



**MINISTÈRES
SOCIAUX**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Secrétariat général
Direction des finances,
des achats et des services**

PROJET MALAKOFF

**Construction du nouveau Grand site
de l'Administration centrale**
Déclaration de projet emportant mise en
compatibilité du PLU

Déclaration d'intention

Articles L.121-18 et R.121-25 du Code de
l'environnement

Déclaration de projet

Article L. 300-6 du Code de l'urbanisme

14, avenue Duquesne 75350 PARIS 07 SP
Standard : 01 40 56 60 00

SOMMAIRE

0.....	3
Préambule.....	3
1.....	4
Les motivations et raisons d'être projet.....	4
1. Contexte et historique du projet.....	4
2. Principaux enjeux et objectifs du projet.....	5
3. Implantation du projet.....	6
4. Mise en compatibilité du document administratif.....	7
2.....	9
Le plan ou le programme dont il découle.....	9
1. Principaux besoins.....	9
2. Scénario proposé.....	10
3. Calendrier du projet	
3.....	13
La liste des communes correspondant au territoire susceptible d'être affecté par le projet.....	13
4.....	14
Aperçu des incidences potentielles sur l'environnement.....	14
5.....	16
Les solutions alternatives envisagées.....	16
6.....	18
Les modalités déjà envisagées, s'il y a lieu, de concertation préalable du public.....	18
1. Modalités de concertation préalable.....	18
2. Modalités de publicité.....	18

O.

PREAMBULE

Dans le cadre de la politique immobilière de l'État, la stratégie immobilière de l'administration centrale des ministères chargés des affaires sociales repose sur la décision prise par le ministre de l'Action et des comptes publics le 30 octobre 2016. Cette décision acte l'abandon des trois sites locatifs actuellement occupés par les services des ministères et leur regroupement sur un site domanial.

Les études sont menées en lien étroit avec la Direction de l'immobilier de l'État. Après une recherche immobilière déclarée sans suite en avril 2018 pour des raisons de coût et de localisation, la décision a été prise de privilégier l'option domaniale située sur la commune de Malakoff par réutilisation de l'ancien site de l'INSEE à proximité de la porte de Vanves.

Plusieurs échanges ont été menés avec la ville de Malakoff et l'Établissement Public Territorial « Vallée Sud Grand Paris » pour le choix d'un scénario, sans dégager cependant de consensus malgré l'accord de l'État pour céder une part de son emprise nécessaire à la relocalisation du groupe scolaire, aujourd'hui exposé à la pollution atmosphérique. En accord avec le ministre des Comptes publics et les Préfets de la région Ile de France et du département des Hauts de Seine, il est décidé de réaliser le projet de l'État en mettant en œuvre la procédure de « déclaration de projet ». Cette procédure, validée par le cabinet du Premier ministre le 26 juin 2020, permet à l'État d'édifier sur sa parcelle une construction neuve répondant aux besoins des ministères sociaux avec un bâtiment dont la hauteur sera limitée à 50m (IGH W1). Dans ce projet, conformément aux engagements pris vis-à-vis de la ville, l'État cédera donc une partie de son terrain pour accueillir le groupe scolaire municipal et la coulée verte souhaités par la ville.

Madame Belhomme, Maire de Malakoff et Monsieur Berger, Président de l'Établissement Public Territorial « Vallée Sud Grand Paris » ont été informés de cette décision par courrier en date du 30 juin 2020 signé par les Préfets d'Ile de France et des Hauts de Seine ainsi que par la Secrétaire générale des ministères sociaux et le directeur de l'Immobilier de l'État.

1.

LES MOTIVATIONS ET RAISONS D'ETRE DU PROJET

1. Contexte et historique du projet

Les ministères sociaux regroupent le ministère des Solidarités et de la santé, et le ministère du Travail, de l'emploi et de l'insertion. Les services de l'administration centrale de ces ministères sont actuellement, à l'été 2020, localisés dans Paris et répartis sur quatre sites différents : le site administratif principal situé avenue Duquesne dans le 7^{ème} arrondissement et sur trois sites locatifs répartis sur trois arrondissements dont un, occupé par les services en charge de la jeunesse et des sports.

En octobre 2016, afin de réduire la dépense immobilière, le ministère chargé des comptes publics et de la politique immobilière a demandé aux ministères sociaux de limiter le nombre d'implantations, de privilégier l'acquisition à la location et d'intégrer les ratios d'occupation imposés dans des bâtiments de nouvelle génération en recherchant une exemplarité énergétique et environnementale.

Dans ce contexte, l'État, ministères sociaux et direction de l'Immobilier de l'État, s'est engagé dans une opération immobilière d'envergure afin de regrouper les services d'administration centrale sur un nouveau grand site en complément de l'implantation domaniale de l'avenue Duquesne et de générer des économies en réduisant à 2 le nombre des implantations administratives des ministères sociaux.

S'agissant du choix du site, un appel à projets lancé en 2017 auprès d'investisseurs immobiliers a été déclaré sans suite en l'absence de propositions satisfaisantes au regard du cahier des charges initial. En octobre 2018, l'État prend la décision de retenir le terrain domaniale de Malakoff, ex-siège de l'INSEE, pour l'installation des services d'administration centrale des ministères sociaux. Le site retenu est facilement accessible pour le personnel et sa localisation permet des déplacements aisés vers les sites ministériels de l'avenue Duquesne et de l'Hôtel du Chatelet, d'une part et entre les autres implantations administratives en lien avec les ministères sociaux, d'autre part.

Cette opération d'envergure a pour objet la construction d'environ 36 à 39 000 m² de surfaces de planchers (SDP) et le dimensionnement du projet porte sur 1 800 à 2 000 postes de travail. Les études de faisabilité sur les différents scénarios immobiliers ont été réalisées sur cette base.

Le projet de l'État sera intégré dans le projet de rénovation urbaine porté par la ville de Malakoff, qui souhaite réorganiser son entrée de ville avec des circulations douces et le verdissement du secteur. A ce titre, l'État a accepté de céder une partie de son terrain ce qui permettra la reconstruction de l'école communale actuellement exposée aux nuisances du boulevard périphérique et la réalisation d'une coulée verte, desservant cette école.

Afin de répondre aux contraintes de sécurité ainsi qu'aux besoins fonctionnels des ministères sociaux, le projet consiste à démolir les bâtiments existants sur la parcelle domaniale et à reconstruire, sur l'emprise réduite de celle réservée pour les futures école communale et coulée verte, un ensemble immobilier neuf dont la hauteur sera limitée à 50 m (IGH W1).

En effet :

- Une étude menée par la Délégation à l'action foncière et immobilière (DAFI) en mai 2017 montre le faible surcoût de l'option reconstruction par rapport à la réhabilitation et extension de l'existant ;
- L'existant offre une SDP de 32 500 m² qui ne répond pas aux besoins des ministères sociaux (36 à 39.000 m² SDP) et au programme de la ville (création d'une école et d'une coulée verte) ;
- L'un des objectifs de ce projet est de réaliser une opération qui vise l'exemplarité en matière de performances énergétique et environnementale, ce que ne permet pas de la même façon une réhabilitation de cet ensemble immobilier. Par ailleurs, la reconstruction permet de supprimer totalement la présence d'amiante sur le bâti actuel.

Par ailleurs, ce choix est en accord avec les projets de la ville qui privilégient la démolition de l'existant et la recomposition de la parcelle.

La maîtrise d'ouvrage de l'opération est assurée par les ministères chargés des affaires sociales en étroite collaboration avec la direction de l'Immobilier de l'État et l'opération s'inscrit dans une démarche d'engagement de performances (contrat MGP : marché global de performance), associant la conception, la réalisation et l'entretien/maintenance du futur bâtiment.

Le coût des travaux est estimé à environ 150 M€ ; il sera précisé à l'issue des études préalables. Pour tenir compte de ce montant, une étude socio-économique, ainsi qu'une contre-expertise, seront réalisées et portées à connaissance du public lors de l'enquête publique.

2.Principaux enjeux et objectifs du projet

Les principaux enjeux sont :

- L'insertion dans le projet urbain de la ville de Malakoff ;
- La bonne réponse aux besoins fonctionnels des Ministères Sociaux ;
- La modularité des locaux permettant de répondre à différentes modalités d'aménagement et à l'évolution des organisations administratives ;
- L'attractivité des locaux pour le personnel (le site principal et le site annexe doivent être d'attractivité équivalente en termes de fonctionnalité, image et qualité des locaux notamment) ;
- La performance énergétique et environnementale du bâtiment ;
- Un engagement de performance des titulaires du contrat MGP (la performance demandée sera précisée dans le programme : énergétique, rendement de plan, coût, planning, modularité etc.) ;
- Une exemplarité absolue en matière de respect du Code du Travail, en particulier vis-à-vis des opérations liées au désamiantage / déplombage des existants, du travail illégal et travail détaché pouvant être rencontrés sur les chantiers du secteur BTP ou encore des risques liés aux phénomènes de sous-traitance en cascade.

Les objectifs sont de :

- Maîtriser les coûts globaux de fonctionnement immobilier, notamment par l'optimisation des coûts d'exploitation-entretien-maintenance du bâtiment à construire
- Etre exemplaire en matière de respect des politiques d'économies d'énergie et de développement durable

- Maîtriser les délais globaux de l'opération en ayant recours à une procédure associant conception, réalisation et maintenance
- Améliorer la fonctionnalité et l'efficacité du travail collectif
- Moderniser les espaces de travail : adéquation des modes de travail, prise en compte du numérique, modularité et souplesse de réaménagement dans la vie du bâtiment, exemplarité en matière d'accessibilité
- Rendre homogènes les conditions de travail entre les sites des ministères sociaux et renforcer la qualité de vie au travail (espaces intérieurs et extérieurs)
- Intégrer les principaux enjeux de la ville : porosité du site, traitement de l'entrée de ville avec l'appui d'un bâtiment signal, intégration de l'école sur le foncier et protection de l'école des nuisances du périurbain
- Rendre indépendant les programmes respectivement portés par les ministères sociaux et la ville de Malakoff
- Démontrer l'exemplarité en matière de respect du Code du travail, notamment vis-à-vis des risques d'exposition à l'amiante, du travail illégal et travail détaché, de sous-traitance en cascade dans l'exécution des prestations et travaux nécessaires à la définition, la conception, la construction et l'exploitation-maintenance du futur site ministériel.

Par ailleurs, le projet prendra en compte les contraintes d'aménagements induites par la crise sanitaire du Covid 19.

3. Implantation du projet

Le site se trouve sur la commune de Malakoff (92240) au sud de Paris, dans les Hauts-de-Seine. Le bâtiment de l'État concerné est actuellement existant et anciennement exploité par l'INSEE. Ce dernier est situé sur une parcelle triangulaire accessible par les deux adresses suivantes :

- 18 Boulevard Adolphe Pinard, 75014 Paris.
- 2 Rue Legrand, 92240 Malakoff.



Le projet se situe en milieu urbain.

Le projet prévoit la démolition complète du bâtiment de l'Etat puis la reconstruction d'un nouveau bâtiment.

La parcelle cadastrale est référencée 000 A 347, sa surface est de 7 223 mètres carrés.

Le site se trouvera aux coordonnées Lambert 93 suivantes (prises approximativement au centre du site) :

X : 648839,45

Y : 6858478,54

Alt : 63,61

Les altitudes du terrain naturel vont de 62 et 65 m NGF.

Références de la parcelle 000 A 347

Référence cadastrale de la parcelle	000 A 347
Contenance cadastrale	7 223 mètres carrés
Adresse	2 RUE LEGRAND 92240 MALAKOFF
Adresse	3 AV PIERRE LAROUSSE 92240 MALAKOFF

Le projet concerne :

- **Le désamiantage / déplombage, le curage et la déconstruction des existants**, bâtiment de bureaux de type IGH W1 sur 13 niveaux, une hauteur de l'ordre de 48 mètres, assorti de deux volumes latéraux en R+2, construit en 1974 pour les besoins de l'INSEE. La tour actuelle et les bâtiments existants développent environ 27 548 m² SUB (32 142 m² SDP) ;
- **La construction d'un immeuble à dominante tertiaire**, devant répondre aux besoins des Ministères Sociaux (les besoins fonctionnels, techniques et performantiels sont définis en phase programmation dont la rédaction est actuellement en cours), dimensionné pour 1 800 à 2 000 postes de travail, l'ensemble des services communs nécessaires à la bonne activité des agents, un cabinet Ministériel et un centre de crise de repli, qui développera une surface de plancher évaluée à ce stade entre 36 000 et 39 000 m².

Envisagé au moyen d'un Marché Global de Performance, le projet conduira le Maître d'Ouvrage à confier au futur groupement Titulaire des prestations de :

- Démolition au sens large (compris maîtrise d'œuvre de désamiantage et démolition, déplombage, curage et déconstruction) ;
- Conception ;
- Réalisation ;
- Exploitation – entretien – maintenance.

Le périmètre précis des prestations ainsi que la durée prévisionnelle d'exploitation-entretien-maintenance du contrat seront affinés durant les études de programmation actuellement en cours.

Du fait de la procédure envisagée, le projet architectural ne sera connu qu'à l'issue d'une procédure de dialogue compétitif auquel il a été proposé à Madame la maire de Malakoff et à Monsieur le président de l'EPT d'être associés. Les membres du jury de cette procédure seront nommés ultérieurement.

4. Mise en compatibilité du document d'urbanisme

La présente déclaration d'intention est réalisée au titre de l'article L121-18 du Code de l'environnement, et vise à permettre, outre l'exercice du droit d'initiative relatif à la réalisation du projet décrit dans le présent document, l'exercice de ce même droit s'agissant de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU).

Le terrain d'assiette du projet est classé en zone UK du PLU, 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 doit ainsi intervenir de manière à rendre compatible le PLU avec le projet de construction, et à autoriser la construction à destination de service public/collectif ou d'intérêt général.

Cette mise en compatibilité du PLU se traduira par une procédure de déclaration de projet, en application de l'article L. 300-6 du Code de l'urbanisme, qui respectera les grandes étapes suivantes :

- Élaboration du dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ;
- Élaboration d'une étude environnementale qui sera soumise pour avis l'autorité environnementale ;
- Examen conjoint du dossier par les personnes publiques associées ;
- Élaboration d'une étude socio-économique et contre-expertise ;
- Enquête publique ;
- Arrêté préfectoral de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

Conformément aux articles L. 121-19 et R. 121-25 du Code de l'environnement, le public dispose d'un délai de quatre mois à compter de la publication de la présente déclaration d'intention pour exercer son droit d'initiative.

2.

LE PLAN OU LE PROGRAMME DONT IL DECOULE

1.Principaux besoins

A ce stade, les principaux besoins pour répondre au fonctionnement des ministères sociaux sont les suivants :

- 1 800 à 2 000 postes de travail environ ;
- Un espace dédié pour un cabinet ministériel et le centre de crise de repli du site principal de Duquesne.

Le programme comprend essentiellement des espaces tertiaires avec les locaux spécifiques ou de services associés. Les principales surfaces et données du programme sont :

- Surfaces nécessaires à l'installation de 1 800 à 2 000 postes de travail selon un ratio fixé par la Direction de l'Immobilier de l'État, soit un besoin d'environ 36 000 à 39 000 m² SDP tertiaire. Ce chiffre est susceptible d'évolution en fonction des résultats du programme qui s'inscrit dans le cadre de la transformation de l'administration « Action Publique 2022 ». Outre les services des ministères sociaux, ce dimensionnement permettra, le cas échéant, d'accueillir d'autres services de l'État, conformément à la politique immobilière de centres administratifs multi-occupants ;
- Surfaces supplémentaires (comptabilisées dans l'estimation globale des surfaces de plancher nécessaires au développement du projet) liées à l'implantation de locaux spécifiques : auditorium de 200 places, locaux sociaux (restaurant, centre d'accueil des enfants du mercredi, locaux des représentants du personnel et des associations, salles de sports) ;
- La construction devra présenter une typologie en plateaux les plus modulables possibles et offrir un bon éclairage naturel des postes de travail.

Les contraintes spécifiques du programme

Il sera notamment recherché des objectifs répondant aux critères suivants :

- Simplicité et modernité de construction ;
- Intégration naturelle dans l'environnement proche (quartier - entrée de ville – création d'une école communale et d'une coulée verte après cession d'une partie de la parcelle actuelle) ;
- 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 - maintenance (intérieurs et extérieurs) sur le long terme ;
- Evolutivité de l'aménagement des locaux ;
- Sûreté et facilité de surveillance.

Contraintes énergétiques et environnementales

- L'arrêté du 18 décembre 2007 relatif aux études de faisabilité des approvisionnements en énergie pour les bâtiments neufs et parties nouvelles de bâtiments et pour les rénovations de certains bâtiments existants en France métropolitaine,
- La loi n°2015-992 du 17/08/2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte (LTECV), qui vise l'exemplarité des constructions publiques en matière de performance énergétique et environnementale,
- Le décret N° 2016-412 du 7 avril 2016 relatif à la prise en compte de la performance énergétique dans certains contrats et marchés publics,
- Le décret n°2016-1821 du 21/12/2016 relatif aux constructions à énergie positive et à haute performance environnementale sous maîtrise d'ouvrage de l'État, de ses établissements publics ou des collectivités territoriales,
- L'arrêté du 10 avril 2017 relatif aux constructions à énergie positive et à haute performance environnementale sous maîtrise d'ouvrage de l'État, de ses établissements publics et des collectivités territoriales,
- Le décret n° 2020-887 du 20 juillet 2020 relatif au système d'automatisation et de contrôle des bâtiments non résidentiels et à la régulation automatique de la chaleur.
- Les constructions devront adopter une démarche de haute performance environnementale,
- Elles devront anticiper la réglementation thermique (RT) et la réglementation énergétique (RE) 2020 en s'appuyant sur le « Référentiel "Energie-Carbone" pour les bâtiments neufs » et rechercher les meilleures démarches environnementales,

2. Scénario proposé

Le scénario proposé répond aux besoins fonctionnels des ministères sociaux mais aussi à la demande de la ville qui souhaite notamment protéger l'école communale des nuisances du périphérique et améliorer son entrée de ville en créant une coulée verte sur la rue Legrand. En conséquence, dans son projet, l'État accepte de réduire son occupation actuelle pour que la ville puisse construire sa nouvelle école communale et développer une coulée verte sur la parcelle domaniale actuelle. La réalisation du programme de la ville nécessitera une modification cadastrale et l'acquisition du foncier correspondant, selon des modalités à définir ultérieurement avec la DIE.

Sur le plan fonctionnel

- La profondeur des plateaux doit permettre la flexibilité et la souplesse dans les aménagements des postes de travail devant être à moins de 6m de la façade ;
- Une organisation horizontale avec des plateaux largement dimensionnés pour donner la souplesse nécessaire dans l'organisation et la répartition des locaux entre les services ;
- Permettre une sécabilité pour s'adapter à des besoins futurs ;
- Faciliter la gestion quotidienne du bâtiment.

Sur le plan de l'acceptabilité et la qualité de vie au travail

- La taille humaine du bâtiment contribue à favoriser la qualité de vie au travail et la qualité des espaces extérieurs ;

- Prise en compte des enjeux de développement durable, notamment pour la performance énergétique et environnementale du bâtiment et pour s'inscrire dans la trame verte souhaitée par la ville.

Plan masse du scénario

[Foncier domanial divisé en deux parcelles, une pour l'État et une pour la ville]

Surface 36 000 à 39 000 m²



Volumétrie envisagée du projet

Surface 36 000 à 39 000 m²



Caractéristiques du projet

- Ecole sur le sud de la parcelle
- Entrée école par la coulée verte sur axe protégé
- Bâti au sud à l'échelle pavillonnaire
- Maintien de la coulée verte en lien par la place de la République ouverte avec Paris
- Création de surfaces paysagées de + de 3 000m² au sol en plus des terrasses plantées
- Conservation d'une hauteur Ministères à 50m sur des plateaux de 2 800m² sécables en 2 lots verticaux indépendants
- Création d'une ouverture entre Ministères et l'école (Est/Ouest) vers le jardin des Ministères
- Possibilité de segmenter les flux piétons / véhicules / livraisons sur la parcelle en longueur
- Privilégier les espaces extérieurs au sud (au sol et en terrasses)

Les formes présentées ci-dessus ne sont pas définitives. Il ne s'agit que d'un gabarit en volume, l'architecture définitive du bâtiment ne sera connue qu'à l'issue de la procédure de dialogue compétitif avec les groupements conception/réalisation.

3. Calendrier du projet

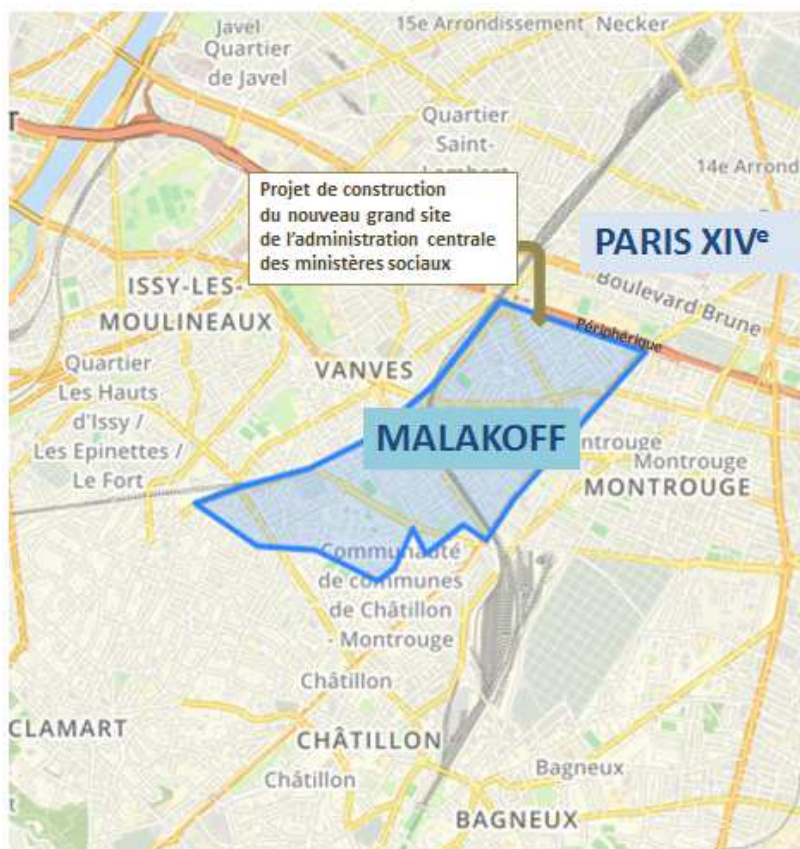
Étape	Durée	Calendrier prévisionnel
Déclaration d'intention		
Publication / affichage Droit d'initiative	4 mois	À partir de mi-octobre 2020 à mi février 2021
Instruction Préfet / concertation	4 mois	
Bilan Préfet		Juillet 2021
Évaluation environnementale/Étude d'impact		
Étude (lancement)	7 mois	Janvier à juillet 2021
Avis de l'Autorité environnementale		Décembre 2021
Déclaration de projet		
Dépôt du dossier / Examen conjoint / désignation du Commissaire enquêteur (CE)		Février 2022
Enquête publique / rapport CE / avis collectivités	6 mois	2 ^{ème} trimestre 2022
Arrêté de mise en compatibilité PLU		Décembre 2022
Sélection du groupement conception-déconstruction-construction retenu après mise en concurrence et dialogue compétitif		Été 2022
Travaux		
Phase démolition de la tour actuelle	18 mois	Septembre 2022 à mars 2024
Construction du nouveau bâtiment	32 mois	Mars 2024 à octobre 2026
Livraison du Bâtiment		Fin 2026

3.

LA LISTE DES COMMUNES CORRESPONDANT AU TERRITOIRE SUSCEPTIBLE D'ÊTRE IMPACTÉ PAR LE PROJET

Deux communes sont impactées par le projet :

- Malakoff et l'Établissement public territorial compétent
- Paris XIVème arrondissement



4.

APERÇU DES INCIDENCES POTENTIELLES SUR L'ENVIRONNEMENT

Il ressort des études préalables et de l'état initial du site un certain nombre d'enjeux liés aux contraintes et aux atouts du site. Ceux-ci sont listés ci-après :

- Plan de prévention du bruit : le terrain d'assiette du 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 (Bruiparif, Préfecture de Police) pour réduire l'exposition des Parisiens au bruit routier. La commune de Malakoff est cartographiée dans la carte bruit.
- Monument historique : le site compte un monument historique inscrit à une distance de quelques dizaines de mètres. Il s'agit de l'ancienne École Supérieure d'Électricité, actuelle Faculté de droit de l'Université René-Descartes – Paris V qui appartient également à l'État.
- Risques naturels : la commune est soumise à un plan de prévention des risques naturels cavité souterraines, le plan de prévention des risques naturels cavité souterraines étant approuvé. Un sous-sol existe déjà dans le bâtiment existant. Les étages sous le niveau du sol pourraient être conservés. Le projet ne prévoit toutefois pas de modification du sous-sol.
- Ressources : le projet n'exclut pas, à ce jour, la possibilité de mettre en place de la géothermie. Une étude du potentiel hydrogéologique du site est en cours. Cette étude permettra d'identifier le potentiel du site et les modalités de prélèvements d'eau le cas échéant. D'autre part, le projet prévoit la démolition complète du bâtiment actuel. Des diagnostics avant démolition sont en cours de réalisation. Une étude de déconstruction – déchets sera également réalisée. Le bâtiment reconstruit respectera sensiblement les mêmes caractéristiques de hauteur et de surface de plancher.
- Nuisances : en phase travaux, le chantier générera un trafic supplémentaire de camions et engins de chantier. D'autre part, en phase chantier, la démolition des existants et la construction du nouveau bâtiment pourront être source de bruit. Le chantier sera toutefois fermé le soir, les week-ends et jours fériés. L'organisation du chantier de l'Etat tiendra compte des chantiers menés par la ville à proximité.

- Émissions : pour le fonctionnement du bâtiment tertiaire, le projet nécessitera très certainement l'installation d'une chaufferie. D'autre part, les déchets générés au sein du site seront principalement non dangereux. Les seuls déchets dangereux qui pourront être générés seront ceux issus des installations ICPE (chaufferie, groupes froids).

Une évaluation, qui sera soumise à l'Autorité Environnementale, va être réalisée et communiquée dans le cadre de la future enquête publique.

Par ailleurs, et considérant l'avis émis par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale dans le cadre de la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) relative au projet d'aménagement du quartier de la porte de Malakoff à Malakoff (92) porté par l'Etablissement public territorial Vallée Sud Grand Paris, le projet porté par l'État tiendra particulièrement compte des principaux enjeux environnement identifiés dans l'avis correspondant.

Ces enjeux, sur le paysage, les mobilités, la biodiversité et la gestion des eaux pluviales et de ruissellement notamment, seront étudiés dans le cadre de l'étude d'impact que les ministères sociaux s'appêtent à engager.

En particulier :

- Sur le plan du paysage : le scénario proposé par l'État sera d'une hauteur sensiblement similaire à celle du bâtiment actuellement existant de l'INSEE. Les ruptures d'échelles, notamment en rapport des zones résidentielles, ne devraient donc pas être bouleversées outre mesure. D'autre part, et s'agissant de l'ancienne école supérieure d'électricité, actuelle faculté de droit de l'université René-Descartes, classée Monument Historique et implantée à toute proximité du site projet, une fiche de préconisations coproduites par la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement (DRIEA) et l'Architecte des Bâtiments de France en charge du secteur est actuellement en cours de rédaction. Elle sera jointe au dossier de consultation pour la passation du marché global de performance ; les concepteurs du futur projet devront donc en tenir compte.
- S'agissant des mobilités : il est bien prévu qu'un volet « déplacement » soit intégré à l'étude d'impact. Ce volet prévoit, d'une part, la réalisation d'un diagnostic détaillé et exhaustif des conditions de circulation actuelle, 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.
- Au niveau de la biodiversité : il est également prévu qu'un volet « biodiversité faune flore » soit intégré à l'étude d'impact. Ce volet développera à la fois l'état initial de la biodiversité du site (faune, flore, habitats naturels, continuités écologiques...) et l'analyse des effets du projet sur la biodiversité. Il est également précisé que ce thème fait l'objet d'un développement et de prescriptions particulières dans le programme environnemental de l'opération.
- Concernant la gestion des eaux pluviales et de ruissellement : il est précisé que l'objectif du projet est de viser une gestion des eaux pluviales à la parcelle. Le stockage des eaux suivi de leur restitution différée au réseau public d'assainissement ne devra être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes ou techniquement irréalisables. La limitation de l'imperméabilisation de la parcelle sera donc 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'évapo-transpiration par la végétation. Ces différents points font également l'objet de développement dans le programme environnemental de l'opération.

Enfin, s'agissant de la caractérisation des sols et de l'évaluation des pollutions des sols, il est précisé que des études et diagnostics sont actuellement en cours de réalisation, pour le compte des ministères sociaux et dans le cadre du projet porté par l'État, afin de bien environner ces éléments sensibles. Une attention particulière sera notamment portée sur le risque lié aux anciennes carrières de calcaire ainsi que sur les niveaux de pollution potentiellement présents dans les sols. A cet effet, des investigations de terrains seront menées ; les résultats et conclusions des études seront remontées dans l'étude d'impact notamment.

5.

LES SOLUTIONS ALTERNATIVES ENVISAGÉES

Quatre hypothèses ont été envisagées, mais aucune ne répond de manière satisfaisante d'une part, à la décision prise par le ministère chargé des comptes publics et de la politique immobilière de l'État et aux besoins fonctionnels des services des ministères sociaux, d'autre part.

❶ Maintenir la situation actuelle avec les services des ministères sociaux répartis sur quatre sites différents.

Les services de l'administration centrale des ministères sociaux sont actuellement localisés dans Paris et répartis sur différents sites : le site administratif principal situé avenue Duquesne dans le 7^{ème} arrondissement et sur trois sites locatifs répartis sur trois arrondissements. L'éclatement géographique des implantations ne facilite pas le travail en commun entre les services et génère de nombreux déplacements, source de perte de temps et d'une moins bonne qualité de vie au travail pour les agents. Par ailleurs, dans un contexte d'économie budgétaire, le coût très onéreux des baux locatifs des trois sites concernés est difficilement acceptable.

Cette option ne répond pas à l'objectif assigné aux ministères sociaux de limiter le nombre d'implantations pour réduire les coûts, de privilégier l'acquisition à la location et d'intégrer les ratios d'occupation imposés dans des bâtiments de nouvelle génération en recherchant une exemplarité énergétique et environnementale.

Pour ces raisons cette option a très rapidement été écartée.

❷ Un appel à projet lancé en mars 2017

Une hypothèse d'acquisition d'un immeuble existant ou en construction a été envisagée, mais abandonnée.

En effet, conformément aux instructions transmises aux ministres chargés des affaires sociales en octobre 2016 par le secrétaire d'État au budget, en charge de la politique immobilière de l'État, basé sur le regroupement des services, la décision a été prise de lancer un appel à projets pour la création d'un nouveau site en remplacement des trois sites locatifs actuels dont les loyers sont très onéreux. Le nouveau site devant venir compléter l'implantation domaniale principale de l'administration centrale située à Paris, 14 avenue Duquesne dans le 7^{ème} arrondissement.

Pour identifier les immeubles pouvant correspondre aux besoins et attentes des ministères sociaux, l'appel à projets a été lancé en mars 2017 auprès d'investisseurs immobiliers, mais il n'a pas donné de résultats satisfaisants, aucun des quatre sites retenus dans la courte liste n'ayant répondu totalement aux critères du cahier des charges initial car présentant chacun un inconvénient majeur avec une localisation trop éloignée ou un coût trop élevé.

En avril 2018, l'appel à projets a donc été déclaré sans suite et la décision a été prise, en accord avec la Direction immobilière de l'État, de privilégier l'option domaniale située à Malakoff sur l'ancien site de l'INSEE, porte de Vanves. Par courrier en date du 1er juin 2018, le ministre de l'Action et des comptes publics a informé la Maire de Malakoff de cette décision.

Ce choix de construire un bâtiment sur un site domanial existant permet de générer des économies locatives substantielles pour l'État qui financent le projet avec un retour sur investissement de moins de 10 ans. Le montant de ces économies sera documenté notamment dans le cadre de l'étude socio-économique.

3 Réhabilitation de la tour INSEE

Dans un premier temps, cette option a été étudiée. Toutefois, le strict maintien des bâtiments existants ne permet pas de répondre au programme des besoins des ministères sociaux. Les premières études ont montré que ce choix ne serait pas satisfaisant au plan fonctionnel et ont présenté de fortes contraintes sur le plan technique. De plus, la capacité de la tour n'est que d'environ 1 100 postes de travail pour un besoin de 1 800 à 2 000 postes de travail. La réalisation du programme de l'État nécessiterait par conséquent la démolition et la reconstruction des bâtiments annexes dont la faisabilité n'a pu être confirmée. Les études ont également montré que le bilan énergétique d'exploitation serait moins performant qu'avec une construction neuve.

Cette alternative pose également la question de l'installation de l'école communale que l'État a accepté d'installer sur sa parcelle, la ville souhaitant protéger le groupe scolaire des nuisances du périphérique. Si le choix d'installer l'école sur la parcelle de l'État était maintenue, elle ne pourrait être installée que dans le bâtiment annexe précédemment occupé par l'INSEE. Le programme des ministères sociaux ainsi que celui de l'école seraient alors trop contraints. L'amélioration de l'entrée de ville souhaitée par la mairie serait aussi largement compromise.

En conséquence, afin de répondre favorablement au souhait de la ville de ne pas garder la tour existante, l'État n'a pas retenu cette option.

4 Scénario proposé par la ville

La ville a engagé une réflexion sur le secteur « Porte de Malakoff » incluant, outre le terrain communal et les voiries adjacentes, le terrain de l'État. Ce scénario prévoit sur l'emprise domaniale le groupe scolaire et la construction d'un immeuble de bureaux privés. Il réduit le foncier disponible pour l'État à 3.600 m², ce qui nécessite d'installer l'administration centrale des ministères sociaux dans une tour de très grande hauteur, classée en IGH W2. Ce scénario comporte de nombreux inconvénients sur le plan fonctionnel, financier et environnemental.

Ce projet a été étudié lors de cycles de réunions pilotées par la Préfecture des Hauts-de-Seine avec les services de l'État, de la ville et de l'établissement public territorial au cours de l'été 2019. Il ne répond pas au programme des besoins des ministères sociaux tel que défini dans le cahier des charges transmis à la ville par le ministre de l'Action et des comptes publics le 26 décembre 2019.

En effet, la construction d'une tour avec une faible emprise au sol et donc une surface de plateaux de bureaux réduite, n'offre pas la possibilité d'aménager des espaces de travail avec la souplesse souhaitée. La capacité à installer les services des ministères sociaux de façon optimale pour faciliter son organisation est de fait fortement limitée et il en découle une perte significative d'efficacité immobilière. La taille réduite des plateaux ne permet pas de les scinder ce qui limite la capacité d'adaptation aux évolutions futures. De plus, la forte densification proposée du site et la limitation du foncier maintenu pour l'État ne permettent pas la création de l'espace paysager prévu dans le programme de l'État.

Par ailleurs, la construction d'un immeuble de très grande hauteur entraîne des surcoûts tant en investissement initial qu'en charge annuelles de fonctionnement et le bilan environnemental s'avère moins performant que pour un immeuble de moindre hauteur. Pour l'ensemble de ces raisons, cette alternative n'a pu être retenue.

6.

LES MODALITES DEJA ENVISAGEES, S'IL Y A LIEU, DE CONCERTATION PREALABLE DU PUBLIC

1. Modalités de concertation préalable

A ce stade, aucune concertation auprès du public n'a été mise en œuvre. Elle sera envisagée dans le cadre de l'enquête qui permettra au public de faire connaître ses observations sur le scénario proposé par l'État.

2. Modalités de publicité

La publicité de la présente déclaration d'intention est assurée sur le site Internet :

- Des Ministères Sociaux :
www.solidarites-sante.gouv.fr
www.travail-emploi.gouv.fr
- De la commune de Malakoff et de l'Établissement Public Territorial Vallée Sud Grand Paris
- De la ville de Paris XIVème arrondissement
- www.hauts-de-seine.gouv.fr
- www.prefectures-regions.gouv.fr/ile-de-france

Elle sera également affichée dans les locaux :

- Des Ministères Sociaux : 14, avenue Duquesne – 75350 Paris 07
- De la Commune de Malakoff (92240)
- De la Commune de Paris (XIVe arrondissement)
- De l'Établissement Public Territorial Vallée Sud Grand Paris
- De la Préfecture des Hauts de Seine