

La construction du futur site immobilier des ministères sociaux suscite toujours la désapprobation

Philippine Ramognino

“Au terme de l’analyse bilancielle des différents critères qui sous-tendent le caractère d’intérêt général, les inconvénients l’emportent sur les avantages.” L’enquête publique réalisée sur le projet de déconstruction-reconstruction de l’ancienne “Tour Insee” pour ériger le futur grand site des ministères sociaux, à Malakoff, a rendu son avis le 8 janvier, rendu public seulement un mois après. Sur les différents enjeux que revêt ce grand chantier, opposant les ministères à de nombreux acteurs depuis plusieurs années, cet avis s’avère finalement défavorable. Il vient du même coup donner raison aux arguments des nombreux détracteurs du projet, que ce soient les agents mobilisés, la société civile, la Société des architectes, la mairie de Malakoff ou encore le Conseil de l’ordre des architectes.

Les ministères sociaux (emploi, social, santé, solidarités) sont historiquement liés, partageant le même secrétariat général depuis plusieurs années. Jusqu’à récemment, les agents de l’administration centrale étaient répartis sur 3 sites : Duquesne, la Tour Mirabeau et le site de Montparnasse. Pour ces deux derniers, les ministères avaient recours à de la location auprès des bailleurs privés. Mais avec les revalorisations des loyers, *“le ministère s’est rendu compte que les coûts étaient tout de même énormes”*, relate Alexandre Bataille-Perie, secrétaire CFDT de la section “Administration centrale” des ministères sociaux. En effet, les charges locatives s’élèvent à plus de 28 millions d’euros par an. La maîtrise d’ouvrage de ce futur grand site a alors été confiée par la direction de l’immobilier de l’État (DIE) aux ministères sociaux.

Concernant le permis de construire, le projet consiste à édifier un immeuble de bureaux de 35 000 m² sur 60 % de la parcelle de terrain, qui permettrait d’accueillir jusqu’à 2 000 postes de travail. Au total, le coût du projet est estimé à 18 millions d’euros pour l’ancienne Tour Insee et à 137 millions d’euros pour la construction neuve.

Dialogue unilatéral

En novembre 2021, le projet a fait l’objet d’une première consultation préalable, organisée par les ministères sociaux sous la direction de la Commission nationale du débat public. Jean-Christophe Hanoteau, avocat et président de l’association IN C’Malakoff, y a participé. *“Selon la loi, une concertation préalable se tient avant que le projet soit définitivement arrêté, afin d’informer le public et éventuellement adapter ou abandonner le projet. Or cela ressemblait davantage à des réunions d’information”*, regrette l’avocat. Un constat partagé par la commission d’enquête, selon

laquelle *"la prise en compte de la participation du public n'est pas satisfaisante"* et *"le projet semble gelé tel qu'il a été défini et interroge sur la volonté, a priori, d'associer partenaires locaux et citoyens"*.

Les membres de l'association comptant aujourd'hui 250 adhérents ont appris par la suite que les ministères sociaux avaient demandé - et obtenu - l'autorisation au préfet des Hauts-de-Seine de démolir le bâtiment existant avant même le lancement de cette concertation préalable. Les membres de l'association ont alors fait valoir auprès de la garante le caractère irrégulier de la procédure et ont obtenu que soit réalisée, par les ministères sociaux, une étude afin de comparer le bilan carbone d'une réhabilitation par rapport à celui d'une démolition-reconstruction. *"Nous avons eu une présentation particulièrement tardive des différents scénarios au sein du CSA [le comité social d'administration, ndlr], en 2022"*, relate de son côté Alexandre Bataille-Perie à propos d'un dialogue social interne jugé unilatéral.

Une étude limitée

L'avis des agents n'a pas été consulté (lire encadré), mais le secrétariat général leur a transmis l'étude multicritères présentant les différents scénarios. Problème : l'étude se concentrait sur la performance énergétique projetée du futur site reconstruit, à l'exclusion de l'impact environnemental généré par la déconstruction. Finalement, le scénario ayant été retenu est celui de la déconstruction-reconstruction. *"On nous a expliqué que c'était clairement le projet le plus bas carbone, sans prendre en compte le coût carbone de la déconstruction, ce qui n'a absolument aucun sens"*, s'agace Alexandre Bataille-Perie. Selon les calculs effectués par l'association IN C'Malakoff, il faudrait *"compter 428 à 823 ans d'exploitation"* pour trouver un équilibre. L'association avait alors lancé, en 2022, une pétition soutenue par le Conseil de l'ordre des architectes, la mairie de Malakoff, la mairie du 14^e arrondissement de Paris et le Conseil de Paris, ayant recueilli 36 000 signatures.

La commission d'enquête confirme les lacunes dans la légitimité environnementale du projet. *"Le projet présente des inconvénients dans la lutte contre le changement climatique et le porteur de projet ne prévoit pas de compensation. Avant de poursuivre : la Tour Insee est démolie dans tous les cas, sans que les impacts environnementaux de cette opération aient été évalués dans toutes leurs composantes."* La reconstruction sera tout de même faite selon la norme RE2020, impliquant la recherche de performance énergétique, et *"la commission d'enquête reconnaît l'exigence de la norme"*. En revanche, elle constate que *"le porteur de projet surjoue la haute qualité environnementale de son projet qui respectera la norme en vigueur"*, projet qu'elle juge notamment contradictoire avec les objectifs de la politique du "zéro artificialisation nette".

L'association IN C'Malakoff avait été reçue par les ministères sociaux en mars 2023, pour un échange jugé *"langue de bois"* par Jean-Christophe Hanoteau. *"Selon eux, le projet allait être une merveille architecturale, avec un site formidable pour les agents, alors même qu'ils nous ont loué la réhabilitation du site de Duquesne où nous avons été reçus"*, poursuit l'avocat. Le cabinet du

ministre de la Transition écologique, Christophe Béchu, les a reçus le mois suivant. N'ayant pas obtenu de retour des équipes techniques de ce dernier dans un délai d'un mois comme cela avait été convenu, le collectif a organisé une manifestation en mai 2023. Finalement, ils n'ont jamais obtenu de retour. L'association a continué de se mobiliser, puis la commission d'enquête a commencé son travail. Elle a alors pu lui faire part de ses éléments, et *"tous nos arguments ont été validés"*, se félicite Jean-Christophe Hanoteau.

Contacté, le secrétariat général n'a pas répondu à nos sollicitations. Mais la préfecture des Hauts-de-Seine a assuré ce jeudi 7 mars à *Acteurs publics* que *"les ministères sociaux ont pris acte des conclusions émises par la commission d'enquête"*. Ils *"analysent actuellement les observations émises au cours de l'enquête publique ainsi que les remarques de la commission d'enquête, poursuit le service départemental de la communication interministérielle. Ce travail doit permettre d'identifier celles qui pourraient être prises en compte et aboutir à des modifications du projet."*

Décision imminente

La commission d'enquête préalable devait donner son avis sur 2 sujets distincts : la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Malakoff et la délivrance d'une autorisation de construire afin d'implanter un équipement public dénommé le "Second grand site de l'administration centrale" pour les ministères sociaux sur le territoire de la commune de Malakoff. Ses avis sont défavorables concernant les 2 projets.

Mais avant même de recevoir les résultats de l'enquête publique, la déconstruction des premiers étages de l'ancienne Tour Insee a commencé début janvier. *"Il y a aura sûrement un ralentissement du calendrier pour le PLU, donc pour le volet de la reconstruction, mais pour la démolition il n'y a plus de voie de recours"*, regrette Alexandre Bataille-Perie. Étant arrivé au bout de leur mobilisation, le délégué syndical et les agents mobilisés contre le projet immobilier espèrent désormais sensibiliser les autres ministères, afin afin que ne soient plus adoptés de projets similaires.

Cet avis défavorable peut-il être suivi d'effet ? *"C'est assez rare que des rapports défavorables soient rendus, surtout pour les projets de cette taille. En revanche, c'est un avis consultatif, qui n'a pas de force obligatoire"*, explique l'avocat de métier, la décision revenant finalement au préfet des Hauts-de-Seine. Car comme le mentionne le compte-rendu de l'enquête publique communiqué récemment, *"à l'issue de l'enquête publique, le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de Malakoff sera soumis pour avis par le préfet des Hauts-de-Seine au Conseil de territoire de Vallée Sud Grand Paris, qui disposera d'un délai de deux mois pour approuver la mise en compatibilité du plan"*, avant que l'État ne se prononce sur le sujet.

Une mise en comptabilité du PLU à laquelle s'oppose la mairie de Malakoff, encouragée par la mairie du 14^e. Comme le mentionne l'enquête publique, le projet va en effet à l'encontre de

l'objectif du PLU de Paris de limiter la hauteur des immeubles à 38 mètres. *"Le projet est également en contradiction avec la politique du gouvernement en termes d'aménagement urbain, qui incite à privilégier la réhabilitation par rapport à la démolition-reconstruction"*, ajoute l'enquête publique.

"Une procédure d'instruction est en cours concernant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme avec le projet de l'État. Nous ne pouvons donc pas apporter de commentaire à ce stade sur le fait de suivre l'avis de la commission ou non", explique auprès d'Acteurs publics la préfecture des Hauts-de-Seine. Affaire à suivre, la date butoir des deux mois arrivant théoriquement ce vendredi 8 mars.

Les CSA public n'ont pas de compétences en matière environnementale

Les comités sociaux d'administration (CSA) du secteur public n'ont pas de compétence en matière environnementale, contrairement au privé depuis la loi Énergie Climat et Résilience de 2021. En effet, les comités sociaux et économiques (CSE) ont désormais de nouvelles missions en lien avec l'information, mais surtout la consultation des conséquences environnementales des activités et décisions de leur entreprise. C'est un domaine autour duquel les fonctionnaires peuvent tout de même négocier, mais la loi ne mentionne pas de consultation obligatoire du CSA.