

ANNEXES

ANNEXE 4 COMPTES-RENDUS D'ENTRETIENS

**COMPTE RENDU
DE LA REUNION DU 26/03/2014**

Opération : Etude foncière Hôpital Nord

Maître d'ouvrage : AP-HP

Rédacteur du présent document : Laurine DARRASSE

OBJET

ENTRETIEN UNIVERSITE – Monsieur MONTARRAS, Vice- Président

PARTICIPANTS		PRESENTS	DIFFUSION
NOM	FONCTION / SOCIETE		
Maîtrise d'Ouvrage :			
Jérôme ANTONINI	Conseiller du Directeur Général de l'AP-HP Chef du projet Hôpital Universitaire Paris Nord 06.78.43.29.41 Jerome.antonini@bch.aphp.fr		X
AMO Egis :			
France BROCHEUX	Directeur de projet – Programmiste 01.78.42.73.16 France.brocheux@egis.fr	X	X
Laurine DARRASSE	Chargé de projet – Programmiste 01.78.42.75.81 Laurine.darrasse@egis.fr	X	X
Bertile CHOLLEY	Directrice Département Stratégie 01.78.42.73.03 Bertile.cholley@egis.fr		X
Thierry LACROIX	Directeur Activité – Urbain 04.37.72.34.30 Thierry.lacroix@egis.fr		X
Camille LANNAY	Chargé de projet - Urbain 01.40.47.32.60 Camille.lannay@egis.fr		X

En l'absence de remarque de la part des personnes ayant participé à la réunion, le présent compte rendu sera tacitement validé 8 jours après sa diffusion.

1. Objectifs de la réunion

- Identifier les besoins et attente de l'université dans le cadre de l'opération Hôpital Nord.

2. Contenu des échanges

- L'université Paris 7 est pluridisciplinaire et comporte une composante santé en partenariat avec les hôpitaux Saint-Louis, Bichat, Beaujon, Lariboisière et F. Widal pour les enseignements pratiques. Les sites d'enseignement théoriques associés à ces hôpitaux sont implantés à Villemin et Bichat, ce dernier comportant de nombreux amphithéâtres.
- Le projet Hôpital Nord est l'opportunité pour l'Université de se moderniser et de faire de la nouvelle implantation un site pilote, maillon d'un réseau international. D'autant que les bâtiments de Bichat, dont l'université est propriétaire, sont en fin de vie et présentent un avis défavorable de la commission de sécurité.
- Les besoins de l'université s'organisent en 3 pôles :
 - Le premier ensemble regroupe les espaces nécessaires à la formation médicale classique (amphis, TD, vie étudiante). Il accueille entre 5000 et 6000 étudiants et environ 1500 personnels. Il est évalué à 20 000 m² environ.
 - Le second ensemble destiné à la recherche, estimé à 22 000m² environ.
 - Le troisième ensemble regrouperait des activités paramédicales de formation telles qu'une école d'infirmière ou une formation aux outils numériques par exemple ainsi que des espaces supports tels qu'un centre de congrès ou un centre de fabrication des outils numériques. Cet ensemble pourra être partagé avec la ville.

En termes de surfaces les besoins sont estimés à 45 000m² SHON en 3 bâtiments qui peuvent être autonomes.

Si possible, la recherche foncière analysera le potentiel autour des sites pour accueillir à plus long terme les activités pharmaceutiques et d'odontologie.

Les bâtiments de l'université peuvent ne pas être implantés sur la même parcelle que le centre hospitalier mais les proximités nécessaires sont les suivantes :

- Proximité entre l'ensemble formations médicales et le CH,
- Proximité entre l'ensemble formations médicales et l'ensemble recherche.

En outre le site devra obligatoirement bénéficier d'une desserte par le métro ligne 14.

Il n'est pas souhaité d'IGH pour des raisons d'exploitation.

Il n'est pas exigé de stationnements.

- L'université souhaite mener cette opération immobilière en autonomie, parallèlement à l'opération de l'APHP. Le projet est autofinancé pour la construction par la valorisation de la parcelle de Bichat.

3. Documents en attente

- L'université transmettra l'estimation des besoins fiabilisée en termes de surfaces.

**COMPTE RENDU
DE LA REUNION DU 26/03/2014**

Opération : Etude foncière Hôpital Nord

Maître d'ouvrage : AP-HP

Rédacteur du présent document : Laurine DARRASSE

OBJET

ENTRETIEN UNIVERSITE – Monsieur MONTARRAS, Vice- Président

PARTICIPANTS		PRESENTS	DIFFUSION
NOM	FONCTION / SOCIETE		
Maîtrise d'Ouvrage :			
Jérôme ANTONINI	Conseiller du Directeur Général de l'AP-HP Chef du projet Hôpital Universitaire Paris Nord 06.78.43.29.41 Jerome.antonini@bch.aphp.fr		X
AMO Egis :			
France BROCHEUX	Directeur de projet – Programmiste 01.78.42.73.16 France.brocheux@egis.fr	X	X
Laurine DARRASSE	Chargé de projet – Programmiste 01.78.42.75.81 Laurine.darrasse@egis.fr	X	X
Bertile CHOLLEY	Directrice Département Stratégie 01.78.42.73.03 Bertile.cholley@egis.fr		X
Thierry LACROIX	Directeur Activité – Urbain 04.37.72.34.30 Thierry.lacroix@egis.fr		X
Camille LANNAY	Chargé de projet - Urbain 01.40.47.32.60 Camille.lannay@egis.fr		X

En l'absence de remarque de la part des personnes ayant participé à la réunion, le présent compte rendu sera tacitement validé 8 jours après sa diffusion.

1. Objectifs de la réunion

- Identifier les besoins et attentes de l'université dans le cadre de l'opération Hôpital Nord.

2. Contenu des échanges

- L'université Paris 7 est pluridisciplinaire et comporte une composante santé en partenariat avec les hôpitaux Saint-Louis, Bichat, Beaujon, Lariboisière et F. Widal pour les enseignements pratiques. Les sites d'enseignement théoriques associés à ces hôpitaux sont implantés à Villemin et Bichat, ce dernier comportant de nombreux amphithéâtres.
- Le projet Hôpital Nord est l'opportunité pour l'Université de se moderniser et de faire de la nouvelle implantation un site pilote, maillon d'un réseau international. D'autant que les bâtiments de Bichat, dont l'université est propriétaire, sont en fin de vie et présentent un avis défavorable de la commission de sécurité.
- Les besoins de l'université s'organisent en 3 pôles :
 - Le premier ensemble regroupe les espaces nécessaires à la formation médicale classique (amphis, TD, vie étudiante). Il accueille entre 5000 et 6000 étudiants et environ 1500 personnels. Il est évalué à 20 000 m² environ.
 - Le second ensemble destiné à la recherche, estimé à 22 000m² environ.
 - Le troisième ensemble regrouperait des activités paramédicales de formation telles qu'une école d'infirmière ou une formation aux outils numériques par exemple ainsi que des espaces supports tels qu'un centre de congrès ou un centre de fabrication des outils numériques. Cet ensemble pourra être partagé avec la ville.

En termes de surfaces les besoins sont estimés à 45 000m² SHON en 3 bâtiments qui peuvent être autonomes.

Si possible, la recherche foncière analysera le potentiel autour des sites pour accueillir à plus long terme les activités pharmaceutiques et d'odontologie.

Les bâtiments de l'université peuvent ne pas être implantés sur la même parcelle que le centre hospitalier mais les proximités nécessaires sont les suivantes :

- Proximité entre l'ensemble formations médicales et le CH,
- Proximité entre l'ensemble formations médicales et l'ensemble recherche.

En outre le site devra obligatoirement bénéficier d'une desserte par le métro ligne 14.

Il n'est pas souhaité d'IGH pour des raisons d'exploitation.

Il n'est pas exigé de stationnements.

- L'université souhaite mener cette opération immobilière en autonomie, parallèlement à l'opération de l'APHP. Le projet est autofinancé pour la construction par la valorisation de la parcelle de Bichat.

3. Documents en attente

- L'université transmettra l'estimation des besoins fiabilisée en termes de surfaces.

CR REUNION APHP

28 mars 2014

Présents

- Louis Marchal, Direction des Finances et du Patrimoine
- François Simon, direction finances économie du patrimoine, en charge programmation du projet
- M. Ledda, responsable du patrimoine foncier et immobilier de l'APHP
- Mlle Goutaillé, chargé de mission urbaniste
- France Brocheux (Egis)
- Thierry Lacroix (Egis)
- Camille Lannay (Egis)

Une gouvernance complexe qui peut limiter le partage d'informations (M. Antonini rattaché directement à la direction générale). L'impératif d'un rendu en juin est rappelé par M. Bourdon (croisé dans un couloir) et par M. Marchal. Mais il existe une crainte que la décision définitive ne puisse intervenir en juin, sauf à ce que les analyses approfondies n'aient pu être menées jusqu'à leur terme.

Prochaines échéances

- 15 avril à 9h30 (préparation du futur COPIL)
- 29 avril 14h (COPIL)

L'objectif du 29 avril est d'avoir un maximum de sites à présenter sur la base d'une grille d'analyse simplifiée pour faciliter le choix de quelques sites par la maîtrise d'ouvrage. Pas d'autocensure au départ, on travaillera par élimination.

Point sur l'avancement de la mission

- Premières rencontres / entretiens / visites
- Calibrage grande masse (10 ha non IGH hors université – 40 à 45 000 m² sur plusieurs pôles)
- aujourd'hui 6 ha pour Bichat et 7 ha pour Beaujon

Echanges sur la prospection

- > Interrogation sur le calibrage du site, qui reste à affiner (l'APHP avait en tête une surface foncière moins importante)
- > Pour information, l'ARS n'avait pas fait le premier travail de prospection plus large, au départ le CCTP ne concernait l'analyse que des 4 sites pré-identifiés (il a été ouvert sur la phase 1 en dernière minute). Les 2 sites hors Bichat-Beaujon sont venus par l'ARS.
- > **Une volonté de localiser le futur Hôpital sur un nœud de transports** (et dans l'idéal sur le GPE)
- > Aujourd'hui on essaie de supprimer les sites qui ont une rue au milieu : **pas de séparation des pôles pour l'hôpital du XXI^e siècle, notamment logistique**. Mais cela pourra être un point de défaut lors de la comparaison des sites (qui pourra être éventuellement un critère éliminatoire selon la maîtrise d'ouvrage). Doit rester aujourd'hui en lice pour les sites repérés.
- > **L'APHP n'est pas en charge de trouver le foncier pour l'université.**

Sur les entretiens

- > Question sur le travail avec les aménageurs : pas dans le temps de la prospection ? il n'y a pas eu de sollicitation de l'Etat sur les EPF. Voir l'EPFIF en mai n'est-il pas un peu tardif ? **L'espoir de la première partie portait sur le ratissage du foncier hors acteurs institutionnels (RFF, SGP, AFTRP), déjà rencontrés par ailleurs > aller plutôt vers les aménageurs, commercialisateurs...** dont le travail est également de chercher des preneurs pour des propriétaires qui souhaitent vendre leur foncier. Attention, sans que les interroger maintenant ne leur laisse penser que cela leur donner un droit de priorité pour la suite > garder la bonne distance.
- > l'IAU est-il au courant des terrains industriels qui vont muter dans les 10 ans à venir ?
- > DRIEA : probablement liste à 5-10 ans des projets de l'Etat.
- > L'APUR serait également à rencontrer.
- > L'ANRU n'a pas forcément une vision claire des potentiels fonciers
- > La Ville de Paris pourrait-elle également être rencontrée ? *(Thierry voit le directeur de l'urbanisme de la Ville de Paris mardi : il pourra lui poser la question)*

Autres informations

Un prestataire a été retenu sur la question de la valorisation des sites existants. Le travail avec France Domaines n'a pas été mené pour le moment. Mlle Goutailler a travaillé sur des scénarios de valorisation.

Beaujon est le premier monobloc et IGH de France, il y a de fortes chances qu'il ne soit pas démoli.

CR REUNION PREFECTURE DE REGION / DRIEA

28 mars 2014

Présents

- Mme Dewas-Tasseau (cabinet du préfet de région)
- Véronique Monsénégo (DRIEA)
- M. Dubois (DRIEA)
- France Brocheux (Egis)
- Thierry Lacroix (Egis)
- Camille Lannay (Egis)

Mme Dewas-Tasseau précise qu'elle sera à la disposition du prestataire pour faire le point avec les différents services / direction (DRIL logement social, DRFIP financier) si nécessaire pour les problématiques sur les différents terrains identifiés.

Echanges

Précisions sur la mission pour le Préfet : présentation de la méthodologie, caractère d'urgence de l'étude (annonces pour le mois de juin).

Intervention possible des services de l'Etat

L'ARS et l'APHP définissent leurs besoins. **Les directions régionales sont à disposition pour apporter l'expertise et connaissance des sites pour éviter que l'APHP ne retienne un site qui ne pourrait pas être libéré, serait trop pollué, etc.** > garantie à apporter

L'Etat a bien compris que la volonté technique était d'aller vite. On est sur un chantier présidentiel > il est prévu par Claude Evin (ARS) de faire un comité stratégique fin juin pour le choix du site

Critères

- > **Le premier objectif reste de desservir le bassin de population actuel**
- > L'accessibilité est un critère primordial
- > La localisation dans ou hors Paris n'a pas d'importance en tant que telle
- > Sur le coût, pas encore de visibilité
- > Sur les délais, cela reste très important
- > Sur la pollution des sites : malgré al circulaire de 2007, ce n'est pas un critère rédhibitoire

Thierry Lacroix (Egis) précise que l'acceptabilité locale ne pourra pas entrer dans l'analyse multicritère, même si elle fera probablement partie de la décision finale du comité de pilotage.

Entretiens complémentaires

Porte Pouchet : il serait de bon ton d'aller voir la Ville de Paris pour s'assurer de constructibilités éventuelles de l'autre côté de la rue (opération en ZAC sur Porte Pouchet Paris) > Thierry Lacroix rencontre le directeur de l'urbanisme de la Ville de Paris mardi

Aller voir M. Lallemand (DRFIP) rapidement.

Pré-identification de fonciers mobilisables

Une liste de sites mobilisables est présentée par Mme. Monsénégo (chaque site est localisé sur une carte et accompagné d'une fiche descriptive) :

- Chapelle Charbon, 5ha – opérateur ferroviaire
- Gare des Mines (à cheval sur Parsi et le 93) – terrain RFF – projet urbain de traversée du périphérique en cours.
- Terrain Entrpôts Bertrand – 5ha – SNCF – projet urbain en cours avec modification de la porte de la Villette
- Annexe Dubois – terrain petit et dans zone Condorcet
- Rue Ordenner – 3ha – SNCF – mutable – pas d'étude urbaine
- Chapelle
- Clichy-Batignolles – zone FRET
- Bucso (inondable et pollué)
- Saint-Ouen (dans le prolongement des Docks)
- Saint-Denis « les Cathédrales » (hangars ferroviaires, attention mesures de conservation ?)

La DRIEA fournira ces documents à Egis en format informatique, après signature d'une convention d'échange. Elle élargira également son territoire de prospection, aujourd'hui resserré à proximité du bassin de population actuellement desservi par les deux hôpitaux Bichat et Beaujon.

Autres informations

- Attention au territoire d'études de l'AFTRP (ont-ils des opérations sur le secteur ?) Une étude à Asnières est menée actuellement (mais n'apparaît pas dans les sites pré-identifiés par la DRIEA)
- Le fort d'Aubervilliers avait également été évoqué un temps
- Il n'y a pas eu de commande de l'Etat auprès des EPF (EPFIF ou EPF 92)
- Les mécanismes SNCF/RFF (décote) seraient appliqués sur l'APHP – 72 terrains sont listés pour faire l'objet d'une décote → liste à transmettre par M. Dubois
- Bichat est en secteur ANRU

Documents à récupérer

Auprès de M. Dubois

- > Liste des terrains de l'Etat mobilisables
- > Liste des terrains RFF mobilisables (liste approuvée soumise à consultation à partir de lundi)
- > Liste complémentaire (une quinzaine de sites encore en discussion) confidentielle

Auprès de Mme Monsénégo

- > Cartographie (SIG)
- > Dossier des sites identifiés

Auprès de Mme Dewas-Tasseau

- > Contact DRFIP (évaluation des terrains)
- > Contact DRIL (logement social)
- > Contact DRIEA (pollution)

CR Ville de Clichy et SEMERCLI

01 avril 2014

Présents

- François Geismar, Directeur général des services adjoint
- C. Maujaret, adjointe du DGA développement urbain
- David Lucas, directeur de la SEMERCLI (et son adjointe)
- Thierry Lacroix (Egis)
- Camille Lannay (Egis)

Pour information : Atelier Villes et Paysages fait l'étude d'impact pour l'entrée de ville.

Echanges

Thierry Lacroix précise que les critères d'analyse des sites seront ceux indiqués dans le cahier des charges de l'étude. La superficie du terrain sera validée en comité de pilotage avant de pouvoir être communiquée à la Ville. La qualité des informations disponibles entrera par ailleurs dans l'analyse des risques et donc du site.

Pour information : l'annonce faite il y a 5 ou 6 ans sur le départ des hôpitaux Bichat et Beaujon avait eu des échos négatif, à la fois vis-à-vis du personnel des hôpitaux et des collectivités. La ville de Clichy a attaqué le plan quinquennal devant le Tribunal. M. Hirsch a répondu à cette demande en lançant la présente étude (plus de concertation), ce qui a également fait naître une relation plus étroite avec l'APHP (et explique donc que la Ville ait pu proposer des sites).

Deux propositions ont été faites :

- regrouper Bichat / Beaujon sur le site de Beaujon
- Porte Pouchet

Une étude a été confiée par la Ville à la SEMERCLI pour valider ces propositions.

Mais cet acteur reste en attente (et en forte demande) de précisions sur les critères (notamment superficie de site), son étude ne reposant que sur les éléments qu'elle a pu déduire des besoins de l'APHP.

Première proposition :

Les personnels des deux hôpitaux sont contre la décision de les réunir. Ce sujet est encore un peu tabou dans certains partis politiques, la Ville n'est toutefois pas contre (étant entendu : si cela se fait sur son territoire).

Un concours international a été lancé en 2011, sur le secteur Est de la Ville. François Leclerc a été retenu, et travaille actuellement sur un plan guide à cette échelle. **La relocalisation de Bichat / Beaujon sur un même site pourrait passer par la mobilisation des terrains sportifs au nord et au sud qui pourraient être relocalisés sur les bords de Seine** (un terrain de sport deux fois plus grand « tombe du ciel » pour la Ville qui travaille avec le SIAP et se voit proposer un terrain sur le toit d'un bassin) et d'un petit triangle en mutation appartenant à l'Oréal (travail de Leclerc sur cette hypothèse). Impératifs : récréation de traversées.

Les deux scénarios proposent des bâtiments nouveaux non IGH et conservent le bâtiment IGH existant au centre. L'emprise ne prend pas les terrains de sport au sud, mais le stade au nord. Les superficies mentionnées au cahier des charges de l'étude rentrent a priori dans les emprises.

- > **La ville pourrait envisager de fermer un terrain de sport sur 4 ou 5 ans pour des opérations tiroir. Eventuellement de procéder à des échanges fonciers, voire d'en vendre un morceau : la ville a suffisamment envie d'accueillir l'hôpital pour faire les efforts correspondants.**

Cette solution semble ne pas avoir retenu l'attention de l'APHP. C'est pour cette raison que les études n'ont pas été poussées plus loin.

Risque : quel est l'attachement local des habitants, employés, au bâtiment de Beaujon ?

> *Le bâtiment n'est aujourd'hui ni classé, ni inscrit, mais dans le paysage depuis les années 30. Une culture architecturale est nécessaire pour en apprécier la valeur. Il n'existe pas de groupe qui défende ce site actuellement, mais il n'est pas possible de conclure au « non risque ».*

Deuxième proposition :

Le site sur la porte Pouchet s'est imposé plus fortement au cours des études de l'agence Leclerc (îlots mutables). Il s'agit d'un îlot comportant une copropriété de bureaux, un immeuble HLM et une copropriété de logements (à sortir du périmètre).

Le site est obsolète (bureaux datant des années 73-79), en train de se vider de ses occupants car il ne répond plus aux critères de fonctionnement actuel. L'un des bâtiments est en IGH (ses charges sont quasiment plus importantes que son loyer !). Des approches politiques ont eu lieu (discrètement) avec la Ville de Paris, la ville de Saint-Ouen... La ville de Paris serait prête à mobiliser des terrains (délaissés ex-A15). Le projet de ZAC Porte Pouchet côté Paris intègre une place qui ouvre des perspectives sous le périphérique, le projet d'hôpital ne défigurerait pas ce projet.

Ce site-là ne porte pas d'enjeux en termes d'acceptabilité locale (les bureaux existants n'ont aucune qualité architecturale et sont très énergivores). Un immeuble HLM appartenant à l'Office municipal (Clichy Habitat) pourrait muter, et être relocalisé dans les abords immédiats du site.

Les intérêts du site :

- à mi-chemin des deux sites existants,
- un terrain « neutre » qui serait plus justifiable que la relocalisation sur l'un ou l'autre site.
- par ailleurs l'université Paris VII cherche à regrouper ses établissements le long de la ligne 14 et se dit intéressée par le site Porte Pouchet : elle serait prête à réimplanter davantage de surfaces que la somme de Bichat et Beaujon
- on pourrait imaginer une bretelle d'accès de quelques mètres qui pourrait déboucher physiquement dans les urgences depuis le périphérique qui est ici en aérien (argument de M. Geismar)
- des programmes d'accompagnement sont prévus autour (terrain de 4000 m² racheté à l'Etat pour y construire un parking public et un hôtel) ainsi qu'une résidence hôtelière sur la ZAC Porte Pouchet côté Paris.

La synthèse de l'étude sur la mutabilité du site Porte Pouchet comprenant une carte de mutabilité existe et a été transmise à l'APHP (remis à M. Hirsch).

L'étude qui a été commandée à la SEMERCLI :

- foncier
- coûts d'éviction
- coûts de démolition et de dépollution (sous-traité à des spécialistes)

- délai de libération (maîtrise foncière sur 3 ans, mise en état des sols sur 2 ans y compris études en temps masqué sur la phase de maîtrise foncière)

La SEMERCLI a expliqué à l'APHP qu'il serait peu intéressant d'aller démolir 100 000 m² pour y construire 110 000 m²... Cette opération Pouchet doit être motivée par l'idée d'une économie liée à la densification (x3), d'autant plus dans la perspective d'une augmentation de l'attractivité liée aux transports.

La question du portage : **la SEMERCLI n'a pas proposé d'être opérateur foncier**. Elle a réalisé une étude technique (**les dépenses s'élèveraient aujourd'hui à des centaines de millions d'euros**) : le dispositif de montage à mettre en œuvre nécessiterait l'intervention d'un opérateur foncier de plus grande ampleur (outil à l'échelle du Grand Paris) au regard du budget annuel de la Ville... ce pourrait être l'un des premiers projets phare que pourrait porter le Grand Paris en matière de santé. Mais la Ville de Clichy est prête éventuellement à proposer une révision du droit des sols portée par ses soins, une DUP, etc.

Le site à l'est du terrain est actuellement mutable (la vente est bloquée par la Ville temporairement, mais un retour de l'APHP sur ses besoins devra intervenir très rapidement). Il s'agit de l'îlot Floéral, qui ne comporte qu'un seul propriétaire. L'université pourrait amener des entreprises qui lui sont liées et qui pourraient s'implanter sur ce site.

Autres

- Un critère supplémentaire pourrait être l'impact du site retenu sur le fonctionnement des deux sites existants (fermeture temporaire, report de patientèle, distance pour les employés...)
- **La Ville sera d'autant plus prête à faire un effort sur la valorisation dans son PLU de Beaujon si elle a obtenu par ailleurs ce qu'elle souhaitait (le même argument pourrait valoir pour la Ville de Paris)**

Documents

- recueillis en entretien
 - o synthèse de l'étude Porte Pouchet
- à recueillir une fois validation faite par la DGS :
 - o Etude Leclerc sur la densification de Beaujon
 - o Etude porte Pouchet

CR REUNION IAU

04 avril 2014

Présents

- Fouad Awada, Directeur du département Urbanisme, aménagement et territoires (IAU)
- Amélie Darley, Observatoire régional du foncier (IAU)
- Catherine Mangeney (IAU)
- Camille Lannay (Egis)
- Marie Pellereau (Egis)

Echanges

Description de la mission et du territoire de prospection.

Suggestions de terrains

- Clichy-Batignolles : des discussions sont possibles sur le programme.
- A l'est de Beaujon : terrain mobilisable où il y a un projet encore en discussion qui mériterait d'être réinterrogé. Du foncier est disponible, mais on se trouve en zone inondable. Il y a également des pollutions car ce sont d'anciennes parcelles industrielles. Il peut être intéressant de permettre le déblocage de ce foncier difficile par l'APHP, qui est publique.
- Secteur de la Plaine St Denis intéressant, même si les projets sont certainement plus « bouclés ».
- Ancien site PSA en front de Seine sur Gennevilliers (proche du RER). Il y a de nombreux projets à cet endroit. Le site est pollué mais ce n'est sûrement pas insurmontable.
- Site actuel de Beaujon : il peut être envisagé de déplacer les terrains de sport de part et d'autre de Beaujon vers d'anciens sites industriels, et ainsi permettre à Beaujon de s'étendre.
- Paris Nord Est n'est pas bouclé dans sa programmation. S'appuyer sur les SEM pour affiner cette piste.
- Porte Pouchet.
- Le quart nord-est de Clichy est mutable, il y a du foncier.
- Des collectivités locales possèdent du foncier, à regarder sur le patrimoine public sur le cadastre. (propriétés publiques en dehors de l'Etat).
- La parcelle OQ sur Gennevilliers présente un potentiel. C'est un ancien site d'activités. Il serait mutable à plus long terme et il n'y a pas de réflexion de la commune actuellement sur ce sujet.
- Site d'activité en bordure du canal, au nord du faisceau ferroviaire nord de Paris.
- Moitié nord de la parcelle OC sur Saint-Denis : vieux entrepôts.

Terrains déconseillés

- Site GDF au nord : très pollué, peu accessible.
- Villeneuve la Garenne est dans une logique de rénovation urbaine, restructuration de grands ensembles... il semble difficile d'y installer un projet hospitalier.
- Peu de possibilités sur les zones ANRU.

Démarche proposée

- Délimiter les périmètres de projet
- Commencer par les sites de projet à l'étude
- Analyse des tissus urbains et leur mutabilité
- regarder le MOS, et notamment ce qui est non bâti, ou restructurable.

Cartographies

- La carte des emprises mutables > 10 ha n'est pas remise à jour (elle a été réalisée dans le cadre du SDRIF).
- Sur la carte des terrains de l'Etat mobilisables pour le logement : ce sont des terrains directement mobilisables, ils sont cartographiés en bleu sur la carte de l'IAU.

Suggestion d'acteurs importants à rencontrer

- SEM Plaine Commune
- APUR
- EPA Plaine de France
- SEMAVIP : la SPL chargée de Clichy-Batignolles et de la ZAC Porte Pouchet est une émanation de la SEMAVIP. Possibilité de faire le point avec eux sur la marge de manœuvre sur ces projets.
- SEM 92 pourra faire le point sur les projets sur Clichy.

Autres informations – Remarques

- Il faut rester près de Paris (Paris ou commune limitrophe) qui représente une forte proportion des patients.
- Il pourrait y avoir l'hypothèse de grossir l'offre des hôpitaux parisiens et de décaler le nouvel hôpital plus au nord. Une partie du report peut ainsi être prévue et organisée sur d'autres hôpitaux.
- Cela peut être une opportunité pour Clichy de repenser le quart nord-est de la commune où du foncier est potentiellement disponible.
- Sur Paris et le territoire de Plaine Commune, il n'y a pas de terrain qui ne soit pas déjà en projet. Il s'agit de créer des opportunités (à l'image des terrains de sport sur Beaujon).
- L'APHP aurait certainement des difficultés à trouver un repreneur pour le site de Beaujon, et donc à le valoriser.

- Une étude est en cours par l'IAU pour le compte du STIF sur la probabilité de mutation des tissus à moyen ou long terme en région parisienne (sites industriels, grands équipements, délaissés urbains en zone dense, cœurs de lots très déstructurés, etc.). Cette étude n'est pas diffusable.

- La mutation de cimetières est inenvisageable.

Etude envisageable

Sous réserve de validation par le STIF, l'IAU peut fournir des isochrones d'accessibilité en TC pour les sites qui auront été retenus. Ces isochrones intègrent la prospection à 2030 avec le Grand Paris Express.

CR REUNION Société du Grand Paris (SGP)

7 avril 2014

Présents

- Catherine Barbé, Directrice des partenariats stratégiques, SGP
- Marianne Desserrières, responsable développement des gares, SGP
- Thierry Lacroix (Egis)
- Camille Lannay (Egis)

Echanges sur la prospection

Sur les entretiens

- > Mme Barbé conseille de rencontrer l'APUR (Dominique Alba et Patricia Peloux, responsable des questions métropolitaines) d'autant plus qu'un travail a été engagé avec l'APUR sur l'analyse urbaine autour des gares, dont Saint-Denis Pleyel (la monographie de Saint-Denis Pleyel est quasiment bouclée, l'APUR pourra éventuellement nous les fournir – validé avant l'été)
- > Territoires de la Culture et de la création est le seul CDT pour lequel un diagnostic foncier a été engagé précisément par la SEM Plaine Commune (qui vient par ailleurs de créer une filiale pour le portage foncier : Foncière Commune) avec l'EPIF. La dimension universitaire peut être un élément qui peut les séduire davantage. Plus que l'EPIF, chercher à rencontrer le service foncier de Plaine Commune – par l'intermédiaire de M. Marceau (DGS) – et notamment Tristan Bodin (service foncier) qui ne pourra nous rencontrer qu'avec l'accord de sa hiérarchie. Plaine commune peut nous aider car ils ont les outils pour le faire (bien qu'une préférence aux charges foncières bureaux puisse sembler logique).
- > Sur le foncier mutable aux Grésillons : la SEM 92 est un bon interlocuteur

Sur le caractère métropolitain du projet

- > La proximité d'un transport en commun lourd est nécessaire, souvent oublié par l'APHP (en plus d'une mauvaise connaissance des modes de transport de leurs employés et patients)
- > Un travail plus fin en matière d'urbanisme doit être fait avant de valider un terrain (insertion).
- > Réimplanter sur Paris ne serait pas forcément approprié / bassin de population
- > Les projets Condorcet, de relocalisation de Paris la Villette... sont des grands projets universitaires, peut-être cela a-t-il du sens d'ajouter cette composante dans les critères de prospection
- > Ce sera à l'Etat de prendre la main en dehors d'un PLU métropolitain et de fournir les outils type PIG
- > Si cela revient à remettre en cause des projets à l'étude, cela ne semble pas devoir être exclu (d'autant que l'état a des outils pour cela)

Les gares du Grand Paris Express concernées par le territoire :

- Les Agnettes
- Grésillon
- mairie de saint ouen
- Saint-Denis Pleyel

Sur les parcelles qui pourraient être mutables / mobilisables

Le 93 est aujourd'hui très contraint (c'est d'ailleurs pour cela que le pôle Landy est sorti plus vite). Le site RATP était l'une des rares opportunités repérées (les centrales EDF sont parties (projets trop avancés)...) Restent des emprises industrielles privées dans le diffus de taille très inférieure aux besoins identifiés

- > **Cap Saint-Ouen** / juste au sud de la cité du cinéma (peu dense et moyennement occupé, limite 15 minutes à pieds de la future gare). L'idée est actuellement de maintenir l'activité. Il s'agit de copropriétés privées industrielles, pas forcément facilement mobilisables (zone OA du cadastre)
- > **EDF RTE** à proximité de la ligne 13 Carrefour Pleyel
- > **Emprises industrielles au sud de la rue du Landy** (éventuellement mutables à plus long terme) : ce foncier est remembrable à condition que la collectivité joue le jeu et à horizon 7-8 ans. Les terrains plus proches de la gare sont trop stratégiques
- > **Les Grésillons** : l'arrière de la gare, côté Gennevilliers, est très mutable (les villes ont des projets, mais qui ne sont pas encore arrêtés). Au sud de la gare, deux projets de Nexity en bord de Seine sont déjà très avancés
- > **Le site GDF** va muter un jour, mais pas forcément vers une activité extérieure : GDF souhaite regrouper ses campus GDF Suez (zone BY du cadastre).
- > Un autre site identifié **le long du RER** (à cheval sur Saint-Denis et Aubervilliers) initialement mobilisé pour un centre nautique (actuellement : dépôts de gravas)
- > **Les Agnettes** : pas d'opportunité
- > **Saint-Denis Centre** : les sites sont en cours d'aménagement
- > Sur Paris :
 - o **Gare des Mines** avec couverture partielle du périphérique (à cheval sur Paris et Saint-Denis) : environ 20 ha dont une partie en voirie, mais qui reste moins bien desservi
 - o **Les Cathédrales** (le long des faisceaux ferrés à Saint-Denis) mais une desserte faible en transports en commun
 - o Eventuellement le **projet Icade à revoir sur le parc EMGP** - Parc des Portes de Paris (desservis par la ligne 12 du métro, Front Populaire). Cette opération est bien engagée mais la modification de PLU n'a pas été validée.
- > La banque UBS a beaucoup de terrains dans le secteur et se comporte comme un investisseur (**zone BU** à l'ouest des voies ferrées sur Saint-Denis : a priori trop central pour muter comme un ensemble car y implanter un hôpital serait très loin des schémas d'urbanisation prévus autour de la future gare mais ce site n'a pas encore fait l'objet de procédures, encore très amont.

Les sites mutables ne pourront a priori comporter de copropriétés et de pavillonnaire.

Autres informations

SILLIC est un gros investisseur / commercialisateur sur le territoire

AFTRP (Agence foncière et technique de la Région Parisienne)

08 avril 2014

Présents

- Mme Mintz, Directrice-Adjointe de la DIFI et Responsable du Département de la Gestion Immobilière et de le Commercialisation
- Camille Lannay, Egis conseil

Echanges

Présentation de l'AFTRP

Une des missions : gestion et commercialisation de biens appartenant à l'Etat (notamment patrimoine), acheté au fur et à mesure des années – DHUP – auquel se sont ajoutés des délaissés routiers.

L'AFTRP a récupéré des délaissés en Seine Saint Denis récemment, mais :

- > Soit les tailles critiques (trottoirs, bouts de parcelles...) sont loin d'être compatibles avec le projet d'Hôpital Nord,
- > Soit elles sont occupées
- > Soit pré-réservés par des projets (ligne 14 à Saint-Ouen par exemple).

Par ailleurs, les diagnostics « effet de levier » ne sont pas faits sur ce territoire du fait de la présence d'autres opérateurs (l'AFTRP n'est pas présent sur 92 et 93 en tant qu'aménageur (sauf Aubervilliers)).

Sur les parcelles mobilisables

- > Un projet à Stains reste vierge (ZAC des Tartres, SEM Plaine Commune Développement) mais il n'entre pas dans le périmètre de prospection.
- > L'AFTRP a fait une mission d'ingénierie foncière pour Condorcet (acquisition, gestion, maîtrise d'œuvre démolition et dépollution) pour le compte du Ministère. Serait-il envisageable de travailler en reconversion foncière, comme sur Condorcet ?
 - o Aller voir la Plaine de la Plaine, aux confins d'Aubervilliers et Saint-Denis (aller voir sur le terrain : tous les entrepôts ont été démolis...) / cf ligne 12 Front Populaire. Insister avec Plaine Commune sur ce territoire.

Un autre acteur à rencontrer ?

- > L'EPA Plaine de France
- > Plaine Commune

CR REUNION SEQUANO

08 avril 2014

Présents

- Ari Msika (SEQUANO, Responsable du pôle Saint-Ouen)
- Camille Lannay (Egis)
- Marie Pellereau (Egis)

Echanges

Explication de la démarche de prospection et des besoins du projet.

Ari Msika est le Directeur de projet de la ZAC des Docks de Saint-Ouen. En première couronne, il reste peu de grandes emprises, la ZAC des Docks faisant partie des fonciers disponibles de grande taille.

ZAC DES DOCKS

La ZAC devrait compter 5 000 logements, 300 000 m² de bureaux et tertiaire.

Sequano travaille en étroite collaboration avec la RATP pour la coordination entre l'aménagement de la ZAC et le prolongement de la ligne 14 du métro. Le démarrage de ce prolongement aura lieu au 2^{ème} semestre 2014 et la livraison est officiellement prévue fin 2017.

Le côté L13 appartient à Nexity.

Les secteurs potentiels aujourd'hui sur la ZAC :

- **«Secteur RER sud»**, au sud-est de la ZAC. Il y a une faisabilité de 100 000 m² de bureaux sur ce secteur, pour une emprise de 2,5 ha. Ce terrain n'est pas constructible sur le linéaire du RER : en tout environ 1,5 ha sont constructibles. Il est desservi par le futur boulevard intercommunal Clichy Saint-Ouen (BUCSO).
- **Terrain Total** (appartient au groupe Total) où se prépare le centre de remisage (SMR) de la ligne 14. Ce sera un bâtiment enterré. Le long de ce bâtiment, il est prévu un programme immobilier mixte sur environ 2 ha. La programmation n'est toutefois pas arrêtée définitivement (70 000 m² de SDP développables).

En prenant les deux, on peut atteindre 5 ha.

Il y a une DUP sur l'ensemble des terrains, le transfert de propriété est acté depuis l'ordonnance d'expropriation. Actuellement, phase de négociation avec les propriétaires (Total, propriétaires de la ZA sur le secteur RER sud). La maîtrise des terrains sera à relativement court terme.

La mise en service des bureaux est prévue pour le moment de l'ouverture de la ligne 14. Il est possible d'ouvrir avant, mais il y a des contraintes liées aux travaux de la RATP. Une correspondance TC importante est prévue à la station Clichy Saint-Ouen : RER C – ligne 14.

Sur le **« Secteur RER nord »**, le processus de dépollution pourrait commencer en 2014 en même temps que le début des travaux de la RATP. Le programme immobilier pourrait se développer en 2016. Total a une obligation de rendre les terrains compatibles avec l'usage industriel. SEQUANO dépollue pour assurer la compatibilité avec le nouvel usage (excavation de la terre, obligation de traitement de nappe par Total).

Une réflexion est en cours sur le déplacement du stade Bauer et la construction d'un équipement culturel et sportif au nord-ouest de la ZAC. Le stade actuel n'est pas aux normes, il pourrait être déplacé sur ce secteur. C'est aujourd'hui un emplacement réservé au PLU, sans projet acté. Le terrain se trouve à environ 800m du RER. Ce terrain est à questionner.

Il y a également un projet du côté de Clichy en face du terrain « Secteur RER nord ». L'extension du site potentiel sur des terrains de Clichy est à étudier (sur le projet F. Leclerc (urbaniste)).

CR REUNION RFF

10 avril 2014

Présents

- Freddy Da Costa (RFF)
- Adrien Cook (RFF)
- Dominique Dupré-Henry (DRIEA)
- Camille Lannay (Egis)

Echanges

L'étude a déjà été présentée à RFF en février 2014.

Le travail de la DRIEA a été fait avec les unités territoriales.

Présentation des sites :

Chapelle Charbon :

- > Mixte SNCF / RFF (et non pas 100% SNCF)
- > Ville de Paris va lancer des études sur ce secteur mais qui devront intégrer forcément un projet de désenclavement (les rues d'une ancienne ZAC finissent en impasse, mais la Ville de Paris pourrait les prolonger à terme). Mais pas d'études pour le moment.
- > Ancien site d'usine à gaz par du charbon : des gazoducs enterrés sous l'emprise de cap 18 (au sud-est du site) > contraintes pollution

Question pour la Ville de Paris : quelle possibilité d'aménager des voiries qui débouchent depuis la ZAC ?

Gare des mines

- > 3 communes, 2 départements
- > Le terrain n'est accessible que par l'est. Un projet de couverture du périphérique a été abandonné il y a une dizaine d'années. Aujourd'hui l'idée est plutôt d'aller vers des « immeubles ponts » pour franchir le périphérique (Villes de Paris et Saint-Denis).
- > Une avancée : l'arrivée de la ligne 13 du métro (Front Populaire) pas très éloignée (et demain le T8 ; sans délais précis pour rejoindre Porte de Paris à Rosa Parks)

Entrepôts Bertrand

- > 100% SNCF Fret
- > Appartient au projet de transformation du secteur Porte de la Villette
- > Préserver l'activité logistique : possible a priori ; on pourrait imaginer une activité embranchée fer en rez-de-chaussée sous dalle et une construction d'équipement par-dessus.
- > Location à l'entreprise Jaulin pour une durée assez longue (7 ans) par le biais d'une COT, ce qui ne satisfait pas la Ville de Paris. La ville de Paris a demandé à la SNCF d'étudier une urbanisation avec maintien d'activités sous dalles pour compatibilité avec le SDRIF (pastillé au SDRIF).

Docks de Saint-Ouen

- > **La moitié nord du terrain est occupée par la base travaux de la RATP.**
- > Seulement 3,5 seraient disponibles avant 2018-2019

- > Par ailleurs, il existe une forte demande de prolonger la ligne 14 jusqu'à Pleyel dans la foulée, ce qui peut potentiellement prolonger l'occupation de ce site par la RATP (libération au plus tard en 2023 donc).

Au nord, l'emplacement réservé est maîtrisé par SNCF / RFF et l'EPFIF.

Les cathédrales

- > 6,8 ha
- > Ancienne rotonde (entretien des locomotives), le bâtiment est inscrit sur la liste complémentaire des monuments historiques (difficile d'envisager une démolition).
- > La ville entretient des relations difficiles avec RFF depuis des années au sujet de ce terrain.
- > « Très bonne desserte » : à nuancer car un accès depuis Pleyel serait nécessaire pour boucler.
 - o L'accessibilité depuis la gare de Saint-Denis-Pleyel est limitée aujourd'hui (cheminements confidentiels ; nécessaire passage sous les voies ferrées). **L'accessibilité aménagée, on se rapproche d'une station qui aura la même desserte que les Halles demain** (les lignes 13, 14, 15, 17, H et D desserviront la gare).
 - o Plus complexe en voiture : rue du Bailly en sens unique, impasse des petits cailloux... Le plan d'aménagement de Plaine Commune serait de créer une voirie nord sud jusqu'à porte de la chapelle. L'étude de mutabilité du site est en cours. Une partie serait mutable à court terme, une autre à long terme.
- > Ce terrain pourrait partir rapidement (terrain vacant, sans convention d'occupation)

Autres informations

Autres terrains :

- > Nexity a également acheté Alstom à Marie de Saint-Ouen.
- > Aller voir avec la SNCF le site sur Clichy.

Sur le prix du foncier :

- > Passer le périphérique permet de diviser par 2 ou 3 les valeurs du terrain ferroviaire.
- > Si l'APHP est capable de mettre 100 M€ sur la table, RFF vendrait tout de suite.

Sur les avis DRIEA :

Ils ne représentent que les avis des UT et pas forcément celui du siège.

La chargée de projets territoriaux (Mme Dupré-Henry) reprend le document suites aux précisions apportées par RFF et le renvoie.

CR Plaine Commune et SEM Plaine Commune Développement

15 avril 2014

Présents

- > M. FR. CYPRIANI (Plaine Commune, Directeur de l'aménagement)
- > V. LAVIGNE (Plaine Commune, responsable secteur ouest de l'agglomération)
- > B. Quessard (Plaine Commune, chargé d'opération)
- > David COCHETON (SEM PCD)
- > F. LAURENT (SEM PCD)
- > Thierry Lacroix, Egis conseil
- > Camille Lannay, Egis conseil

Echanges

Site RATP

Le site figure parmi les terrains qui avaient été identifiés à l'époque (et qui faisait partie des 4 sites pré-identifiés dans le cahier des charges de l'étude Egis). L'APHP a-t-il rencontré la RATP ?

Une visite de site a eu lieu début janvier 2014 (RATP / APHP / Plaine Commune) pour mesurer la dureté foncière. La contrainte identifiée (maintien de l'atelier de maintenance – en ouvrage enterré – de la ligne 13) ne venait a priori pas couper court à tout projet sur ce terrain. Cet équipement sera par ailleurs amené à disparaître probablement dans une quinzaine d'années, devenu incompatible avec le nouveau matériel roulant sur la ligne. Le plus problématique reste le dépôt bus en surface, avec 12 lignes parisiennes. On pourrait éventuellement imaginer l'enterrer.

L'abandon de ce terrain par l'APHP surprend les interlocuteurs de Plaine Commune : il n'y aurait pas eu confirmation par la RATP auprès de Plaine Commune sur le maintien de l'activité en sous-sol (et donc de l'abandon du site). Par ailleurs, la RATP a-t-elle seule son mot à dire sur la transformation du quartier ?

- > L'agglomération et sa SEM considèrent que la seule entrée reste celle de la collectivité
- > ***un retour sera fait par Egis conseil à l'APHP (M. Antonini) sur ce sujet***

Zone d'activités Carrefour Pleyel (terrains n°12 et 12a)

- > Les terrains (dénommés « Village Landy » dans le projet de Plaine Commune) sont aujourd'hui identifiés comme partie prenante du projet urbain.
- > L'arbitrage en faveur de l'implantation d'un hôpital ne pourra être que politique.
- > A noter : **les sites sont maîtrisés par l'EPFIF actuellement**, la mutabilité est donc réelle.

ZAC des Docks

Un veto politique sur Saint-Ouen existait jusqu'à maintenant concernant l'implantation d'un hôpital.

Si les conditions politiques ont changé, cette position reste à valider auprès de l'équipe municipale.

- > M. Cypriani retravaille sur la possibilité d'implantation d'un hôpital sur Saint-Ouen.
- > Mais **imaginer une réponse politique d'ici l'été serait très prématuré.**

RTE EDF

- > Une étude a été lancée sur le terrain, considéré comme mutable.
- > **Il est urgent de se pencher sur ce site**, qui représente par ailleurs plus gros tènement foncier hors dépôt RATP sur le territoire, avant qu'il ne soit trop tard.
- > Un mode de travail itératif avec Plaine Commune sera nécessaire.

Autres informations

- > M. Quissard envoie à Egis conseil et M. Antonini **l'étude remise par Plaine Commune à l'APHP** il y a 1 an (M. Marsaud / M. Bourdon) sur les terrains identifiés comme mutables (SMR et terrains à proximité, environ 8 ha). L'option envisagée à l'époque n'avait pas fait l'objet d'études approfondies.
- > Point de vue de M. Cocheton sur la mutabilité : la mutabilité est à mettre en relation avec l'échelle de temps du projet. **Le projet d'hôpital peut être le fait générateur d'une opération d'aménagement à part entière**, sur un foncier qui aujourd'hui ne comporterait pas de potentiel de mutation. Le gel que crée l'arrivée d'une emprise hospitalière peut être un sujet sensible sur les projets en cours.
- > Plaine Commune reste à notre disposition pour avancer sur le travail d'analyse une fois que le secteur Carrefour Pleyel aura été confirmé comme potentiellement intéressant.

Retour

- > Egis fera un retour sur les échanges avec l'APHP sur le terrain RATP à Plaine Commune
- > L'APHP fera seul son retour sur ses arbitrages pour l'implantation du nouvel hôpital

SEM 92
16 avril 2014

Présents

- Véronique Tirant, Directrice adjointe en charte du pôle Etudes et Stratégie urbaine
- Anne Blondeau, directrice générale adjointe en charge de la stratégie et du renouvellement urbains
- Camille Lannay, Egis conseil

Echanges

Bacs d'Asnières

La commune de Clichy serait-elle prête à accueillir un hôpital à cet endroit ? Les surfaces disponibles semblent par ailleurs insuffisantes au regard des besoins exprimés.

Le terrain « Inalco » (1,5 hectares en bords de Seine), appartient à la liste des terrains de l'Etat mobilisables pour le logement (Etat qui souhaite par ailleurs vendre ce foncier rapidement faute de pouvoir continuer à financer son entretien).

Un lycée sous-utilisé à proximité pourrait éventuellement compléter ce foncier.

L'opération comprend :

- une opération de 40 000 m² bureaux portée par SOGEPROM
- un parc paysager

La Ville de Paris est propriétaire d'une partie (ancienne fourrière, aujourd'hui disponible, dont les terrains sont mis à disposition du SIAP pour la requalification de l'usine de traitement des eaux (opération d'intérêt national liée à l'obligation de mise en conformité). Le concours en cours et les terrains au-dessus du bassin inconstructibles (un terrain de sport en remplacement des terrains à proximité de Beaujon pourra éventuellement y prendre place).

ZAC Parc d'Affaires à Asnières

(cadastre : BC)

Le projet (concession SEM 92) prévoit 270 000 m², dont 90 000 m² de logements. Les premières opérations sont parties sur la partie est du site, en proximité de la gare (une opération de logements sur environ 18 000 m² est commercialisée).

Les futures opérations prévues s'adaptent à la forme du foncier, très morcelé et encore occupé :

- la ville souhaite maintenir une partie des entreprises existantes
- les terrains ne sont pas encore non acquis
- la DUP sera lancée dans les 2 ans
- une procédure d'urbanisme va être mise en place

Terrains PSA

Ces terrains ont été acquis par Nexity, qui souhaite y construire un programme immobilier de bureaux, conçu comme un campus tertiaire. L'opération n'est pas encore pré-commercialisée à ce jour. Les 2 opérations de logements (environ 35 000 m²) sont déjà parties.

L'acquisition de ce foncier sera liée aux charges foncières, soit pour environ 300 euros / m² SDP sur 85 000 m² de bureaux, environ 25 M€.

Autres sites

- > Le faisceau ferroviaire SNCF à l'ouest de Clichy ?
- > L'ancienne ZAC Generali à Levallois-Perret ?
- > Gennevilliers, à proximité de la gare Gabriel Péri ligne 13
- > Projet autour de la future gare du Grand Paris des Agnettes, quelques opérations de bureaux plantées pourraient faire pencher la balance. Mériteraient d'être rencontrés. La SEMAG 92 (Zorah Elbaz, directrice générale)

Autres informations

Point de vigilance sur le caractère inondable de certains sites dans le périmètre de prospection (notamment Asnières) qui peut générer de fortes contraintes :

- > Surcoûts de construction
- > Emprise au sol limitée (parfois à 40%)
- > Inondabilité des parkings souterrains
- > Etc.

CR REUNION VILLE DE PARIS

12 mai 2014

Présents

- Françoise SOUCHAY, Sous-Directrice de l'Aménagement
- Anne BAIN, Sous-Directrice de l'Action Foncière
- Pierre SOUVENT, Chef du Service d'Etudes et de Prospection, Adjoint au Sous-Direction de l'AF
- Pascale du MESNIL DU BUISSON, Adjointe à la Sous-Directrice de l'Aménagement
- Camille LANNAY (Egis)
- Marie PELLEREAU (Egis)

Echanges sur les sites identifiés et à analyser plus finement

Le site Porte Pouchet :

- La ville de Paris a un projet à proximité du site, comprenant une préfourrière et un dépôt de sel sous le périphérique, au niveau de la porte Pouchet. Cela aura des conséquences en termes de trafic, etc. et sera potentiellement nuisant pour un établissement de santé
- Les aménagements n'ont pas été prévus pour comprendre un projet d'hôpital. Une place a été prévue, essentiellement piétonne, au niveau de ce site.
- Le prix de démolition sur ce site risque d'être prohibitif.

Le site existant de Bichat :

- Certains bâtiments de l'hôpital Bichat, sur la partie Claude Bernard, ont un intérêt patrimonial.
- Le square Huchard n'est pas mobilisable, il fait partie de la ceinture verte.
- Des études ont déjà été menées sur des accès logistiques. L'espace autour de Bichat est sensible et fait l'objet de nombreux projets.
- Une rue a été condamnée lors de la construction de la tour (mail Huchard) : la demande est faite régulièrement de rétablir un passage au centre de Bichat pour permettre une traversée piétonne
- Risque fort d'amiante dans la tour.

Site 20 – RATP :

- La grande halle est un élément de patrimoine.
- La ville de Paris a déjà tenté de faire muter ce site, qui est pour l'instant bloqué par la RATP.
- La desserte routière du site est restreinte, mis à part la rue des Poissonniers. La Porte des Poissonniers n'est pas reliée au périphérique. Le site n'est pas ouvert sur le boulevard Ney.
- Le terrain qui se trouve directement au nord de celui-ci n'est pas mutable rapidement (caserne Gley).

Propositions de terrains

- Gare des Mines : il y a un projet urbain mais les terrains sont disponibles. Le site sera desservi par EOLE, tram, T8, une sortie du périphérique. L'accessibilité paraît bonne sur ce site. Le sol et l'air peuvent néanmoins être pollués.
- Terrain de 4 hectares Nelson Mandela au pied du RER près du Stade de France.
- Terrains GDF à Clichy (NDLR : site déjà identifié dans l'étude (n°13) et écarté du fait de sa localisation)

Terrains à écarter

- A Saint-Denis : GDF (12ha) est sur un bail emphytéotique (> 2052)
- Clichy-Batignolles : tout est lancé, le projet est trop avancé
- ZAC Evangile : impossible à désenclaver à court terme

CR REUNION APUR

13 mai 2014

Présents

- Dominique ALBA, directrice générale de l'APUR
- Camille Lannay (Egis)

Echanges

Récupération de données complémentaires :

- **Aucune donnée complémentaire n'est fournie par l'APUR**, qui renvoie vers les bases de données mises en ligne sur son site internet (http://carto.apur.org:8080/page_accueil/)
- Cette base de données (BD CASSINI) permet d'avoir accès aux types de propriétés foncières (particulier, personne morale, collectivité...) en effectuant un clic droit sur les parcelles concernées. Toutefois l'application ne fonctionne pas lorsque Mme ALBA souhaite la consulter.
- Une étude sur la trame viaire est en ligne. Il est possible d'en demander des extraits à Mme Alba si la définition n'est pas assez bonne.
- La monographie de la gare Carrefour Pleyel n'a pas encore été validée. Malgré la demande faite par la Société du Grand Paris, ce document ne peut pas être diffusé (publication attendue à l'été)
- Concernant la densité de population actuelle et future : des données sont également disponibles sur le MOS de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme. **L'évolution de la population notamment autour des futures gares n'est pas une donnée disponible à ce jour**, il est peut-être possible d'approcher les futures densités par l'analyse des CDT et des projets en cours autour des gares, même si l'information restera très incomplète.

Les critères de choix du futur terrain

- Mme Alba pose la question de comment trouver le foncier sans connaître le projet hospitalier qu'il recevra (et à une plus large échelle, sans avoir réfléchi au maillage hospitalier à l'échelle de l'Ile de France) :
 - Il est peut-être précipité de vouloir retenir un unique terrain à la fin de l'étude
 - La vocation de l'hôpital doit être précisée dans le cadre du choix du terrain :
 - un hôpital de proximité ne pourra pas s'implanter en zone peu dense (exemple : aux Grésillons) et devra rester au plus près des hôpitaux actuels
 - tandis qu'un hôpital plus lourd pourra s'éloigner des bassins de population plus facilement (et cela est même souhaitable, les hôpitaux étant généralement des enclaves mal vécues par les habitants).
- Quelle intégration de la dimension politique dans le choix ? Le politique sera un levier extrêmement important (cf l'opposition des maires de Clichy et de Saint-Ouen à la fermeture de l'hôpital Beaujon) à prendre en compte dès à présent par l'APHP.
- La question du coût des terrains sera également un levier de choix important :
 - Pour un grand hôpital, l'APHP aura tout intérêt à aller chercher des terrains peu coûteux (exemple : Les Grésillons) afin de s'assurer d'un bilan financier à l'équilibre par la valorisation des terrains de Bichat et Beaujon

- Pour un hôpital de proximité en milieu dense (et donc sur un foncier très coûteux), il sera probablement plus intéressant financièrement de rester sur les sites existants dont la valorisation ne pourra que difficilement équilibrer une telle dépense (d'autant que la valorisation de Bichat Claude Bernard en logements sera probablement soumise à des taux importants de logement locatif social, moins rémunérateur)
- La desserte en transports en commun est par ailleurs fondamentale (plus que la desserte routière).
 - La ligne 14 prolongée est très structurante
 - Une étude RATP / APUR vient de débiter sur la bascule des populations liée à la mise en place de la ligne 15 (est-ouest) : cela va a priori générer un fort report des populations sur cet arc. Les logiques de développement actuelles (du centre vers la périphérie) évolueront grâce à des déplacements facilités est-ouest, ce qui pourra avoir un impact sur le bassin de population actuel des deux hôpitaux.

Autres informations

- L'APUR ne travaillera pas sur la transformation de Bichat – Claude Bernard
- Le terrain n°20 comporte des halles qui seront à conserver
- Attention à la valeur patrimoniale de certains bâtiments sur Claude Bernard

Sur la forme urbaine de l'hôpital

- Aller voir l'extension de Necker, Pompidou, Evry
- Attention aux grandes enclaves, l'hôpital de demain doit être mieux intégré dans la ville (cf les problématiques de traversée à Bichat)

Conclusions sur le foncier

- L'APUR n'a aucun terrain complémentaire à proposer.
- Le site Porte Pouchet ne revêt qu'un intérêt très limité pour le projet d'Hôpital Nord
- La réimplantation sur les sites existants (et notamment Beaujon) semble la plus pertinente (avec un changement du niveau de référence pour éviter les contraintes liées à l'IGH ?)

CR REUNION RATP

26 mai 2014

Présents

- Guillemette Karpeles, chargée de la stratégie immobilière et des filiales auprès du Directeur (RATP)
- Franck ?, responsable de l'entretien lourd (RATP)
- Jérôme Antonini, chef de projet Hôpital Nord (APHP)
- Carole Bousquet, Direction des Finances et du Patrimoine (APHP)
- Louis Marchal, Direction des Finances et du Patrimoine (APHP)
- Mlle Goutaillé, chargé de mission urbaniste (APHP)
- France Brocheux (Egis)
- Camille Lannay (Egis)

Introduction

Présentation de l'étude par M. Antonini

- Mme Karpeles pose la question de la méthode de prospection foncière qui a permis de sélectionner les sites présentés aujourd'hui
- Egis lui répond qu'il s'agit bien d'identifier aujourd'hui les contraintes pesant sur ces sites (dont certains ont été identifiés « en chambre » et non encore confirmés en entretien – le site Championnet en fait partie).

Présentation des activités de la RATP

- Le service de Mme Karpeles est chargé de créer de la valeur, par l'apport de recettes permettant de financer les besoins industriels et de restructuration de la RATP.
- La trajectoire de dette de la RATP est très regardée par les autorités de tutelle, et les besoins industriels sont forts. dans ce cadre, **envisager la mobilisation d'un foncier aujourd'hui occupé ne pourra être fait qu'en lien avec les intérêts industriels de la RATP**. Les opérations de la RATP commencent à intégrer des logiques de rentabilité : ce qui se construit en haut (logements, bureaux) finance le bas (dépôts bus enterrés) : deux opérations un peu exemplaires ont été réalisées (centre bus enterré / 30 000 m² de bureaux rue des Pyrénées ; centre bus enterré et 650 logements)
- Les contraintes de reconstitution des sites sont généralement très fortes :
 - o trouver un site de remplacement capable d'accueillir l'ensemble des fonctions actuelles
 - o à proximité immédiate du site mobilisé afin de limiter la distance entre l'itinéraire du bus et son remisage, soit les « kilomètres voyageurs » supplémentaires (essence, usure matériel, machiniste). La RATP se heurte souvent aux collectivités sur ce sujet.
- Sur les autres terrains potentiellement mobilisables qui n'auraient pas été vus lors de l'étude par Egis : **l'ensemble des terrains de la RATP ont été valorisés depuis 20 ans**, à tel point qu'elle n'a pas été en mesure de proposer des sites mobilisables dans le cadre de la loi Duflot (la RATP se mobilisera pour créer du logement au-dessus de ses installations, avec des logiques de découpage de la propriété en volume)

Echanges sur les sites

Site 11 - Pleyel

- Une visite du site a déjà eu lieu en présence de l'APHP sur sollicitation de par Plaine Commune (M. Marsaud, DGS de Plaine Commune, est par ailleurs un ancien directeur adjoint de la RATP, il connaît donc les contraintes inhérentes à ce type d'activités). La visite avait permis d'identifier les contraintes de site (exploitation de 220 bus et atelier de la ligne 13 piqué à la ligne) et de conclure que ce site n'était pas un site potentiel pour l'implantation de l'Hôpital Nord.
- L'occupation actuelle est dense : 1 atelier enterré (« piqué » à la ligne 13), 1 centre bus de 220 places (soit près de 700 machinistes), 1 centre de restauration de 300 couverts, des locaux administratifs, 8 logements avec un bail de droit privé (6 ans minimum pour un institutionnel tel que la RATP). Le prolongement de la ligne 13 n'est plus à l'ordre du jour ce qui ne permettrait pas de déplacer le SMR.
- Contraintes de reconstitution (au-delà des contraintes générales vues en introduction)
 - o Prolongement de la ligne de métro 13 si déplacement de son site de maintenance
 - o Augmentation de la capacité du site
 - o Une reconstitution sur le site de Bichat Claude Bernard pourrait être envisageable, à la condition d'une libération préalable de ce site par l'hôpital (ce qui paraît complexe)
- Conclusion : **la RATP ne considère pas le site n°11 comme potentiellement mutable.**

Site n°20 (Belliard Championnet)

- Le site Belliard Championnet est un site historique de la RATP, syndicalement actif. Cette zone est complexe car fortement symbolique (dont l'une des composantes pourrait être la halle – non classée à ce jour –, à forte valeur symbolique).
- Par ailleurs, un travail est mené depuis 20 ans avec la Ville de Paris concernant ce site stratégique : sa mutation, si elle intervient à terme, sera probablement orientée vers du logement.
- Occupation actuelle : le centre bus Belliard (280 bus, 3 fois plus de machinistes), les ateliers centraux, 1 pôle social (la maison du recrutement sera implantée sur le site, dont les travaux sont en cours et livrés en fin d'année), 1 restaurant d'entreprise (1000 couverts), logistique (ateliers de réparation et de maintenance des équipements électroniques), 43000 m² de bureaux. Le site abrite 2000 personnes.
- Les frais de reconstitutions seront très lourds :
 - o Le nouveau site d'accueil devra être dans Paris intra-muros (4 à 4,5 ha pour le seul centre bus, d'autant plus que la majorité des bus accueillis sont des bus articulés qui ne peuvent pas reculer et sont difficilement remisables en souterrain)
 - o Cela représenterait environ 100 millions d'euros de reconstitution (hors foncier)
- Conclusion : **la RATP ne considère pas le site n°20 comme potentiellement mutable.**

Site 5 – ZAC des Docks

- La construction du SMR (atelier de réparation et de remisage du métro ligne 14) va débiter pour une livraison prévue en 2017.
- Les nuisances liées concerneront principalement :

- Les vibrations (toutefois avec un matériel sur pneus, moins générateur de vibrations qu'un métro sur rail et des méthodes constructives – moyennant léger surcoût – qui pourraient prendre en charge ce problème pour le futur hôpital)
- Les bruits liés au travail dans l'atelier
- Sur le terrain accueillant le SMR (bordant à l'est le site n°5 – et non pas en superposition) :
 - Séquano va vendre de la constructibilité sur la partie la plus au sud, réaliser un parc sur la partie centrale et des logements sociaux déjà en cours de commercialisation au nord
 - Il s'agit d'une co-acquisition RATP / Séquano
- les limites exactes du site 5 sont à vérifier avec la Séquano (Mme Karpeles n'avait pas cette configuration à l'esprit)

Site 4 – Ardoin (les éléments évoqués en entretien ont été transmis par le personnel en charge de la ligne 14)

- Occupation actuelle :
 - Le site a été rasé. Il appartient à RFF et sera cédé à terme à Séquano
 - Mme Karpeles identifie une emprise CPCU en cœur de site (à vérifier).
- Occupation future :
 - de façon temporaire : la base chantier du prolongement de la ligne 14 (sous maîtrise d'ouvrage RATP) et le puits de travail du tunnelier (qui permet d'évacuer les terres extraites) prendront place au sud du site (en « U »). Ce site est donc très stratégique d'un point de vue de la création de la ligne 14 prolongée dans le cadre du Grand Paris Express. Le plan présenté en entretien est peu précis.
 - de façon pérenne : certains éléments (**non localisés à ce stade**) seront maintenus sur site. Il s'agit d'un poste force (alimentation électrique de la ligne pouvant générer des conflits en matière d'ondes), ventilation, accès pompier. Tous ces équipements peuvent s'intégrer dans une construction. En revanche **la présence d'un tunnel sous le site (non localisé et non confirmé) est à approfondir**. Mme Karpeles précise qu'il sera opportun de prendre contact avec la direction de projet RATP une fois le site définitivement retenu.
- Calendrier :
 - L'attributaire du marché de génie civil vient d'être désigné. L'occupation temporaire court jusqu'en 2017-2018
 - La ligne 14 est ensuite prolongée jusqu'à Carrefour Pleyel **sous maîtrise d'ouvrage Société du Grand Paris (SGP)**. La question reste posée de l'utilisation qu'elle fera des infrastructures / de la base travaux pour son prolongement. L'intérêt économique d'une telle initiative est avéré, mais des questions de calendrier (et financements) pourraient justifier une libération du site entre les deux opérations.
 - **Ce point est à voir directement avec la SGP**

CR REUNION DRIEE

05 juin 2014

Présents

- Laure TOURJANSKY, Directrice adjointe
- Alain BROSSAIS, Chef du Service DDTE
- Nicolas LEPLAT, Adjoint au chef de l'Unité Territoriale 93
- Franche BROCHEUX, EGIS
- Marie PELLEREAU, EGIS

Echanges

Précisions sur la mission : présentation de la méthodologie, des critères pour le choix des sites, présentation des acteurs rencontrés et des sites retenus à ce stade de l'étude.

Les sites retenus sont évoqués tour à tour, sur les aspects risques naturels, risques technologiques, pollution, servitudes et patrimoine naturel.

Site 1 – Hôpital Bichat

Le site est exposé à la pollution de l'air et à la pollution sonore du périphérique et du boulevard Ney.

Site 2 – Hôpital Beaujon

L'Hôpital Beaujon est inventorié dans la base de données BASIAS.

Site 3 – Porte Pouchet

Une entreprise de fabrication de pièces automobiles est inventoriée dans BASIAS.

Le périmètre comprend une station-service, activité qui engendre souvent une pollution des sols. Les coûts d'excavation pourraient être de l'ordre de 60€/tonne.

Le site est exposé à la pollution de l'air et à la pollution sonore du périphérique.

Site 4 – Ardoin sud

Le site de déchargement CPCU va être transféré proche des voies ferrées, au nord-ouest à l'extérieur du site 4. L'installation CPCU peut être source de nuisances sonores mais offre l'opportunité d'un raccordement.

Les sols sont potentiellement pollués, en raison de la présence de ferrailleurs (une installation classée, Pelissier métaux). Mais cela serait une pollution peu lourde, moins importante que sur le site 5 à proximité. Certaines activités de ferrailage sur le site ne seraient pas légales.

Les voies ferrées internes ne seraient pas conservées a priori.

Si le programme de la ZAC des Docks est modifié, il faut refaire un avis de l'AE sur les dossiers de création et de réalisation modifiés.

Site 5 – ZAC Docks

Un site référencé dans BASOL : le dépôt TOTAL, en cessation d'activité, dont la pollution est en cours de caractérisation. Il n'engendrera plus de périmètre Boil Over dès la cessation définitive d'activité.

Le site a accueilli des activités de ferrailage, ainsi qu'un transformateur PCB (risques de pollution lourde).

Site 6 – Parc d'affaires

Plusieurs sites référencés BASIAS sur le périmètre. Le site a accueilli une blanchisserie au 200 avenue des Grésillons ; une imprimerie, une décharge, etc. Les sols sont potentiellement pollués par des hydrocarbures, des métaux, des solvants chlorés.

Plusieurs sites référencés BASOL : Aerospace, Unilever et Valentine. Des travaux de dépollution ont déjà eu lieu sur certains sites.

Site 8 – Grésillons Nord

Les canalisations TRAPIL imposent une contrainte forte sur la construction d'établissements recevant du public.

Site 12 – Village Landy

Le SAGE présente des enjeux de qualité de l'eau. D'autres sites sont potentiellement concernés par celui-ci.

Les installations classées sur le site sont les imprimeries du Parisien, en fonctionnement, et Bosch. Il n'y a pas de diagnostic mais la pollution du site est probable.

Le voisinage du cimetière impose des prescriptions, liées aux creusements et au respect du silence à ses abords.

Autres informations

- Pour les sites en zone inondable : le choix d'une implantation en zone inondable devra être bien justifié. L'accès à l'hôpital en cas de crue serait problématique : un travail sur la trame viaire aux alentours du site serait à mener, engendrant d'importants surcoûts.
- L'inscription du projet d'hôpital dans le périmètre d'un projet d'aménagement de plus grande ampleur (rayon de 800m autour d'une gare du Grand Paris, etc.) peut faciliter des démarches.
- Valoriser le bénéfice pour la collectivité si des aménagements extérieurs sont réalisés dans le cadre du projet (sur la trame viaire par exemple).
- La présente démarche d'analyse sur les sites devra permettre de bien justifier du choix du site dans les phases ultérieures du projet.
- Les prescriptions du SRCE seront à prendre en compte dans les phases ultérieures du projet.
- Garder le contact depuis l'amont avec la DRIEE facilite le bon enchaînement dans le déroulement des procédures, et permet de limiter leur impact en termes de délais.

Documents/informations complémentaires à récupérer

Auprès de M. Brossais

- > Des informations complémentaires sur les canalisations gaz et HC concernant les sites 6 et 8.
- > Des informations sur les prescriptions liées au cimetière pour le site 12.