

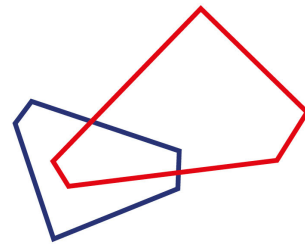


**MINISTÈRES
SOCIAUX**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Administration centrale
des ministères sociaux

**SECOND
GRAND
SITE**



Réunion #3 du comité de riverains

Compte rendu synthétique

Concertation continue

Date : Le 16 octobre 2023, à 19h

Lieu : Anciens locaux de l'INSEE, 3 avenue Pierre Larousse, 92240 Malakoff.

Participants :

Représentants des Ministères Sociaux :

- **Francis LE GALLOU**, Directeur des finances, des achats et des services
- **Alban GARILLON**, Directeur de projet
- **Philippe BENOIST**, Expert – Équipe projet
- **Tania DEBBAS**, Adjointe au directeur de projet
- **Marie-Cécile HADENGUE**, Chargée de mission
- **Ali LABSSITA**, Conducteur d'opération

Représentants du groupement :

- **David DE ALMEIDA**, Eiffage
- **Aïssa SANDALI**, Eiffage

Membres du comité de riverain présents :

- **Jocelyne BOU NASR**, commerçante, (Pizzeria Caffè Luna)
- **Salvador CONTRERAS**, commerçant (Electricien Malakoff)
- **Dominique CORDESSE**, Association (Comité de quartier nord)
- **Sophie COURANT**, commerçante (Bichette)
- **Jean-Pierre TONIAL**, Association (FCPE Fernand Léger)
- **Valeria VANGUELOV**, habitante
- **Dominique VERRIER**, habitant

Membres du comité de riverains invités et excusés :

- **Eleonore ALMEIDA**, association (Élus d'étudiants)
- **Thierry BARDAUD**, association (USMM)
- **Mohamed BENTCHAKAL**, commerçant (Fleuriste métro Malakoff – Porte de Vanves)
- **Ambroise DUC**, habitant
- **Claire DUJARDIN**, habitante
- **Habbar HOUARI**, habitant
- **Alice JOTHY**, habitante
- **Erwan LEGRAND**, habitant
- **Françoise MANCEL**, habitante
- **Madjid MERABET**, habitant
- **Marguerite MERLINO**, habitante
- **Sylvain PIEDELOUP**, commerçant (Scoot Malakoff Company)
- **Guiseppe RESTINA**, association (Association des commerçants)

Animation / Modération :

Aurélien PICQUE, PARIMAGE

A noter : la présentation du maître d'ouvrage est jointe au présent compte-rendu.

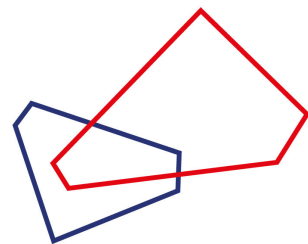


**MINISTÈRES
SOCIAUX**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Administration centrale
des ministères sociaux

**SECOND
GRAND
SITE**



Introduction de la réunion

Aurélié PICQUE introduit la réunion en présentant le déroulé et les représentants des Ministères Sociaux et du groupement de maîtrise d'œuvre. Elle rappelle que l'objectif du comité de riverains est de favoriser les échanges entre les riverains et les porteurs du projet et invite donc l'ensemble des participants à poser toutes les questions qui leur semblent nécessaires.

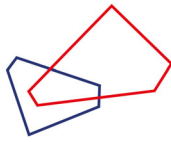
Bref rappel du projet

Francis LE GALLOU présente le projet de construction porté par les ministères sociaux représentant les différents ministères en charge des politiques du travail, de la santé et des solidarités. Il précise que la Politique Immobilière de l'État vise à privilégier les sites domaniaux pour diminuer les coûts liés aux sites locatifs et que dans cet objectif, la Direction Immobilière de l'État, représentant unique de l'État propriétaire, a proposé de réaliser le second grand site des Ministères Sociaux sur le terrain occupé précédemment par l'Insee dont l'Etat est propriétaire. Dans le cadre du projet, une concertation préalable a été organisée en novembre 2021, avec des rencontres publiques et de nombreuses contributions en ligne. La garante de la concertation, nommée par la Commission Nationale du Débat Public (CNDP) a recommandé dans son bilan de maintenir un lien avec les riverains tout au long du projet. La création du comité de riverain répond à cet objectif.

Francis LE GALLOU présente la différence entre le comité de riverain, instance de concertation continue sur le projet, organisée par le maître d'ouvrage, et les réunions d'information des riverains, organisées par Eiffage, mandataire du groupement titulaire du Marché Global de Performance, sur l'état d'avancement des travaux *Cf diapositive 8*.

Philippe BENOIST indique que la création du second grand site s'inscrit dans un secteur en train de se transformer significativement. Il présente les nombreux chantiers en cours et prévus à proximité du futur immeuble : une opération de bureaux et la construction d'immeubles côté Vanves, un projet en ossature bois sur le périphérique, d'importantes opérations de requalification des immeubles de logements de la RIVP de l'autre côté du périphérique, Paris 14^{ème}... *Cf. diapositive 9*.

Francis LE GALLOU rappelle les principales caractéristiques du futur équipement public, qui occupe la partie Nord du terrain. Le bâtiment est en deux parties, avec une partie classée « immeuble de grande hauteur (IGH) » de 13 étages à l'ouest, une partie plus basse à l'est, posées toutes deux sur un socle commun. Il indique que le projet prévoit un important verdissement des toitures et des façades. A la demande de la maire de Malakoff, la partie sud de la parcelle était initialement dévolue à la relocalisation de l'école Fernand Léger actuellement exposée aux nuisances du périphérique. La mairie a indiqué récemment vouloir



abandonner ce projet, cette partie est donc aujourd'hui une parcelle en devenir. Cf. diapositives 10 et 11.

Alban GARILLON présente le parti architectural du projet. Celui-ci envisage un dialogue avec le bâti existant côté Malakoff par des jeux de hauteur et de terrasses ; la tour à l'ouest répond à une demande formulée par la maire de Malakoff de bâtiment totem marquant l'entrée de ville. Le bâtiment possède deux failles visuelles, dont la principale abrite un hall en double hauteur transparent donnant sur le jardin Anna Marly et celui des ministères. Du côté parisien, la façade est découpée en trois immeubles grâce à des loggias et des percées visuelles, pour briser l'effet de mur. Il ajoute que les surfaces d'espaces verts du projet sont de 2 200 m² au total et qu'un mail planté sera créé sur la rue Legrand par un retrait de 8 mètres du bâtiment par rapport à la clôture existante. Cf. diapositives 12 à 14.

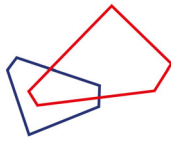
Philippe BENOIST rappelle que le projet est mené dans le cadre d'un marché global de performance (MGP) : le groupement sélectionné doit répondre à des objectifs de performance chiffrés et mesurés, pendant 5 à 7 ans après la mise en service du site. Le projet répond à la dernière réglementation énergétique (la RE2020, en vigueur depuis 2022), et l'améliore sur plusieurs critères. Son excellence environnementale repose sur 3 leviers :

- La performance énergétique, avec un bâtiment compact, un travail de façades et de forme pour une efficacité énergétique (60% de façade vitrée au nord, 40% au sud). Des panneaux solaires en toiture viennent optimiser la production énergétique du bâtiment. Cf. diapositive 15.
- L'empreinte carbone, qui est une forte exigence de la nouvelle réglementation, avec un bilan carbone inférieur au seuil réglementaire en exploitation. Cf. diapositive 16.
- La biodiversité, avec le développement de toitures terrasse, de loggias, d'un jardin permettant une végétalisation maximale des surfaces disponibles. Cf. diapositive 17

Enfin, le bâtiment sera également économe en eau, par une utilisation des toitures pour la récupération d'eau de pluie permettant l'alimentation des sanitaires du socle, le nettoyage des parkings et l'arrosage des jardins et terrasses. Cf. diapositive 18.

Les échanges avec les participants ont porté sur les thématiques suivantes :

- **La partie sud de la parcelle** : sa surface, son usage si le projet de la mairie est abandonné ; et le **maintien de la circulation routière sur la rue Legrand**
Alban GARILLON indique que la parcelle sud est susceptible d'accueillir un projet d'une surface de plancher d'environ 2 000 m², correspondant aux surfaces et au gabarit du projet d'école de la ville sur 3 niveaux (R+2). Il précise que, maintenant que le projet d'école est abandonné par la Ville de Malakoff, et tant qu'aucun accord sur le futur bâtiment n'est acté avec celle-ci, la parcelle demeure propriété de l'État. **Francis LE GALLOU** indique que l'aménagement de la rue Legrand est aux mains de la commune, mais qu'à priori elle devrait rester circulable comme actuellement, le mail étant créé sur la partie gagnée sur la parcelle de l'État. *Pour en savoir plus : Voir [le mémoire en réponse du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale](#), P5.*
- **La hauteur du bâtiment le plus élevé** : la différence avec la tour Insee actuelle, le choix de construire un bâtiment plus haut que les règles d'urbanisme en vigueur à Malakoff.



Philippe BENOIST répond que le bâtiment le plus haut sera environ 10 mètres plus haut que la tour Insee actuelle en prenant en compte les locaux techniques. Il précise que cette hauteur s'appuie sur les orientations urbanistiques voulues originellement par la mairie de Malakoff dans le projet de ZAC « Portes de Malakoff », qui recommandait de « marquer l'entrée de ville par un bâtiment signal ». Une tour signal d'environ 95 mètres de haut avait d'ailleurs été envisagée par la Mairie.

- **La biodiversité sur le site** : les essences d'arbres envisagées, la possibilité d'installer des ruches ; une participante note que les 2 200 m² d'espaces verts annoncés prennent en compte les terrasses et les loggias, et qu'il faudrait différencier les espaces plantés de pleine terre et les espaces plantés sur terrasse, qui ne seraient pas de même qualité environnementale.

Philippe BENOIST indique que les essences plantées ne sont pas définitivement connues mais qu'il s'agira d'espèces adaptées à l'évolution du climat, contrôlées par un paysagiste. **Alban GARILLON** précise qu'un espace de verger est prévu en toiture du bâtiment Est. Pour les ruches, la proposition est notée.

- **Le coût du projet et le choix de la démolition-reconstruction par rapport à une réhabilitation** : une participante estime que le projet neuf est plus cher que la rénovation de la tour actuelle, un autre participant demande ce qui justifie le choix d'une démolition plutôt qu'une réhabilitation.

Philippe BENOIST indique que le coût des travaux est évalué à 160 M €₂₀₁₉ HT, dont environ 140 M €₂₀₁₉ HT pour la construction. Ce coût est financé par l'économie de coûts locatifs sur la durée de vie du bâtiment (50 ans conformément à la RE2020).

Alban GARILLON précise que la politique d'investissement de l'État s'appuie sur une analyse en coût global. Aussi, le coût « facial » (coût d'investissement pour le projet) est plus élevé pour la reconstruction que pour la rénovation, mais pas le coût global : les économies d'énergie et de coût locatif permis par la construction du bâtiment neuf, amènent à un coût global sur 50 ans inférieur à celui d'une rénovation, quel que soit le scénario.

- **Le recyclage des matériaux issus de la déconstruction.**

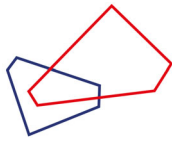
David DE ALMEIDA indique que le taux de recyclage sur le chantier est de 80%. En termes de réemploi, peu de matériaux sont réutilisables en l'état, notamment en raison de l'importante présence d'amiante. Le béton sera notamment concassé et réutilisé.

Francis LE GALLOU précise que le contrat prévoit un minimum de 70% de recyclage, mais que l'objectif est poussé aussi loin que possible.

- **L'usage des bâtiments** : la présence ou non de locaux commerciaux en rez-de-chaussée, les horaires de travail en phase exploitation.

Francis LE GALLOU indique que le bâtiment n'est pas fait pour être ouvert au public, il s'agit essentiellement d'un équipement public ministériel accueillant des bureaux dans les espaces supérieurs. **Alban GARILLON** précise qu'un espace potentiellement ouvert au public sera l'amphithéâtre accessible par le parvis ouest.

Alban GARILLON indique que le bâtiment fonctionnera en horaires de bureau, uniquement en journée, en phase exploitation.



Actualités du projet

Marie-Cécile HADENGUE indique que le projet a été présenté aux agents des Ministères Sociaux, pour communiquer auprès des futurs usagers, la communication ayant été centrée jusqu'à présent vers les riverains du projet. La présentation, axée sur la qualité de vie au travail apporté par le projet a reçu un accueil favorable des agents. Elle ajoute que le site internet qui avait été ouvert lors du lancement de la Concertation en novembre 2021 va prochainement être refondé vers un site dédié au projet. Elle présente également la procédure de référé préventif lancée par les Ministères sociaux, le périmètre du référé préventif, ayant servi notamment de base à la composition des participants aux réunions d'information organisées par le groupement. *Cf. diapositives 22 et 23.*

Philippe BENOIST présente les procédures liées au projet. Le dossier de demande de permis de construire a été déposé. Il s'agit d'un dossier volumineux, dont l'instruction est en cours de finalisation. Dans le même temps, une déclaration de projet a été déposée, car des modifications, limitées à la seule emprise du Second grand site, sont nécessaires sur le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Malakoff. Ces modifications sont justifiées par l'intérêt général du projet. Il ajoute que l'autorisation a déjà été accordée sur la démolition (arrêté préfectoral du 23 décembre 2021) avec un avis favorable de la maire de Malakoff. Le permis de démolir est purgé de tout recours. Philippe Benoist précise également que le 22 septembre 2023, le juge des référés du tribunal administratif de Cergy-Pontoise a rejeté la requête de référé-suspension présentée par la commune de Malakoff, laquelle demandait la suspension de l'exécution de la décision des ministères sociaux de démolir la tour Insee.

Cf. diapositive 24.

Les échanges avec les participants ont porté sur les thématiques suivantes :

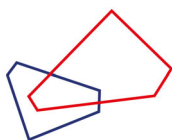
- **Le référé préventif** : une participante, riveraine au projet, mais domiciliée en dehors de la zone définie pour le référé préventif, s'inquiète de l'impact des travaux, notamment des vibrations, sur sa maison et demande ce qu'elle peut faire.

Alban GARILLON rappelle que le périmètre du référé préventif a été établi en accord avec un expert, mandaté par le tribunal administratif de Cergy-Pontoise, qui a estimé que celui-ci était plus que suffisant. Plus les maisons sont éloignées du chantier, plus le risque d'impact s'amenuise ; les risques éventuels sont dans le périmètre retenu.

Philippe BENOIST rappelle que les travaux réalisés pour la tour Insee dans les années 70, avec le creusement des sous-sols, étaient bien plus lourds en termes de vibrations que les travaux actuels. Pour l'extension du périmètre, les Ministères Sociaux n'ont pas autorisé sur l'expert ; il faudrait qu'il soit lui-même convaincu qu'il y a un risque pour prendre la décision d'étendre le périmètre.

Organisation de l'enquête publique unique – du 6 novembre au 6 décembre

Philippe BENOIST présente la procédure d'enquête publique qui se déroulera du 6 novembre au 6 décembre prochain. Cette procédure porte sur les deux demandes d'autorisations mentionnées précédemment : la demande de permis de construire et la déclaration de projet portant sur l'intérêt général du projet d'équipement public et la modification du PLU. Elle



consiste à porter à la connaissance du public les deux dossiers et les avis qui ont été rendus. Le dossier d'enquête contient notamment l'étude d'impact environnementale, menée depuis le début du projet, qui a été instruite par les services de l'État. L'enquête publique, réalisée à la demande du préfet de la région Ile de France et du préfet des Hauts de Seine, est conduite sous l'égide d'une commission d'enquête nommée par le président du tribunal administratif compétent. Le dossier d'enquête, très volumineux (plus de 5 000 pages), contient des pièces synthétiques pour faciliter la lecture, notamment le sommaire du dossier et les modalités de l'enquête. Cf. *diapositives 25 à 28*.

Etat d'avancement des travaux

David DE ALMEIDA présente l'organisation du chantier. Le bâtiment de l'ex-ENSAE (École Nationale de la Statistique et de l'administration économique) est pour le moment conservé et sert de « base vie » pour le chantier. L'accès au chantier (volet logistique, camions, ...) se fait par le boulevard Pinard, pour éviter la circulation de camions dans Malakoff. La base vie sera déplacée dans un second temps à la place du bâtiment commun (situé côté boulevard Pinard), pour engager la démolition du bâtiment ENSAE. Cf. *diapositive 31*.

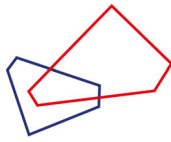
Il présente ensuite les travaux en cours. Le désamiantage des 3 étages les plus hauts de la tour est en train d'être finalisé, et la démolition du bâtiment commun est en cours. Cette démolition a pris du retard car les moineaux domestiques (espèce protégée) avaient nidifié sur la façade nord-est (côté place de la République). Dans le cadre des mesures « Éviter, Réduire, Compenser, Accompagner » (ERCA) du chantier, pour limiter l'impact de celui-ci sur l'environnement, le désamiantage et la démolition de cette façade n'ont commencé qu'en septembre, après le départ des moineaux. Cf. *diapositive 32 et 35*.

Il détaille ensuite la méthodologie du désamiantage (cf. *diapositive 33*) :

- Une étape de curage, consistant à vider le bâtiment de tous les éléments sans risque d'amiante (notamment le mobilier resté en place) ;
- Un diagnostic amiante pour identifier tous les matériaux amiantés ;
- Le désamiantage à proprement parler, mené par une entreprise spécialisée, soumis à une réglementation très stricte et suivi par les organismes de contrôle, notamment l'inspection du travail et de la Cramif (Caisse régionale assurance maladie Ile de France).

Il présente ensuite la méthodologie mise en place pour la gestion des nuisances. Au-delà des consignes mises en œuvre sur le chantier, trois types de capteurs (son, poussières, vibrations) ont été placés au droit du chantier, sur des points pertinents. Le calibrage a été réalisé en sur la base de l'état initial avant l'arrivée du chantier (par exemple, niveau de bruit ambiant pour les sonomètres). Ensuite, les capteurs relèvent des mesures en temps réel, et adressent une alerte immédiate au gestionnaire du chantier en cas de dépassement du seuil. Une vérification est alors faite, pour identifier la source de ce dépassement, qui n'est pas toujours liée au chantier comme l'ont montré beaucoup d'alertes remontées.

David DE ALMEIDA présente ensuite le fonctionnement du « grignotage », méthode de démolition des bâtiments du site. Il est réalisé à l'aide d'engin BROKK électrique, ce qui permet de limiter le bruit. Les brumisateurs et les filets en micro-maille installés permettent de limiter



les poussières sortant du site. Les étages sont déconstruits un par un, en partant du plus haut, depuis l'intérieur du bâtiment, pour les 6 derniers étages. Une fois ceux-ci démolis, une pelle mécanique démolira les bâtiments restants par grignotage, depuis le sol. Cf. *diapositive 34*.

Alban GARILLON présente les mesures ERCA pour les espèces protégées identifiées sur le site. Il précise qu'après identification de ces espèces par un diagnostic faune-flore, les Ministères Sociaux ont suivi les recommandations des services instructeurs de l'État avec la mise en place de mesures de conservations, en phase chantier et au-delà. Il ajoute que les Ministères Sociaux sont accompagnés par la LPO (Ligue de protection des oiseaux) pour le suivi de ces mesures, et que le groupement titulaire du MGP est accompagné par un spécialiste de ces sujets. Pour le Faucon crécerelle, des nichoirs sur les bâtiments hauts environnants (immeubles RIVP côté Paris 14) ont été installés pour offrir un nouveau lieu de nidage pour le couple. Cette année, les faucons ne sont finalement venus nicher ni sur l'IGH, ni sur les autres nichoirs disponibles. La planification des travaux a également été ajustée pour s'adapter à la période de nidification des faucons et des moineaux domestiques, en concertation avec la LPO, sans incidence sur le calendrier général des travaux. Cf. *diapositive 35*.

David DE ALMEIDA conclut en présentant le planning prévisionnel des travaux. Cf. *diapositive 36*

Les échanges avec les participants ont porté sur les thématiques suivantes :

- **L'information des réunions chantier** : deux participants indiquent qu'ils n'ont pas été informés de ces réunions, alors qu'ils sont très proches de travaux et qu'ils en subissent les nuisances. Plusieurs participants souhaitent que l'information sur ces réunions soient sensiblement élargie.

Alban GARILLON indique que le périmètre retenu pour la communication de réunions riverains sur les travaux correspond au périmètre défini pour le référé préventif. La demande d'extension du périmètre de communication est notée. Eiffage rappelle que les informations sur l'avancement de chantier sont également disponibles sur le site internet dédié aux travaux.

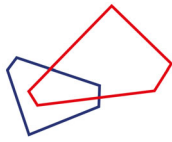
- **La gestion des travaux** : les nuisances sonores liées au vent dans les bâches de chantier, le bruit récurrent de l'ascenseur de chantier, la présence de rats dans les rues suite à la démolition, l'organisation du grignotage, l'allumage des lumières la nuit.

Alban GARILLON indique que les normes sanitaires du désamiantage obligent un bâchage complet, qui est réglementaire.

David DE ALMEIDA note la problématique du bruit de l'ascenseur de chantier pour étudier des moyens de le diminuer.

Sur les rats, il indique qu'un grand nombre de rats viennent essentiellement du chantier de réfection du jardin Anna Marly dont la totalité de la végétation et de la terre ont été retirées. La mise en œuvre de ce chantier par la ville de Paris peut avoir des effets cumulés avec l'ensemble des chantiers dans cette zone.

Sur le grignotage, il ajoute que les engins de type BROKK descendent d'étage en étage soit par les escaliers, soit par l'ascenseur de chantier. Il n'y a pas de grignotage effectué depuis les rues.



Sur les lumières, il rappelle que le chantier fonctionne en horaire de jour 6h30-20h. La nuit, certaines lumières demeurent uniquement dans les zones en cours de désamiantage où il y a une astreinte, et pour faciliter les rondes et éventuelles interventions des personnels de sécurité incendie SSIAP.

- **Les mesures des nuisances (sonores, poussières, vibrations) :** une demande de mise à disposition des données en temps réel assortie d'une critique d'un manque de transparence, une demande d'installation de nouveaux capteurs associée à des remarques selon lesquelles les travaux en hauteur auraient plus d'impact sonore dans les rues avoisinantes que dans la rue Legrand, rue qui jouxte le chantier.

David DE ALMEIDA indique que les données brutes ne sont pas exploitables, car il faut prendre en compte des facteurs extérieurs. L'ensemble des dépassements de seuils ne peut pas être imputé au chantier. Cependant, il s'engage à ce que les synthèses chiffrées soient présentées à l'occasion des réunions d'informations riverains organisées par Eiffage, lors desquelles des explications pour tous les dépassements de seuils sont apportées.

L'installation d'autres capteurs dans les rues avoisinantes en complément de ceux installés à proximité du chantier n'est pas envisagée car les nuisances non imputables au chantier n'y seraient pas quantifiables.

Sur la propagation du bruit, tous les extracteurs d'air du chantier sont situés sur la façade donnant sur le boulevard Pinard (Paris), limitant les nuisances vers Malakoff. Le message a été passé aux compagnons du chantier au sujet des nuisances sonores issues du toit du bâtiment. Enfin, les travaux sonores vont descendre étage par étage, donc ce type de nuisances devrait être amené à se réduire.

Francis LE GALLOU, en accord avec Eiffage, propose à l'un des participants de bénéficier d'une présentation de l'installation de capteurs, dans le cadre de l'étude acoustique qu'il a lui-même réalisée de son côté.

- **Le calendrier des travaux :** le retard pris par les travaux, la date de la fin du désamiantage et du début du grignotage

Francis LE GALLOU indique qu'en raison de découverte d'amiante non identifiée au préalable, le démarrage des travaux a été décalé de 5 mois. Cependant, ce délai ne se répercute pas à ce stade sur l'ensemble du calendrier, sur lequel des marges ont été prises, et il est possible que ce retard soit rattrapé.

David DE ALMEIDA indique que le désamiantage des étages supérieurs de la tour devrait finir en novembre, avec un début de grignotage à la suite.

- **Le rôle du comité de riverains :** la possibilité pour les riverains du comité de rester en contact entre eux hors des réunions, la fréquence des comités.

Francis LE GALLOU confirme qu'il est possible de partager les contacts des membres du comité avec leur accord. La fréquence des comités de riverains est établie à 2 / 3 réunions par an jusqu'à la mise en service du site.