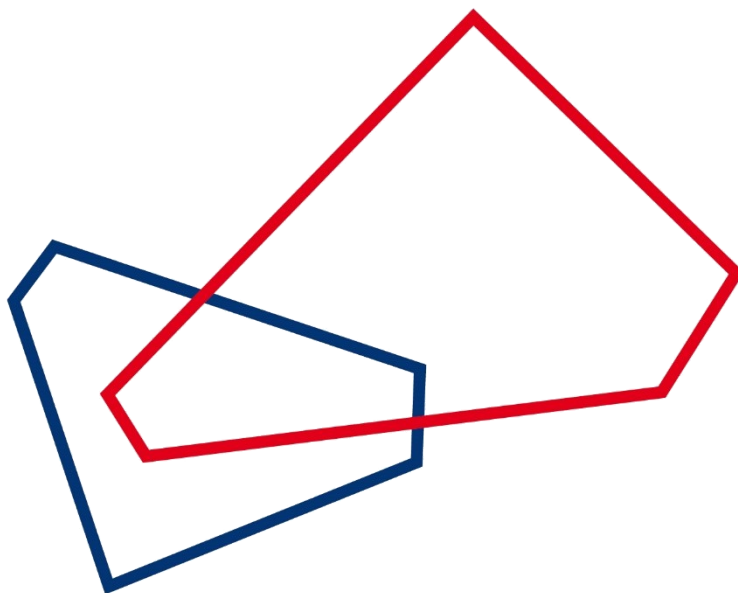




**MINISTÈRES
SOCIAUX**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



**Administration
centrale
des ministères
sociaux**

SECOND GRAND SITE

**BILAN DE LA
CONCERTATION**

Mars 2023



secondsite.ministeresociaux-concertation.fr

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
1. Le projet présenté en concertation	3
<i>Les grandes lignes du projet de second grand site de l'administration centrale</i>	3
<i>La mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme (PLU)</i>	3
2. Le déroulement de la concertation	4
<i>L'information sur la concertation et le projet</i>	4
<i>Une rencontre publique</i>	5
<i>Les modalités de contribution</i>	5
<i>Les chiffres de la concertation</i>	6
3. Synthèse thématique des contributions et réponses du maître d'ouvrage	7
<i>L'opposition de certains participants à la mise en compatibilité du PLU</i>	7
<i>L'opportunité du projet : une convergence sur l'accueil des ministères sociaux, mais une divergence sur les choix de construction</i>	10
<i>Des critiques quant au processus décisionnel et aux modalités de concertation</i>	12

1. Le projet présenté en concertation

Les grandes lignes du projet de second grand site de l'administration centrale

L'État a décidé de réutiliser l'ancien site de l'Insee, dont il est propriétaire, afin d'héberger une partie de l'administration centrale des ministères sociaux. Pour réaliser la nouvelle construction, la Direction de l'Immobilier de l'État (DIE), représentant unique de l'État propriétaire, a confié la maîtrise d'ouvrage de l'opération aux Ministères Sociaux.

Le projet de second grand site vise à répondre à trois enjeux principaux :

- Regrouper les services d'administration centrale des ministères sociaux
- Répondre aux besoins des Ministères Sociaux en développant la qualité de vie au travail
- Construire un bâtiment à haute qualité énergétique et environnementale inséré harmonieusement dans son environnement

Le programme fonctionnel du bâtiment est fondé sur la modularité et la flexibilité des espaces de travail permettant de modifier leur aménagement au fil du temps et selon l'évolution des besoins.

La mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme (PLU)

Le document d'urbanisme applicable à Malakoff

Le document d'urbanisme applicable à la parcelle concernée par le projet de second grand site de l'administration centrale des Ministères Sociaux est le **Plan Local d'Urbanisme de Malakoff**. Le PLU de Malakoff a été approuvé le 16 décembre 2015, puis modifié les 13 décembre 2016, 27 juin 2017, 26 juin 2018, 21 novembre 2019 et 7 décembre 2021. Par ailleurs, le PLU de Malakoff fait actuellement l'objet d'une procédure de révision, indépendante de la démarche de l'État pour son projet.

Le projet de second grand site s'inscrit également dans la zone d'aménagement concertée de la Porte de Malakoff dont la création a été approuvée en octobre 2020. Un travail sur la volumétrie, l'aspect du bâtiment et sur son fonctionnement a permis de s'assurer de son adéquation avec le contexte urbain et de prendre en compte le cahier de prescriptions urbaines, architecturales et paysagères rédigé par la Ville. Son fonctionnement garantit également l'animation des espaces publics tout autour de la parcelle.

Les modifications envisagées

La parcelle est actuellement en zone UX, réservée pour des activités de type « activité seule ». Son article 1 proscrit « les constructions à destination d'hébergement hôtelier et de services publics ou d'intérêt collectif » et ne permet donc pas d'accueillir un service public.

Le changement de zone, plutôt que des règles dérogatoires, constitue la modalité de mise en compatibilité la plus pertinente pour limiter les impacts sur l'ensemble des règles du PLU. La désignation en « zone UE » apparaît la plus appropriée au projet de second grand site puisqu'elle est définie comme « Zone correspondant aux grands équipements publics (équipements scolaires, sportifs...). Dans cette zone, les règles sont plus souples pour faciliter l'adaptation et l'extension des équipements. Les espaces verts ouverts au public associé à ces équipements sont protégés. ».

De plus, il est proposé de créer sur la parcelle concernée par le projet, un « secteur de plan masse » conformément à l'article R. 151-40 du Code de l'urbanisme. Le règlement spécifique au secteur plan masse sera ajouté parmi les annexes du règlement général du PLU de la ville de Malakoff et permettra de déroger aux quelques règles de la zone UE incompatibles avec le projet sur sa seule emprise, sans impacter le restant de cette dernière, ni son règlement. L'impact sur l'ensemble du PLU de Malakoff s'en trouve ainsi amoindri.

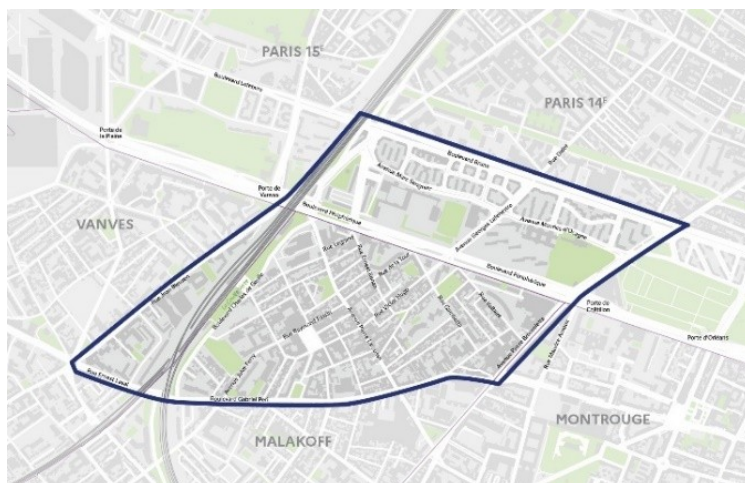
Ces modifications sont compatibles avec les orientations du PADD. La vocation de la zone UX est notamment de contribuer à l'objectif du PADD « d'accompagner le développement du tissu économique ». Cette orientation générale du PADD ne serait pas remise en cause par un changement de zone de la parcelle accueillant le projet de Second grand site.

2. Le déroulement de la concertation

La concertation a été organisée **du 6 au 20 mars 2023**, au titre de l'article L103-2 du code de l'urbanisme.

L'information sur la concertation et le projet

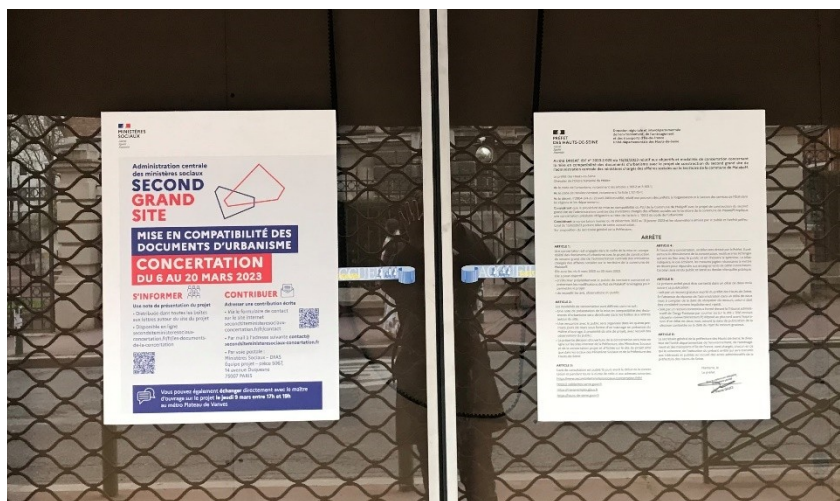
Le projet de mise en compatibilité du PLU a été porté à la connaissance du public avec une note de présentation expliquant les modifications prévues et leurs objectifs, mise en ligne sur les sites de la concertation, des 3 Ministères chargés des affaires sociales et de celui de la Préfecture des Hauts-de-Seine et distribuée dans les boîtes aux lettres autour du site. Le secteur de plan masse a également été mis en ligne.



Périmètre de diffusion de la note de présentation du projet

La concertation a été annoncée deux semaines avant l'ouverture de la concertation via :

- La **publication de l'arrêté préfectoral d'ouverture** sur les sites de la concertation, des 3 Ministères chargés des affaires sociales et de celui de la Préfecture des Hauts-de-Seine ;
- La mise en ligne **d'une actualité dédiée** sur le site de la concertation ;
- L'affichage sur site **de l'arrêté préfectoral d'ouverture et d'une affiche d'information** sur les dates et les modalités de concertation.



L'affiche d'information et l'arrêté préfectoral ont été affichés sur le site 14 jours avant l'ouverture de la concertation

Une rencontre publique

Le maître d'ouvrage est venu à la rencontre du public le **jeudi 9 mars de 17h à 19h au métro Malakoff – Plateau de Vanves pour échanger sur le projet**. Cette rencontre a été annoncée par le biais des affiches posées sur le site et de la note de présentation du projet. Au cours de cette rencontre, environ 700 documents de présentation du projet et des vues architecturales présentant l'insertion urbaine du nouveau bâtiment ont été distribués. Une vingtaine de personnes s'est arrêtée pour discuter plus longuement avec les représentants du maître d'ouvrage.



Un temps d'échange avec le maître d'ouvrage a été organisé le 9 mars 2023 au métro Plateau de Vanves

Les modalités de contribution

Le public avait la possibilité de poser des questions et de faire des observations de deux façons :

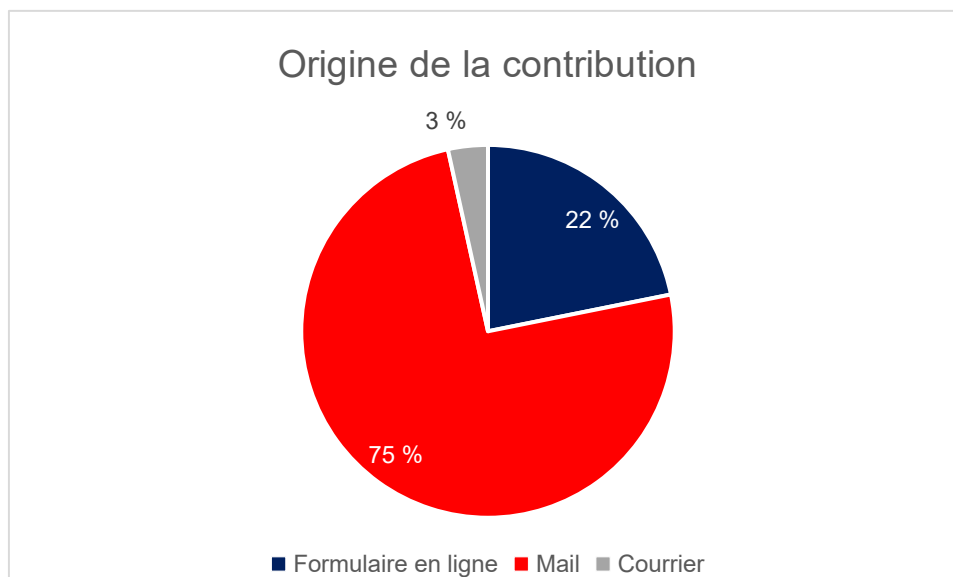
- En ligne, *via* le formulaire de contact du site de la concertation et l'adresse mail dédiée,
- Par voie postale.

Au total, 87 contributions ont été reçues¹.

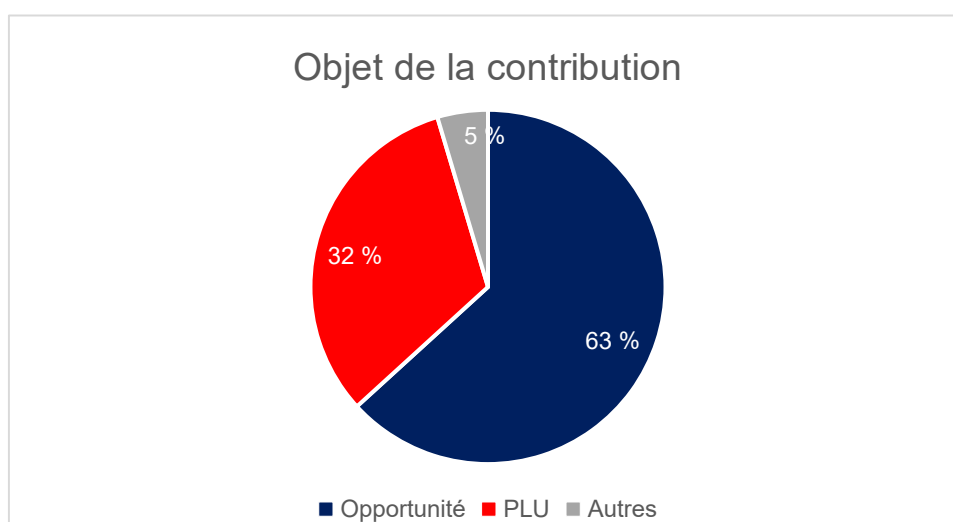
¹ Certaines contributions ont été déposées deux fois par le même participant : par mail et via le formulaire en ligne. Celles-ci n'ont été comptabilisées qu'une seule fois.

Les chiffres de la concertation

Au total, 87 contributions ont été déposées durant la concertation, dont les 3/4 par mail. Les autres modalités (formulaire de contribution en ligne et courrier) ont été moins utilisées par les participants.



La majorité des contributions a trait à l'opportunité du projet en lui-même. La mise en compatibilité des documents d'urbanisme, objet de la concertation, est moins abordée. Toutefois, certaines contributions font le lien en exprimant leur opposition à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme en estimant que celle-ci conditionne la réalisation du projet de déconstruction-reconstruction.



63% des contributions évoquent l'opportunité du projet. 32% des contributions donnent un avis ou posent une question sur la mise en compatibilité du PLU et ses enjeux.

3. Synthèse thématique des contributions et réponses du maître d'ouvrage

L'opposition de certains participants à la mise en compatibilité du PLU

Au cours de la concertation, plusieurs participants ont exprimé leur opposition à la mise en compatibilité du PLU de Malakoff telle que présentée dans les documents relatifs à la concertation. La plupart de ces avis sont directement corrélés à une opposition au choix de la démolition-reconstruction plutôt que de la rénovation du bâtiment existant, permise, selon eux, dans le cadre du PLU : « *actuellement, le PLU de notre ville ne vous permet pas de construire un nouveau bâtiment, il vous permet de le rénover* ».

Un participant rappelle également que la mise en compatibilité du PLU n'est possible que pour « *la construction d'un projet considéré d'intérêt général [qui] ne porte pas atteinte au développement durable et ne comporte pas de risques de nuisances.* » Or, plusieurs participants contestent l'intérêt général du projet et son inscription dans une logique de développement durable. L'association In-C-Malakoff ajoute que le projet contrevient à plusieurs points de l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme qui définit les objectifs de l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme, notamment :

- «
- 2° *La qualité urbaine, architecturale, et paysagère, notamment des entrées de ville*
 - 5° *La prévention des risques naturels prévisibles... des pollutions et nuisances en tout genre ;*
 - 7° *La lutte contre le réchauffement climatique, et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles.*
- »

L'Etat note les débats sur l'opportunité du projet, exprimés au cours de la concertation. Des éléments de réponse sur le projet seront apportés dans la partie suivante.

En ce qui concerne la modification du PLU, le choix de réaliser un **changement de zonage de la parcelle** et de procéder à la **création d'un secteur de plan masse** permet de limiter l'impact du projet sur l'ensemble des règles du PLU de la ville de Malakoff. Le PLU global ne se verra donc pas impacter par la réalisation du projet, la mise en compatibilité de celui-ci n'incluant que des règles dérogatoires pour la parcelle concernée par le projet.

Les Ministères Sociaux rappellent que le projet retenu s'inscrit dans une logique **d'intérêt général et de développement durable**, dans le cadre de la stratégie immobilière de l'État. Sur l'ensemble de son patrimoine immobilier, l'État apprécie le choix entre déconstruction et réhabilitation, en fonction de l'adéquation entre les caractéristiques des bâtiments existants et les besoins des nouveaux programmes. Dans le cas de Malakoff, le projet de démolition-reconstruction a été préféré initialement en accord avec la Ville de Malakoff **avec l'objectif de libérer du foncier** pour créer des parcelles de pleine-terre, requalifier les voiries avoisinantes et permettre le relogement de l'école Fernand Léger, à la demande de la municipalité, dans le cadre d'un dialogue mis en place avec les élus locaux depuis 2018. A la suite de la concertation préalable menée en 2021, une étude multicritères a été menée à la demande des participants et a permis de confirmer ce choix préférentiel.

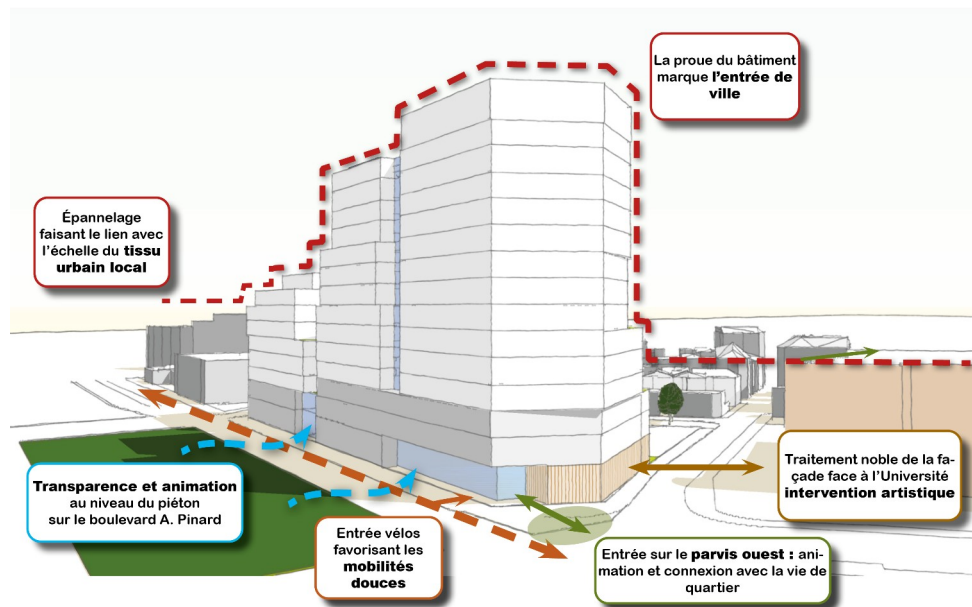
Concernant l'objectif de **qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville**, le positionnement du bâtiment sur le boulevard Pinard répond aux préconisations architecturales et urbaines de la Ville de Malakoff, telles que présentées dans la Notice urbaine, architecturale et paysagère de la ZAC de la Porte de Malakoff.

Le projet répond également aux prescriptions de la Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement (DRIEA) d'Île-de-France, Unité départementale des Hauts-de-Seine. Cette note préconise également l'implantation du projet

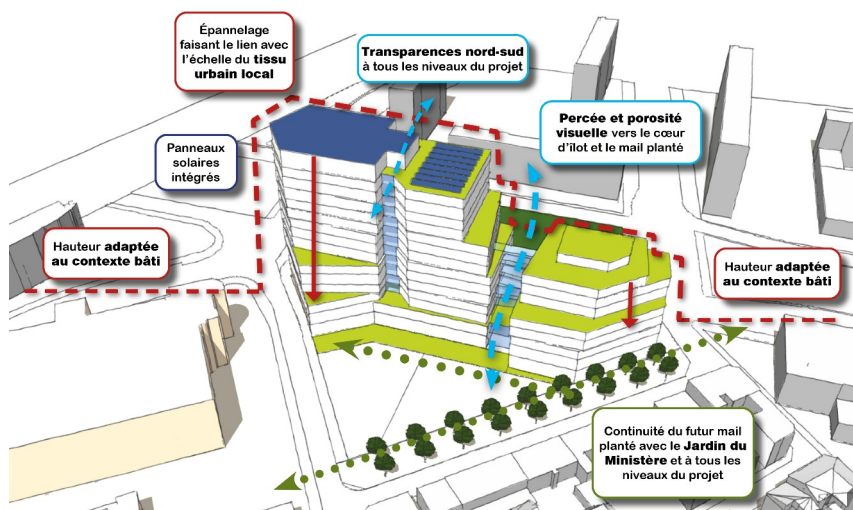
de l'État au nord de la parcelle, en vue d'un futur découpage de la parcelle actuelle, positionnant un futur équipement scolaire dans sa partie sud.

La Ville de Malakoff et la DRIEA décrivent également **une percée visuelle** à travers la parcelle, vers le cœur d'îlot et le mail planté, à respecter. Le projet de l'État respecte cette préconisation : la forme elle-même du bâtiment est dessinée avec une décomposition en deux volumes distincts, d'inégale hauteur et séparés par un espace large qui s'ouvre en gradins progressivement vers le ciel atteignant 22 mètres de large entre les deux bâtiments, au-dessus d'un vaste hall d'entrée vitré et traversant.

Par ailleurs, le projet propose **une entrée sur l'extrémité ouest du site, de façon à mettre en relation directe le bâtiment de l'administration centrale avec l'entrée de ville et l'université.**



En réponse à son contexte, le projet présente une volumétrie qui s'adapte aux morphologies urbaines autour de la parcelle, créant des formes qui évoluent selon les points de vue, tantôt rapprochés, tantôt éloignés. Ainsi, le projet architectural s'exprime à grande échelle vers le nord et vers l'ouest, face aux grandes infrastructures viaires et les bâtiments d'habitation situés de l'autre côté du périphérique, et se fragmente et réduit sa hauteur vers l'est et vers le sud pour dialoguer avec l'échelle locale. Sur l'extrême ouest du site, le bâtiment plus haut devient un signal d'entrée de ville pour Malakoff.



La prévention des nuisances et des pollutions en tout genre est intégrée au projet, dans la mesure où il s'agit d'un équipement public tertiaire ne présentant pas de nuisance majeure pour les riverains en phase d'exploitation. La localisation de l'entrée pour les voitures sur l'avenue Pierre Larousse ne devrait pas entraîner d'impact majeur sur la circulation de cette dernière, le site ayant été sélectionné pour garantir une connexion optimale à vélo et en transports en commun avec le site principal des Ministères Sociaux, afin de limiter l'usage de la voiture personnelle. Par ailleurs, l'entrée est située à l'entrée de la ville de Malakoff, à la jonction avec Paris et Vanves.

Concernant la lutte contre le réchauffement climatique, si le projet de démolition-reconstruction présente un bilan carbone supérieur de 14% par rapport au scénario de restructuration lourde étudié dans le cadre de l'étude multicritères (scénario 2), il présente également d'importantes plus-values environnementales, notamment :

- La **création d'espaces plantés**, dont 2 200 m² de terrasses et de jardin sur le site (incluant le Jardin du Ministère), 760 m² de coulée verte au niveau de la rue Legrand et 900 m² d'espaces de pleine terre potentiels dans le projet d'école.
- La possibilité donnée aux collectivités d'élargir les voiries attenantes au site, permettant de **développer des itinéraires sécurisés pour les mobilités actives** et les transports publics.
- **Un traitement** favorable de la biodiversité exploitant le potentiel de la parcelle.
- La construction d'un bâtiment aux normes les plus récentes en termes énergétique, permettant **d'excellentes performances énergétiques** en phase d'exploitation et de la production d'énergie sur le site (panneaux photovoltaïques en toiture).

Quant à la préservation des ressources naturelles, la majorité des matériaux issus de la déconstruction a vocation à être réemployé ou recyclé. Le groupement en charge des travaux s'est engagé sur un réemploi minimum de **70% des matériaux existants** en favorisant des filières de recyclage et de réemploi situé à faible distance du site des travaux.

L'opportunité du projet : une convergence sur l'accueil des ministères sociaux, mais une divergence sur les choix de construction

L'opportunité même du projet est l'objet de quasiment toutes les contributions, alors même qu'elle ne constitue pas l'objet de la concertation². Ainsi, presque tous les participants se réjouissent de l'arrivée des services des Ministères Sociaux sur le site. La principale divergence a trait au choix de procéder à une démolition-reconstruction plutôt qu'à une rénovation du bâtiment existant. A ce titre, certains participants soutiennent le projet de déconstruction-reconstruction porté par l'État, tandis que d'autres expriment leur opposition à cette décision et recommandent d'opter pour un scénario de rénovation.

L'opportunité du projet partagée

Plusieurs participants soutiennent le projet tel que présenté en concertation en lui reconnaissant plusieurs qualités :

- **L'amélioration des conditions de travail** pour les agents des ministères : *« Il va permettre aux agents des ministères sociaux de rester ensemble, en collectif et à proximité des cabinets ministériels, pour garantir une qualité de mission et poursuivre leur implication professionnelle pour les missions de Santé, Solidarité et du Travail. »*
- **Le déplacement de l'école** Fernand Léger, sur un espace plus lointain du périphérique : *« les enfants pourront bénéficier d'un terrain à l'abri des nuisances directes du périphérique »* ; *« le développement d'un groupe scolaire protégé des voitures du périphérique »*
- **Le « dynamisme économique »** apporté par l'arrivée de nouveaux salariés sur ce site : *« il ne faut pas douter de leur apport pour la vie commerciale de proximité de ce quartier de la ville »* ; *« L'arrivée de nouveaux salariés à Malakoff est une opportunité pour la ville. »*
- La création **d'espaces de pleine terre**, la création d'une *« coulée verte »* et de *« plus de verdure »*.
- **La disparition de la tour de l'Insee** qualifiée de *« disgracieuse »* et le sentiment que le projet contribuera à *« embellir »* le quartier.

Une opposition à la déconstruction-reconstruction

A l'inverse, d'autres participants ont exprimé à l'occasion de la concertation leur opposition au projet tel qu'il est présenté et demandent une réhabilitation du bâtiment existant, afin que ce dernier puisse accueillir les services des ministères sociaux sur le site.

Les arguments mobilisés pour la conservation de la tour de l'Insee et un projet de rénovation ont principalement trait à cinq enjeux du projet : l'enjeu environnemental, l'enjeu patrimonial, l'enjeu économique, l'enjeu fonctionnel et l'enjeu urbanistique et architectural.

L'Etat rappelle que **le projet a fait l'objet d'une analyse multicritères** étudiant divers scénarios de démolition-reconstruction et de rénovation des bâtiments existants. Les critères étudiés pour le choix d'un scénario préférentiel ont été les suivants :

- **Critère patrimonial, architectural, urbain et paysager** : les enjeux architecturaux, urbains et paysagers
- **Critère fonctionnel** : l'adéquation entre les usages prévus et la fonctionnalité du bâtiment existant
- **Critère social** : l'impact du projet sur la population, en particulier le relogement du groupe scolaire

² L'opportunité du projet a fait l'objet d'une concertation dédiée à l'automne 2021 (tous les documents afférents à cette concertation sont disponibles sur le site de la concertation).

- **Critère organisationnel** : le planning, les nuisances
- **Critère technique** : l'analyse des contraintes techniques des scénarios
- **Critère énergétique** : consommation et production
- **Critère environnemental** : l'analyse du cycle de vie, l'analyse du contenu carbone en construction et exploitation, l'impact biodiversité
- **Critère économique** : le coût global sur 50 ans

L'analyse multicritères a été rendue publique sur le site de la concertation :

<https://www.secondsiteministeresociaux-concertation.fr/fr/les-documents-de-la-concertation>

L'enjeu environnemental et les enjeux urbanistiques et architecturaux, également mobilisés par les participants contre la mise en compatibilité du PLU, ont trouvé des éléments de réponse dans les pages précédentes du présent bilan.

L'argument patrimonial

La tour de l'Insee représente pour plusieurs participants un « *symbole* », marqueur d'une architecture « *emblématique du XXème siècle* ». Elle est également identifiée comme « *un marqueur de l'histoire de Malakoff* ».

Une étude mémorielle menée par un historien du patrimoine démontre que le bâtiment actuel, construit dans les années 1970, ne peut pas être considéré comme emblématique, car issue d'un courant architectural des années 1950. L'architecture contemporaine du projet des Ministères Sociaux, présentant des morphologies urbaines variées favorisant l'insertion urbaine, marquera également, par son entrée et sa proue ouest, l'entrée de ville de Malakoff.

L'argument économique

Le scénario choisi est identifié comme « *plus coûteux* » qu'un projet de réhabilitation : « *il semble bien que la rénovation soit ici moins coûteuse en argent public que la démolition reconstruction* ».

L'État rappelle que le raisonnement économique doit se faire en coût global intégrant l'investissement initial et le coût d'exploitation du site. **Le projet retenu est le projet le moins cher sur le long terme, avec un** coût global inférieur de 79 à 120 M€ par rapport aux autres scénarios. En effet, les performances énergétiques du nouveau bâtiment et son adaptation fonctionnelle à ses usages permettra de réduire fortement les coûts d'exploitation du bâtiment et de rentabiliser l'investissement réalisé. Ce scénario permet également de reloger 1800 à 2000 personnels des Ministères dans des locaux appartenant à l'État, supprimant les coûts locatifs aujourd'hui importants. L'étude du coût global sur 50 ans, durée de référence réglementaire dans la RE2020, est donc favorable au projet de déconstruction-reconstruction porté par l'État.

L'argument fonctionnel

Plusieurs participants estiment que le programme retenu par l'État ne prend pas suffisamment en compte les évolutions fonctionnelles du travail et notamment le développement du télétravail lié à l'épidémie de COVID-19. A ce titre, ils estiment que les surfaces de bureau existantes dans les locaux de l'Insee, inférieures au programme établi par l'État à l'origine, pourraient finalement correspondre aux besoins compte tenu de ces évolutions.

Concernant la prise en compte des évolutions des modes de travail, **les ministères sociaux s'inscrivent dans l'évolution des nouvelles organisations du travail** : déploiement du télétravail, et intégration des constats des bonnes et mauvaises pratiques au sortir de la crise sanitaire. Pour répondre aux besoins des ministères sociaux, le projet vise ainsi à construire un bâtiment pouvant accueillir *a minima* 1800 postes de travail - dimensionnement au regard des besoins actuels des ministères sociaux - tout en permettant **une grande**

flexibilité dans les usages afin de pouvoir ajuster tout au long de la vie de l'immeuble. Pour s'adapter à l'évolution des besoins, la conception des plateaux de bureaux permet une grande souplesse d'aménagement et leur configuration n'est pas encore déterminée. Si la totalité des espaces n'était pas occupée par l'administration centrale des ministères sociaux, d'autres administrations et/ou opérateurs, en lien avec la sphère sanitaire et sociale, pourraient s'installer dans le bâtiment, dégageant de nouvelles économies locatives.

Des critiques quant au processus décisionnel et aux modalités de concertation

Plusieurs avis critiquent l'organisation de la concertation et les modalités de dialogue avec le public mis en place par les Ministères Sociaux. Un participant estime que la durée de la concertation, de 14 jours, est insuffisante. Enfin, la municipalité de Malakoff critique les modalités de concertation en considérant cette concertation comme « *resserrée sur 15 jours, avec comme seul espace de rencontre avec les habitant·es un tractage organisé devant le métro Malakoff-Plateau de Vanves le 9 mars de 17h à 19h, rendant de fait impossible tout échange sur le fond avec les acteurs mobilisé et les riverain·es* ». Un participant partage également son étonnement sur le fait que le PLU puisse être modifié aussi facilement et dans un délai d'échanges aussi court : « *nous avons mis deux ans pour construire notre PLU, il est étrange que vous vous autorisiez à le bafouer en un mois et demi.* »

Par ailleurs, plusieurs contributions critiquent le processus décisionnel mis en place, et l'intervention de cette concertation si tard sur un projet qui leur semble déjà arrêté. Le fait que cette concertation soit organisée alors même que le Marché Public Global de Performance (MPGP) a été passé avec Eiffage et que les travaux de démolition ont déjà commencé est perçu comme peu judicieux. Ainsi, un participant estime que « *la dissociation dans le temps entre le permis de démolir et le permis de construire complique la concertation. Démolir quelque chose alors même que ce qui va être construit à la place n'est pas défini biaise complètement le débat relatif à la démolition.* ». Un autre participant affirme : « *il semble que votre concertation ne soit donc qu'un simulacre de concertation pour une mise en conformité avec la loi. En effet, il est peu probable que vous engagiez une autre évolution sur le PLU que celle proposée pour répondre aux besoins de votre projet.* ».

A la suite de la concertation préalable menée en 2021, sur l'opportunité du projet, le maître d'ouvrage s'est engagé à étudier les alternatives au projet et notamment la possibilité d'une rénovation du bâtiment. Cette étude multicritère a été menée et a été rendue publique. Elle a conduit au maintien du scénario de déconstruction / reconstruction comme scénario préférentiel.

La présente concertation relative à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme, a été menée sur une période de 14 jours, conformément aux dispositions prévues par le code de l'Urbanisme. L'organisation d'une séance de tractage au Métro Malakoff – Plateau de Vanves a permis d'organiser des temps d'échanges informels entre les habitants et le maître d'ouvrage et d'informer plus largement les habitants et travailleurs de Malakoff et de Vanves sur la concertation en cours et les modalités de participation.

Enfin, la mise en compatibilité du PLU n'est nécessaire qu'à la construction du bâtiment. Celle-ci a été menée sur la base d'un programme finalisé et amendé à la suite de la concertation de 2021, et après avoir déterminé le projet architectural. Par ailleurs, la modification sollicitée du PLU ne porte que sur la parcelle de l'Etat de 7.500 m² environ, soit moins de 5% du total de la zone UX de Malakoff.