



16ème législature

Question N° : 795	De M. Aurélien Saintoul (La France insoumise - Nouvelle Union Populaire écologique et sociale - Hauts-de-Seine)	Question écrite
Ministère interrogé > Solidarités, autonomie et personnes handicapées		Ministère attributaire > Solidarités, autonomie et personnes handicapées
Rubrique >urbanisme	Tête d'analyse >Aménagement du futur site du ministère des affaires sociales à Malakoff	Analyse > Aménagement du futur site du ministère des affaires sociales à Malakoff.
Question publiée au JO le : 09/08/2022 Réponse publiée au JO le : 24/01/2023 page : 718		

Texte de la question

M. Aurélien Saintoul interroge M. le ministre des solidarités, de l'autonomie et des personnes handicapées sur le projet de destruction et de reconstruction de la tour Insee située dans la commune de Malakoff du département des Hauts-de-Seine. Le ministère des affaires sociales a en effet pour projet d'y emménager durablement et a commencé les démarches en vue de la destruction de la tour actuelle. Le nouveau site envisagé est un projet particulièrement opaque. Tout d'abord, celui-ci fait l'impasse sur les enjeux climatiques d'un tel aménagement. Aucune étude n'existe aujourd'hui sur les conséquences environnementales et les diverses options qui s'offrent à l'État en matière de projet d'aménagement. Par ailleurs, le projet ne tient pas non plus compte des exigences les plus élémentaires en matière de démocratie locale et de concertation à la fois des collectivités concernées ainsi que des résidents. Encore une fois, le Gouvernement s'apprête à passer en force et fait fi des conséquences pour les territoires concernés de tels aménagements urbains. Les relations se sont notoirement dégradées entre la mairie de Malakoff et les services du ministère. Il souhaite donc savoir quand il compte consulter les collectivités locales concernées et les associer à ce projet d'urbanisme de grande ampleur qui peut être une grande opportunité pour le ministère et pour les riverains de disposer d'un lieu de vie et de travail agréable, humain, fonctionnel et respectueux de l'environnement.

Texte de la réponse

Les ministères chargés des affaires sociales, à savoir le ministère du travail, du plein emploi et de l'insertion, le ministère de la santé et de la prévention et le ministère des solidarités, de l'autonomie et des personnes handicapées, sont engagés dans la démarche de renouvellement de leur schéma pluriannuel de stratégie immobilière (SPSI) d'administration centrale, qui vise désormais à regrouper les agents sur trois sites domaniaux en libérant les deux locations privées utilisées actuellement. Outre les économies de loyer générées par la libération des sites locatifs, l'objectif est de rationaliser les occupations, de maîtriser les coûts d'exploitation et de s'inscrire dans une démarche écoresponsable en réduisant de manière significative la consommation énergétique. Cette démarche de regroupement, lancée en 2017, va, conformément à la décision du ministre en charge des comptes publics, se traduire par une opération de déconstruction/reconstruction qui sera réalisée sur le terrain de l'État, anciennement occupé par l'institut national de la statistique et des études économiques (INSEE), à Malakoff. Pour la réalisation de ce projet d'envergure, des discussions nombreuses ont été engagées dès l'automne 2018 entre l'État et la mairie de Malakoff, 2018 pour définir le découpage foncier, lequel a été arrêté avec l'accord des collectivités, à l'issue de

deux ans d'échanges. Le projet est réalisé dans le cadre d'un marché global de performance (MGP) lancé en 2020, associant conception, réalisation et une période limitée d'entretien maintenance. A l'issue d'une procédure de dialogue compétitif avec trois soumissionnaires sélectionnés au premier semestre 2021, il a été procédé sur la base de leurs offres finales à la sélection du projet lauréat en juillet 2022. Le marché a été notifié le 14 novembre 2022. Le projet initial sur l'avenir de la parcelle, issu de la réflexion menée par les collectivités territoriales, ne répondait pas aux besoins des ministères sociaux, ni sur le plan fonctionnel, ni sur le plan financier. Ce constat a pu être établi et partagé lors des multiples réunions menées dès 2018 et durant deux ans et demi avec les services de la ville et de l'établissement public territorial « Vallée Sud-Grand Paris » (EPT) sous l'égide du Préfet des Hauts-de-Seine. Fin 2019, le ministre chargé des comptes publics a confirmé que, dans sa stratégie immobilière, l'État ne souhaitait pas réaliser d'immeuble de grande hauteur, plus coûteux en investissement comme en fonctionnement. Toutefois, attentif aux préoccupations exprimées par les collectivités territoriales, l'État a fait évoluer son projet initial avec l'impératif de répondre aux besoins fonctionnels et de sécurité pour les services des ministères qui seront installés sur le site. Le projet a ainsi pris en compte la nécessité de reloger le groupe scolaire afin de protéger les enfants des nuisances du périphérique et le souhait partagé avec les collectivités de privilégier des espaces verts et de faciliter les circulations douces. Dans cette perspective, l'option de réserver une emprise de près de 2600 m² au sud de la parcelle, dans une rue calme, a été actée avec les services de la ville et ceux de l'EPT, au début de l'année 2021. Dans le cadre de la procédure du MGP, et pour répondre à la demande des collectivités de participer aux échanges avec les groupements candidats, la maire de Malakoff et le président de l'EPT ont fait partie des membres du jury chargé de donner un avis sur les propositions faites. Leurs services ont aussi participé aux commissions techniques d'analyse des offres. La notice architecturale des collectivités a été annexée au dossier de consultation des groupements, en complément de la notice architecturale et paysagère rédigée par les architectes des bâtiments de France (ABF) et la direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports (DRIEAT), et une rencontre dédiée avec les trois groupements candidats s'est tenue afin que les services des collectivités puissent exposer leurs souhaits et échanger directement avec les groupements au printemps 2021. Une nouvelle rencontre dédiée a été organisée à l'automne 2021 lors de la prise en compte des axes de dialogue définis par le jury. De fait, tous les groupements soumissionnaires ont intégré une porosité visuelle nord-sud, afin de répondre au mieux aux attentes pour éviter « l'effet barre » entre Paris et Malakoff, craint par la municipalité de Malakoff, et ont développé des espaces végétalisés tant au sol qu'en toiture terrasse afin de favoriser l'insertion paysagère. Concernant le dialogue avec les habitants de Malakoff et des collectivités voisines impactées par le projet, la Concertation menée fin 2021 sous l'égide de la commission nationale du débat public a permis également de faire des propositions pour répondre aux attentes des habitants. L'État s'est engagé à poursuivre le dialogue tout au long de la mise en œuvre du projet avec la constitution d'un comité de riverains et la poursuite de réunions publiques. La procédure d'appel d'offre mise en œuvre (marché public de performance) n'a pas permis de faire une présentation des projets proposés par les candidats lors de cette phase préalable de concertation. En effet, déroger au caractère confidentiel attaché à cette procédure aurait eu pour conséquence son annulation. Comme l'Etat s'y était engagé lors de la concertation de fin 2021, une étude comparative multicritères entre la solution d'une construction neuve et plusieurs scénarios de réhabilitation des bâtiments existants a été menée. Cette étude montre que sur la très grande majorité des critères, le scénario de l'Etat est le plus favorable. C'est en particulier le cas au plan fonctionnel, au plan social si l'on prend en compte les contraintes données par les collectivités de reloger l'école dans de bonnes conditions et la possibilité de requalifier les aménagements urbains en périphérie de la parcelle, au plan énergétique (la construction neuve, aux dernières normes, étant plus performante, de par sa conception même que le tripode existant) et au plan de la performance économique de l'opération avec un scénario de l'Etat plus économe, en coût global sur 50 ans, de 79 à 120 M€ qu'un scénario alternatif qui serait décidé maintenant. En ce qui concerne le critère environnemental, le scénario de l'Etat est plus favorable au point de vue de la diversité, car moins contraint, avec des surfaces plus généreuses à aménager. Par ailleurs, cette opération immobilière a fait l'objet d'une évaluation socio-économique qui a été validée par le Secrétariat général pour l'investissement, qui, après contre-expertise, se prononce sur toutes les opérations supérieures à 100 millions d'euros. La livraison du bâtiment, dont le chantier respectera une charte environnementale avec un taux de réemploi des matériaux fixé à 80%, est envisagée pour début 2027, permettant une installation des services à l'automne 2027.