'eau de pluie n'est pas renvoyée vers les réseaux d'assainissement. On évite ainsi les risques de pollution et d'inondation.

Aménité environnementale : est tout aspect de l'environnement appréciable et agréable pour l'humanité, dans un lieu ou site particulier. Les aménités environnementales sont a priori « gratuitement offertes par la nature », non-quantifiables, notamment par la monnaie, et donc « inestimables ».

Anthropophile : végétaux et animaux vivant dans des lieux fréquentés par l'homme.

Ayant droit : c'est la personne détenant un droit du fait de son lien avec l'auteur. L'ayant droit, ou ayant cause, est donc une personne bénéficiant d'un droit en raison de sa situation juridique, fiscale, financière, ou d'un lien familial avec le bénéficiaire direct de ce droit.

Cabinet ministériel : est un organisme restreint, formé de collaborateurs personnels choisis par le ministre, ayant pour mission de le conseiller et de l'assister dans la réalisation de l'ensemble de ses missions.

Clauses sociales d'insertion : sont un dispositif juridique permettant d'intégrer dans les marchés publics, des considérations pour l'accès ou le retour à l'emploi de personnes rencontrant des difficultés sociales et/ou professionnelles.

Déplombage : c'est l'ensemble des actions à réaliser pour retirer le plomb dans un bâtiment lors de sa déconstruction. Il est soumis à une réglementation stricte et doit faire l'objet de précautions particulières en raison du risque sanitaire associé.

Désamiantage : c'est l'ensemble des actions à réaliser pour retirer l'amiante dans un bâtiment. Il est soumis à une réglementation stricte et doit faire l'objet de précautions particulières en raison du risque sanitaire associé.

Épannelage : l'épannelage d'urbanisme, en architecture, désigne la taille et la forme générale que peut prendre un bâtiment en fonction des règlements d'urbanisme.

Évapotranspiration : c'est la quantité d'eau transférée vers l'atmosphère, par l'évaporation au niveau du sol et au niveau de l'interception des précipitations, et par la transpiration des plantes.

Groupes froids : c'est un dispositif conçu pour générer du froid, notamment pour les besoins en climatisation en bâtiment ou pour les procédés.

Loyer médian : c'est-à-dire que la moitié des logements présentent un loyer inférieur à cette valeur, l'autre moitié un loyer supérieur.

Masse d'eau souterraine : est définie comme étant un volume distinct d'eau souterraine à l'intérieur d'un ou plusieurs aquifères.

Matériaux amiantifères : ce sont des matériaux composés d'amiante, minéraux à texture fibreuse utilisés dans l'industrie, tels que tous les matériaux de flocages, de faux-plafonds, de calorifugeages, de dalles de sols, de murs, de conduits ou encore de peinture.

Monument historique : est un immeuble (bâti ou non bâti : parc, jardin, grotte, etc.) ou un objet mobilier (meuble ou immeuble par destination) recevant un statut juridique particulier destiné à le protéger pour son intérêt historique, artistique, architectural mais aussi technique ou scientifique afin qu'il soit conservé, restauré et mis en valeur.

Neutralité carbone : la neutralité carbone implique un équilibre entre les émissions de carbone et l'absorption du carbone de l'atmosphère par les puits de carbone.

Plan hivernal : vise à permettre la mise à l'abri d'un maximum de personnes en détresse, il doit être aussi l'occasion d'enclencher un accompagnement vers l'inclusion sociale des personnes les plus précarisées.

Plateau : niveau d'un bâtiment livré sans cloisons de distribution, l'agencement restant à finir.

Surface utile brute : est la somme des surfaces de plancher de chaque niveau d'une construction soustrayant d'une part, sous-sols non aménageables, combles, toitures-terrasses, balcons, loggias, ou parties de bâtiments prévues pour servir de garage ; et d'autre part des éléments structuraux (refends, murs intérieurs, poteaux, etc.), circulations verticales, parties communes (calculées en se fondant sur une quote-part), ou encore les locaux techniques.

Trame verte : est une démarche qui vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'échanges pour que les espèces animales et végétales puissent, comme l'homme, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer… et assurer ainsi leur cycle de vie.

Zone de répartition des eaux : zones où est constatée une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, des ressources par rapport aux besoins. Elles sont définies afin de faciliter la conciliation des intérêts des différents utilisateurs de l'eau. Dans une ZRE, les seuils d'autorisation et de déclarations des prélèvements dans les eaux superficielles comme dans les eaux souterraines sont abaissés. Ces dispositions sont destinées à permettre une meilleure maîtrise de la demande en eau, afin d'assurer au mieux la préservation des écosystèmes aquatiques et la conciliation des usages économiques de l'eau.

GLOSSAIRE

ABF : Architecte des Bâtiments de France
AFNOR : Association Française de NORmalisation
APUR : Atelier parisien d'urbanisme
CIBI : Conseil International Biodiversité et Immobilier
CNDP : Commission Nationale du Débat Public
DIE : Direction de l'Immobilier de l'État
DRIEAT : Direction régionale et interdépartementale Environnement-Aménagement-Transports
EPT : Établissement public territorial
ENSEA : École nationale de la statistique et de l'administration économique
HQE : Haute qualité environnementale
ICPE : Installations classées pour la protection de l'environnement
Insee : Institut national de la statistique et des études économiques
MGP : Marché global de performance
MRAE : Mission Régionale d'Autorité Environnementale
PCAET : Plan Climat Air Énergie Territorial
PIE : Politique immobilière de l'État
PLU : Plan local d'urbanisme
PPBE : Prévention du bruit dans l'environnement
QVT : Qualité de Vie au Travail
RE : Réglementation Environnementale
RIVP : Régie immobilière de la ville de Paris
RRPIE : Responsable Régional de la Politique Immobilière
SDAT : Schéma directeur architectural et technique
SPSI : Schéma pluriannuel de stratégie immobilière
SUB : Surface utile brute
ZAC : Zone d'Aménagement Concerté
ZRE : Zone de répartition des eaux

MINISTÈRES
SOCIAUX

Liberté
Égalité
Fraternité