

ANNEXES

ANNEXE 3
DOSSIERS DE SITE
PRESENTES EN COFIL
(03/07/2014)

Opération

Etude de prospection foncière et d'analyse de sites
susceptibles d'accueillir le futur Hôpital Nord Parisien

Maîtrise d'Ouvrage

Assistance Publique
Des Hôpitaux de Paris



Assistant à Maîtrise d'Ouvrage

Egis Conseil
Egis Conseil Bâtiments



PRESENTATION ET ANALYSE DE SITE

Site n°1 : Hôpital BICHAT
46 rue Henri Huchard
75 018 PARIS



SOMMAIRE

I. Localisation et accessibilité

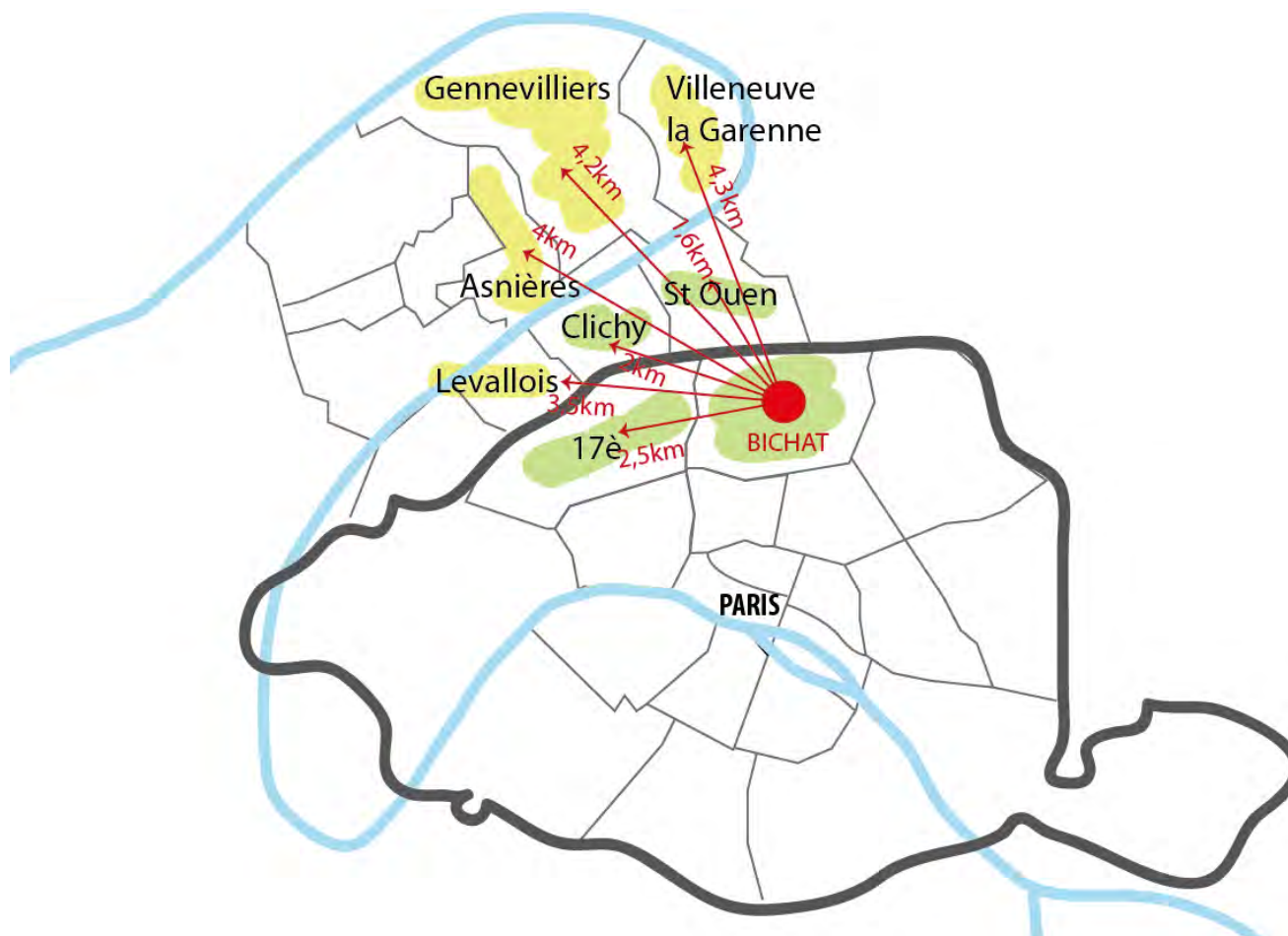
II. Caractéristiques physiques et environnement

III. Coûts

IV. Délais

I. Conclusion

I. LOCALISATION ET ACCESSIBILITE



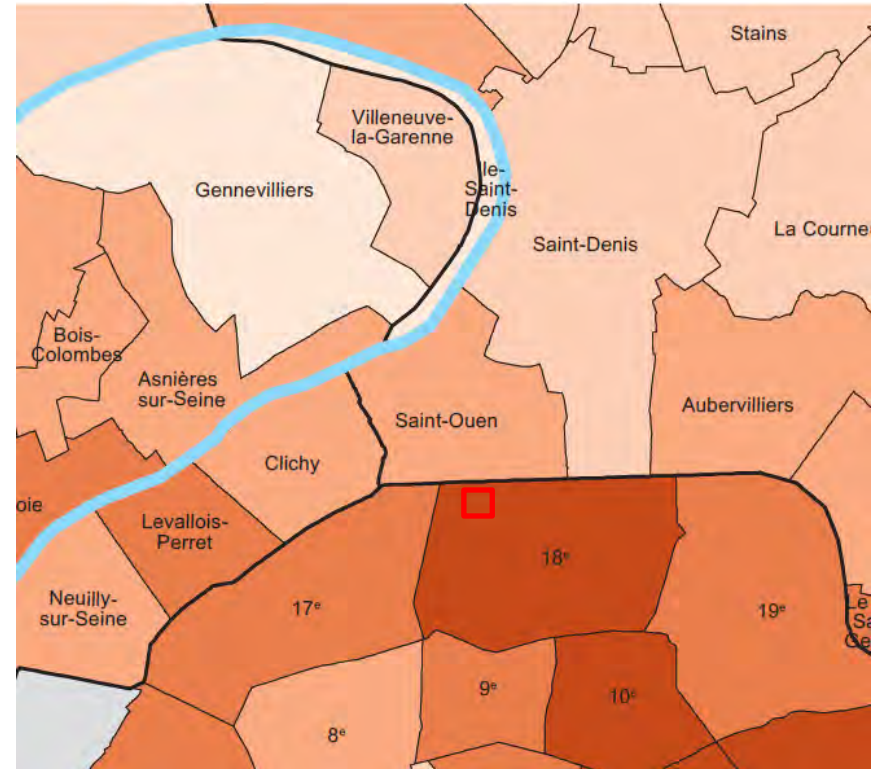
- Le site est implanté dans la première proximité identifiée pour le projet, à savoir la zone définie par les 17^{ème} et 18^{ème} arrondissements de Paris et les villes de Clichy et Saint Ouen.
- Le bassin de population desservi parait donc peu modifié.

I. LOCALISATION ET ACCESSIBILITE

Densité de population à proximité

- Le 18^e arrondissement est le plus dense des territoires prospectés pour l'implantation de l'hôpital nord, avec plus de 300 habitants à l'hectare. La localisation Paris Intra muros renforce l'accessibilité du site à une forte densité humaine.
- La bonne accessibilité au site en transports en commun (L13) le relie facilement à un environnement plus dense (> 500 hab/ha).
- Ce constat sur la densité de population à immédiate proximité est à nuancer par la localisation du site sur la "ceinture verte" et au cœur des HBM de Paris – dont la densité est moindre (100 à 250 hab/ha).

Le site n°1 est le plus proche d'une zone de forte densité des 5 sites retenus pour l'analyse comparative.



DENSITÉ DE POPULATION, 2010

Cartographie à la commune

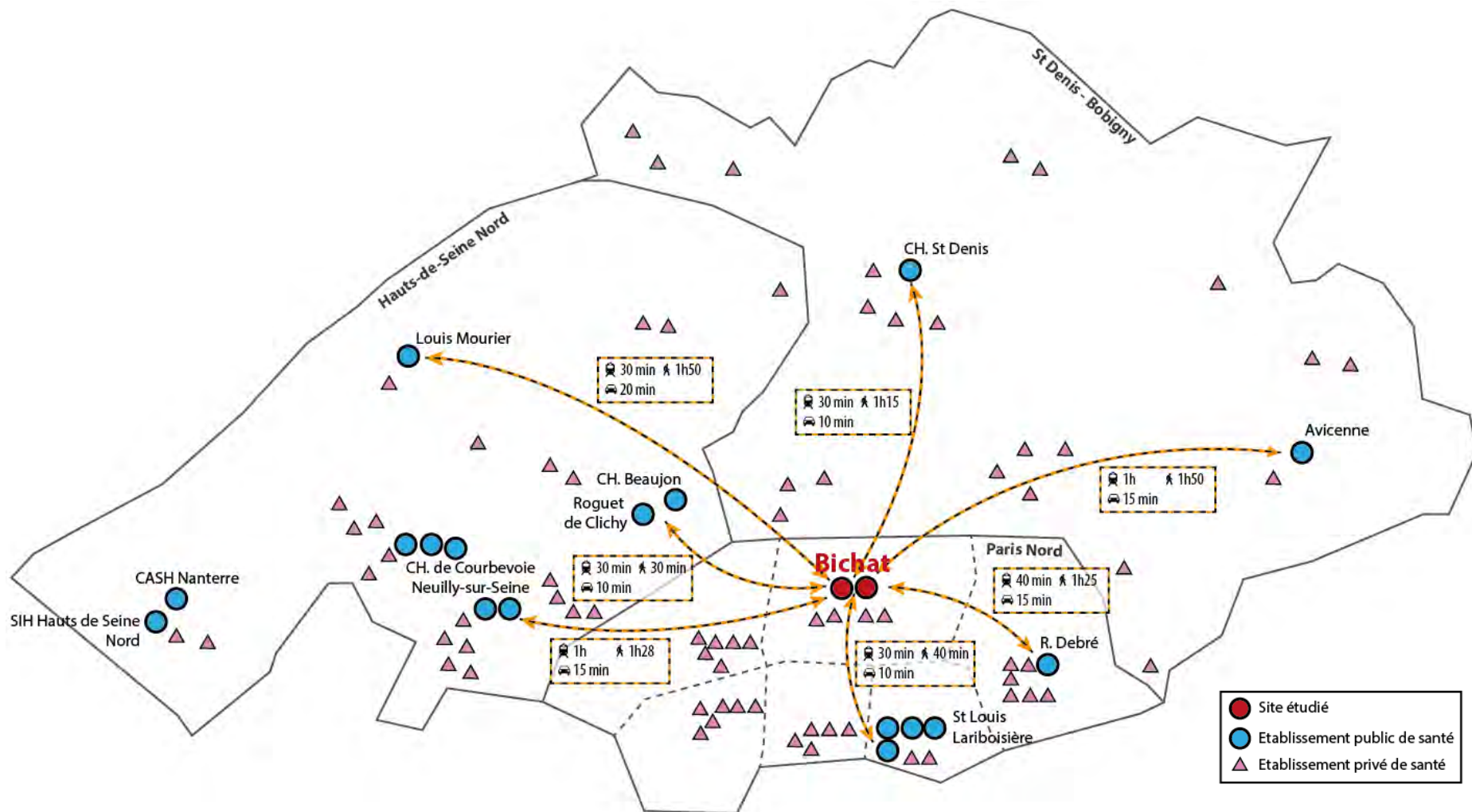
Nombre d'habitants à l'hectare



Moyennes : Paris = 258 / petite couronne = 67 / centre de l'agglomération = 89

Source : recensement de la population (Insee), 2010

I. LOCALISATION ET ACCESSIBILITE



- L'hôpital Bichat est implanté à **moins de 15 minutes en voiture** des autres établissements publics de santé situés dans la zone nord de l'Île-de-France (hormis Louis Mourier situé à 20 minutes en voiture).

- L'hôpital Bichat est implanté à **plus de 30 minutes en transports en commun** des autres établissements publics de santé situés dans la zone nord de l'Île de France.

Orientations générales



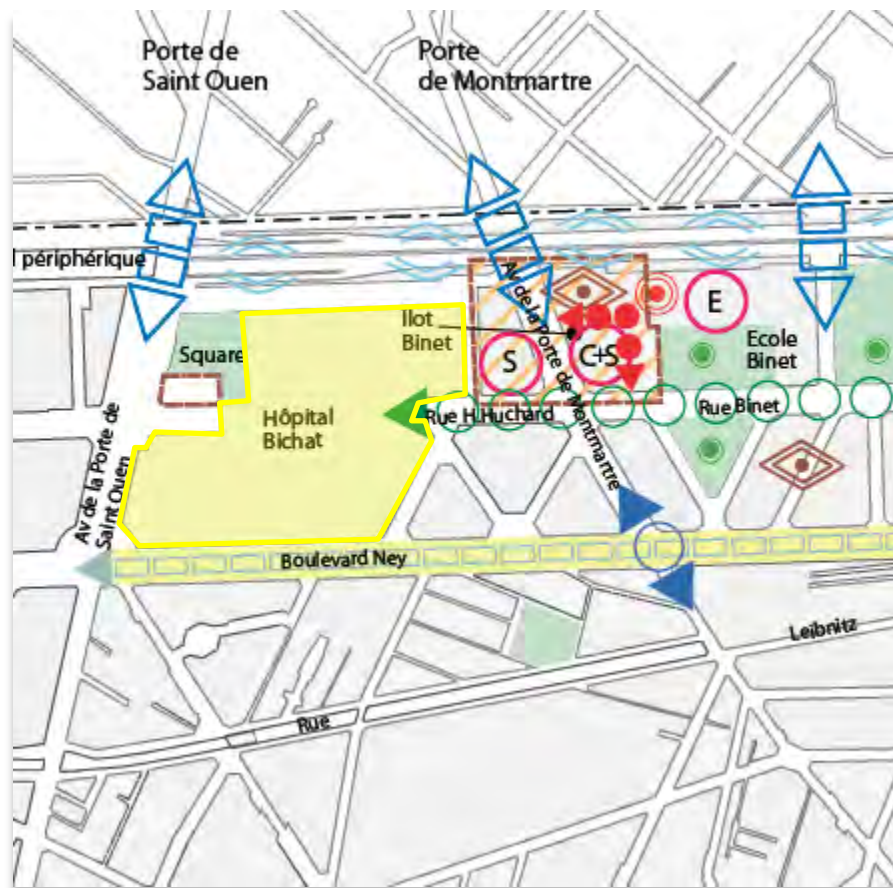
I. LOCALISATION ET ACCESSIBILITE

Orientations générales

- Le site de Bichat Claude Bernard est localisé dans une zone programmée par le SDRIF comme un « quartier à densifier à proximité d'une gare ». Cette implantation n'est pas incompatible avec un projet d'établissement hospitalier (sauf à ce que des arbitrages en faveur du logement soient opérés).

Intégration dans un projet urbain

- Le PLU de la ville de Paris comporte sur le secteur des orientations d'aménagement intitulées « Porte de Montmartre, Porte de Clignancourt, Porte des Poissonniers »
- Cet OAP prévoit la requalification de l'environnement immédiat du site et notamment la requalification du boulevard Ney et du mail Huchard.
- Il est à noter que des contreparties (notamment prolongation de la rue Huchard à travers le site et continuité de la ceinture verte) pourront être exigées par la Ville de Paris en cas de projet sur le site, ayant des impacts potentiels en termes de forme architecturale et d'intégration de l'hôpital dans son environnement urbain.



Source : Orientation d'aménagement, Porte Montmartre, PLU Paris

II. CARACTERISTIQUES DU SITE ET ENVIRONNEMENT

Nature du tissu urbain

L'environnement urbain du site est relativement dense mais peu structuré et dégradé par la présence d'infrastructures routières (périphérique, boulevard Ney...). La requalification de l'environnement immédiat du site est prévue dans le cadre de l'OAP (PLU) mais ne modifiera toutefois pas la structure de l'environnement urbain du site.

Proximité d'espaces verts et aménités

La proximité directe du square Henri Huchard, peu fréquenté et bien entretenu, est un atout pour les usagers du site Bichat. Le site est localisé sur la "ceinture verte" de Paris.

Le site Bichat est proche de quelques commerces de proximité dont certains se sont développés en lien avec les flux et besoins de l'hôpital. La plupart des commerces sont localisés sur l'avenue de la porte de Saint-Ouen. La situation dans Paris intra muros renforce toutefois le dynamisme commercial pour des aménités globalement satisfaisantes.

Nuisances

Des nuisances sonores, visuelles et en matière de pollution de l'air dues à la proximité du boulevard périphérique, y compris les embranchements, et du boulevard Ney semblent peu compatibles avec l'implantation d'un établissement hospitalier.

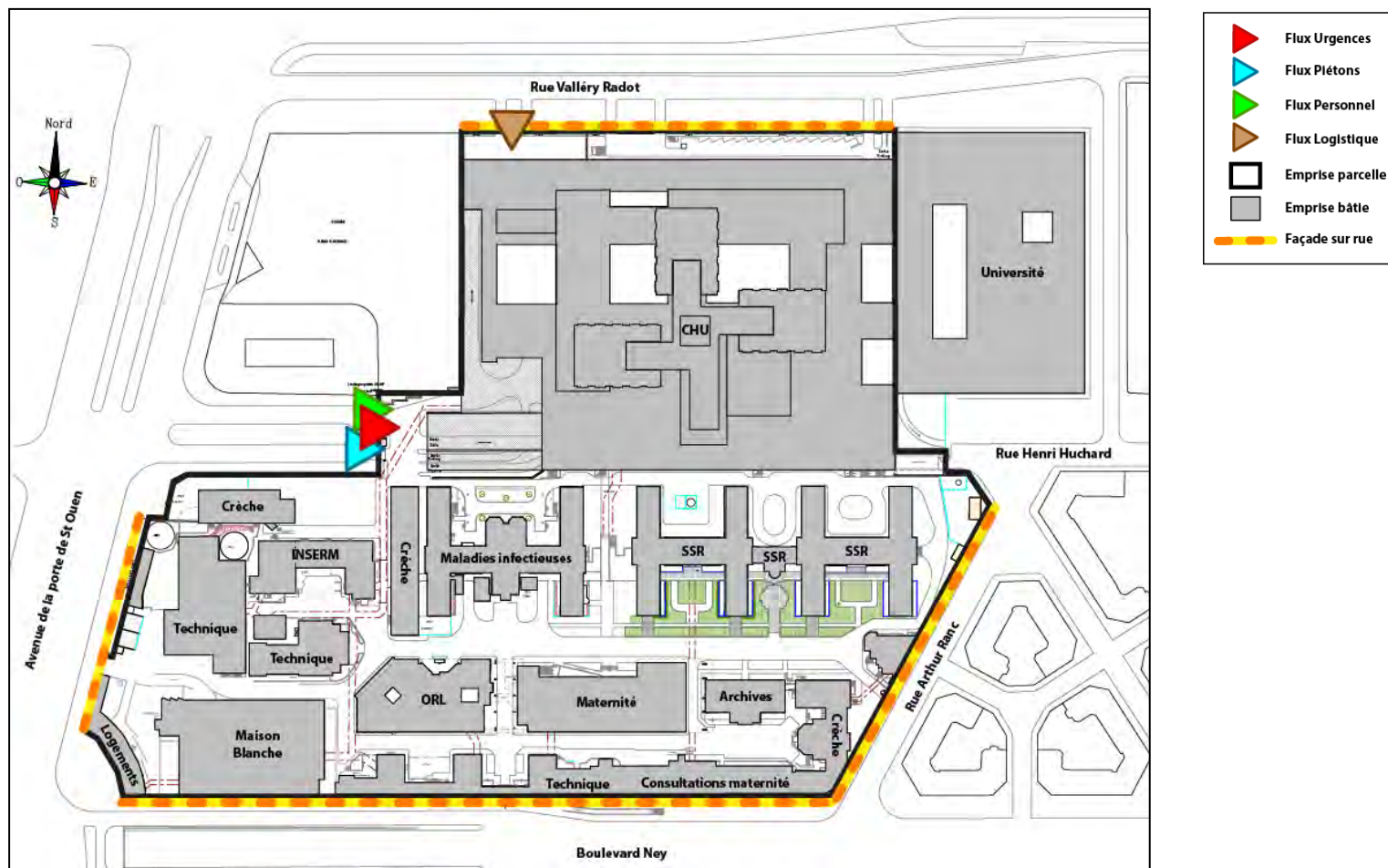


II. CARACTERISTIQUES DU SITE ET ENVIRONNEMENT

- **Un site emblématique :**
 - Architecture forte,
 - Effet signal depuis le périphérique et les boulevards des Maréchaux,
 - Grande visibilité urbaine.
- **Un établissement de proximité ancré sur son territoire de santé** qui couvre les 17^{ème}, 18^{ème} de Paris ainsi que la commune de Saint-Ouen.
- L'hôpital Bichat - Claude Bernard constitue un **obstacle dans le tissu urbain** comme en témoigne la **rupture** de la rue Henri Huchard que sa construction a engendrée (certains piétons continuent à traverser l'hôpital pour se rendre de l'autre côté de l'îlot).
- Le site accueille en fait **deux hôpitaux distincts, au nord et au sud de cette rue, différents par leur modèle architectural et leur époque de construction** : au sud Claude Bernard avec sa structure pavillonnaire et au nord Bichat avec son bâtiment monobloc composé d'une galette et d'une tour IGH.
Ces deux modèles s'opposent et semblent difficilement réconciliables. Ils sont en outre incompatibles avec les contraintes de fonctionnement des hôpitaux modernes.

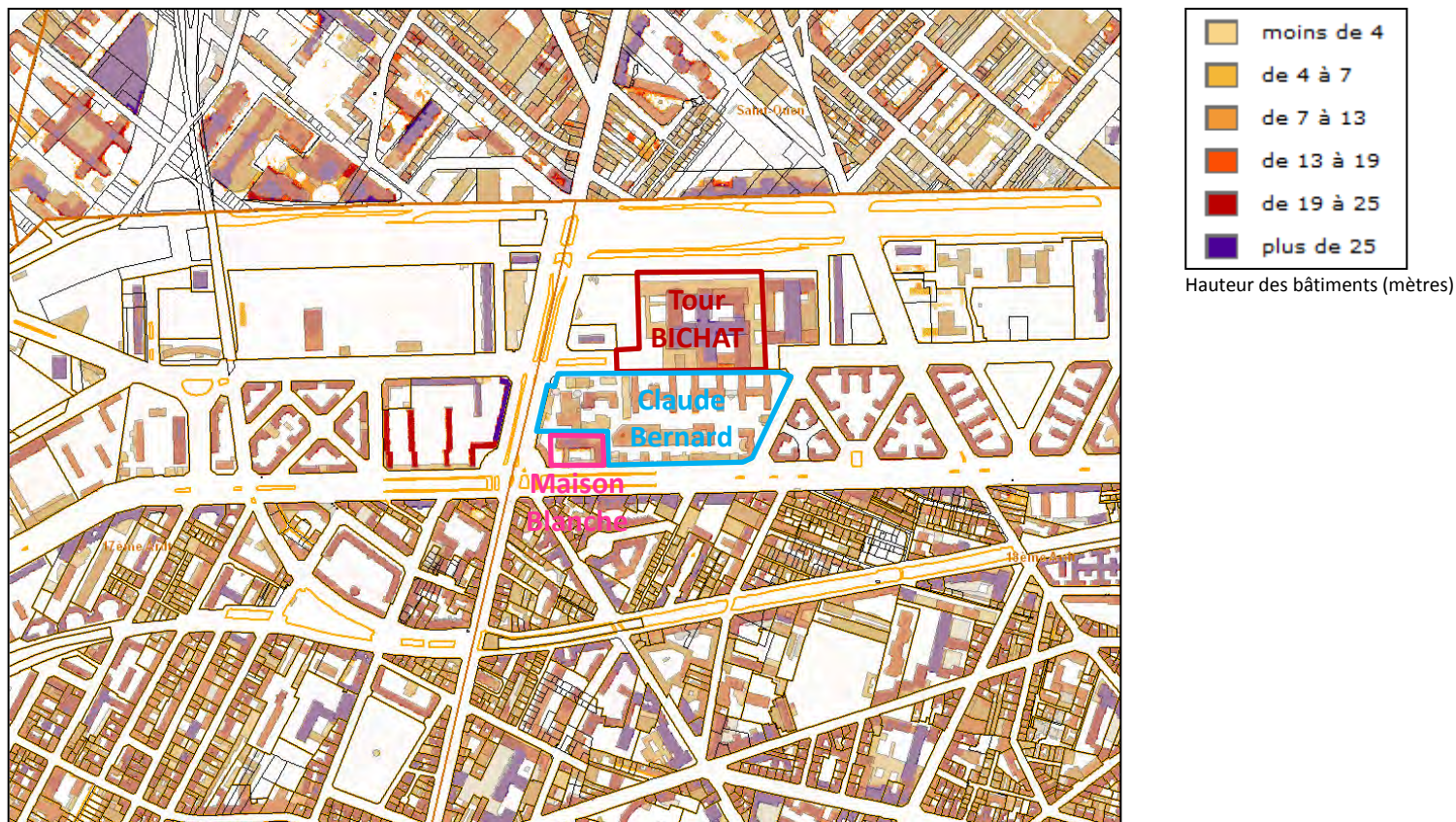


II. ENVIRONNEMENT ET CARACTERISTIQUES DU SITE



- L'hôpital Bichat occupe une **parcelle de 61 400m²**.
- Son emprise bâtie représente **35 000m²**, la parcelle est donc **bâtie à 57%**.
- Il dispose de **2 accès principaux** implantés sur 2 rues différentes dont **un dédié à la logistique**. Le second accès est utilisé par les ambulances, les piétons et le personnel ce qui engendre des **croisements de flux problématiques**.
- Les 4 façades sur rues offrent à l'équipement une **très bonne visibilité**.

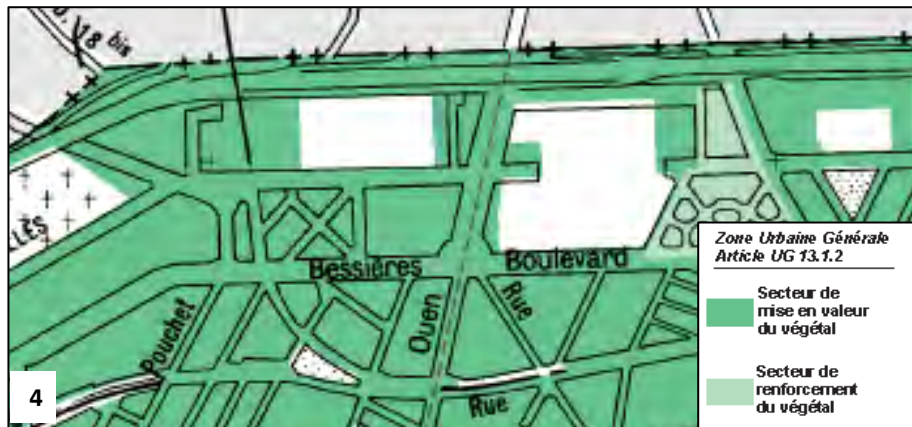
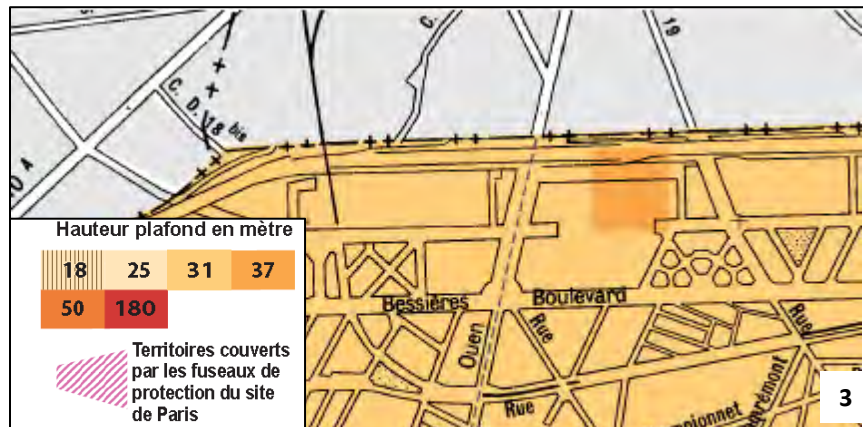
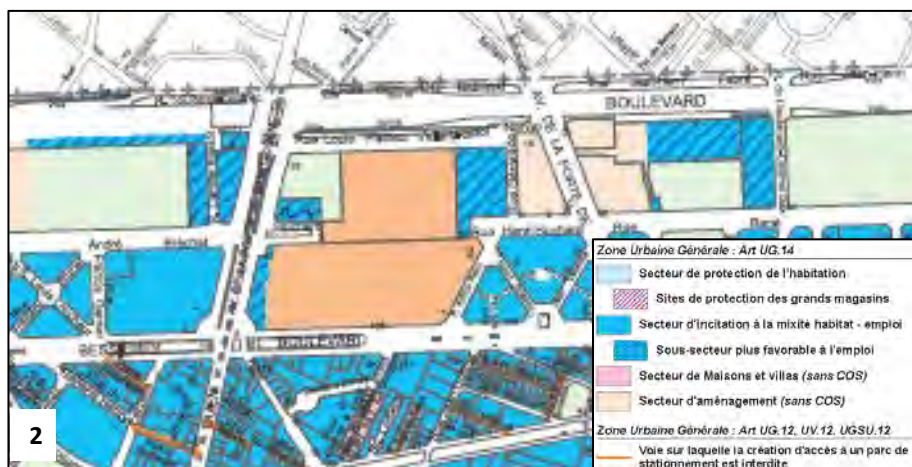
II. ENVIRONNEMENT ET CARACTERISTIQUES DU SITE



- Le site de l'hôpital Bichat se décompose en deux zones distinctes :
 - La première comporte l'hôpital historique **Claude Bernard**, il présente une **architecture de type pavillonnaire** et accueille notamment la maternité, le service des maladies infectieuses et le SSR.
 - La deuxième accueille le **monobloc Bichat** construit dans les années 1970 et qui comporte deux niveaux de sous-sols pour les stationnements, une **galette ERP** de 6 niveaux hébergeant le plateau médicotechnique et les fonctions ambulatoires, et une **tour IGH** de 10 niveaux pour l'hébergement.
- Nota : Maison Blanche est un EPSM bénéficiant d'un bail emphytéotique.

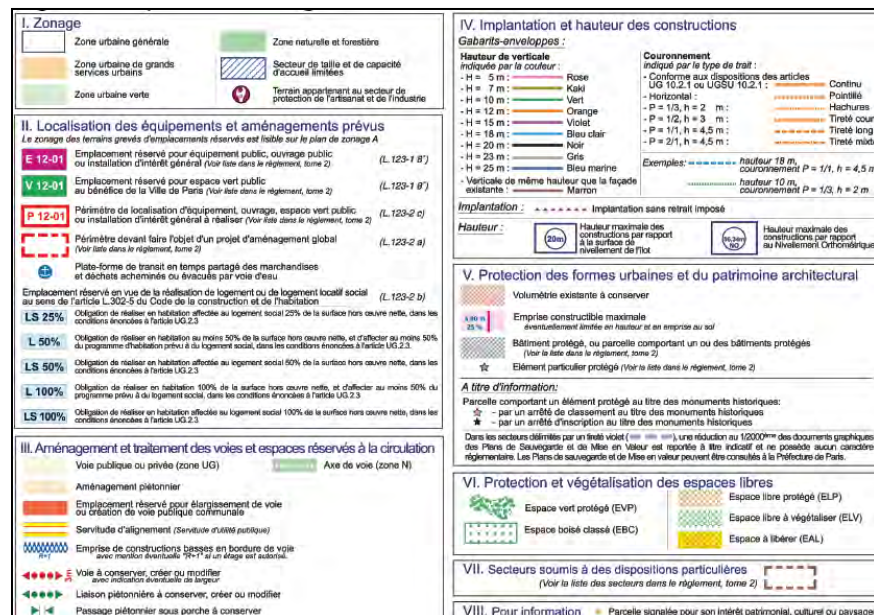
II. ENVIRONNEMENT ET CARACTERISTIQUES DU SITE

Éléments d'analyse du PLU



- Le site est implanté majoritairement en **Zone Urbaine de Grand Services Urbains**, c'est-à-dire que le PLU y interdit toute autre destination que celle nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif existant (figure 1).
- Il n'est **ni en secteur de protection de l'habitation ni en secteur d'incitation à la mixité habitat-emploi** (figure 2).
- La hauteur est limitée majoritairement à **31m** avec un zone à **37m** (figure 3).
- Enfin, il n'est **pas inscrit en secteur de mise en valeur ou de renforcement du végétal** (figure 4).

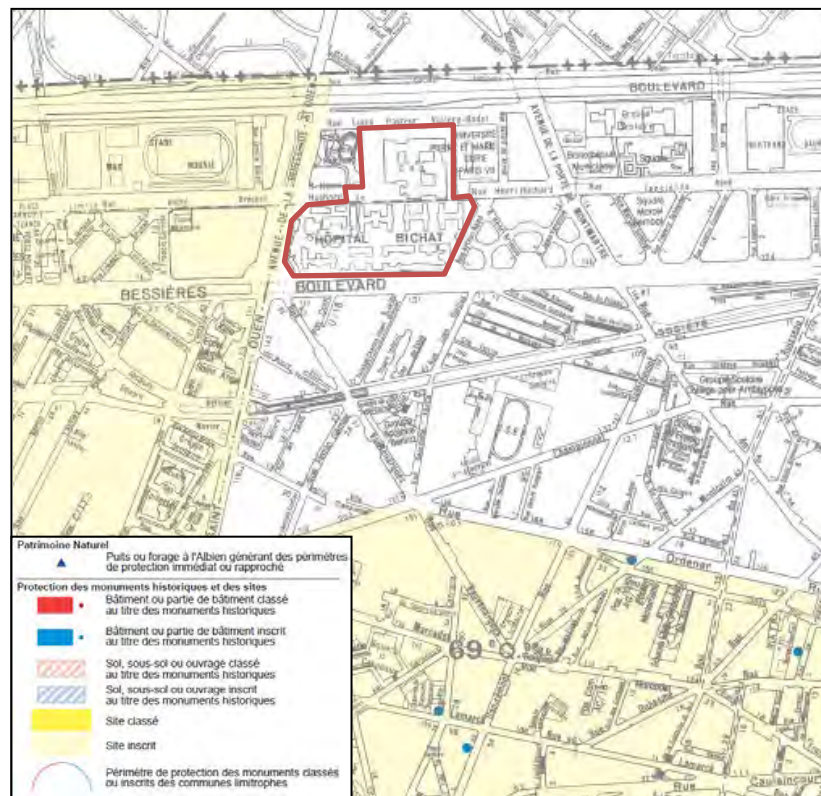
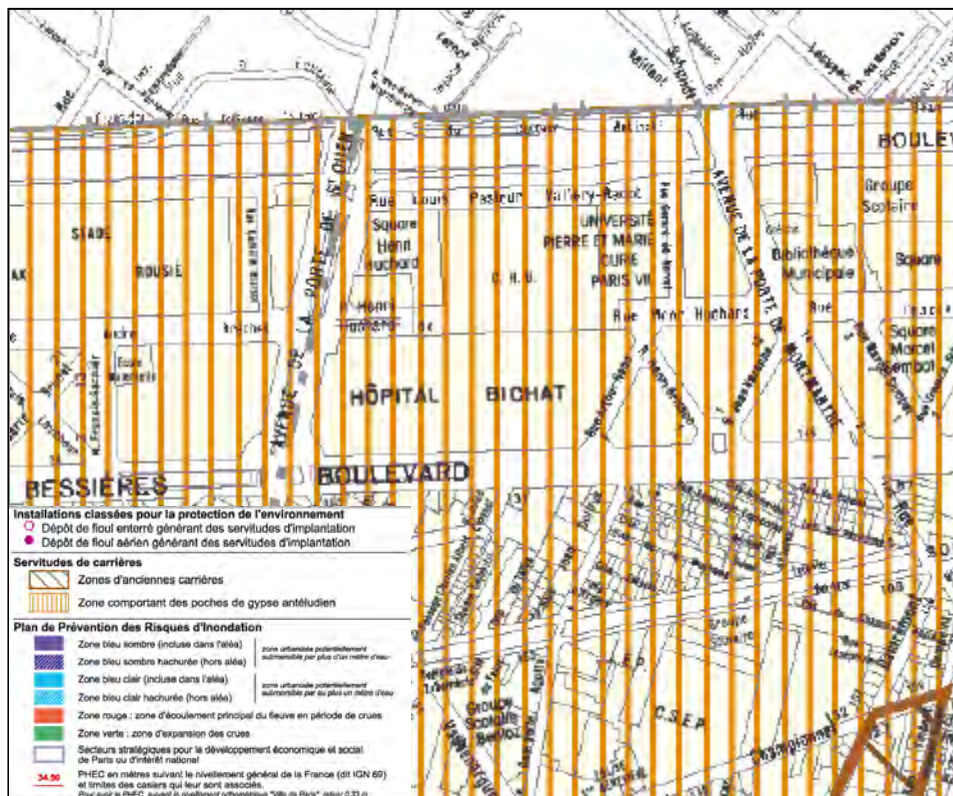
Eléments d'analyse du PLU



- Les contraintes principales identifiées à la lecture du PLU sont :
 - Utilisation et occupation du sol interdite pour l’habitation, le bureau, le commerce, l’hébergement hôtelier.
 - Implantation par rapport aux voies à l’alignement ou en retrait.
 - Implantation par rapport aux limites séparatives : en bordure de voie dans la bande E, à 6m minimum dans le cas de baies principales, 2m minimum dans le cas de baies secondaires, sans contrainte minimale en l’absence de baies.
 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la parcelle : à 6m minimum dans le cas de baies principales, 3m minimum dans le cas de baies secondaires, sans contrainte minimale en l’absence de baies.
 - La hauteur maximale autorisée est de 31m ou 37m localement.
 - Un gabarit enveloppe est imposé en bordure de voie et en limites séparatives.
 - Pas de contrainte sur l’emprise au sol autorisée, les stationnements, les espaces verts et le COS.
- Nota : attention, Maison Blanche est considérée comme un tiers.

II. ENVIRONNEMENT ET CARACTERISTIQUES DU SITE

Éléments d'analyse du PLU



- Le site est implanté dans une **zone comportant des poches de gypse antédiluvien**, les prescriptions de l'Inspection Générale des carrières devront être respectées.
- **Le site n'est pas soumis à un PPRI** (plan de prévention des risques d'inondation).
- **Le site n'est pas implanté dans le périmètre de protection des monuments classés ou inscrits.**

→ **Le site est donc peu contraint.**

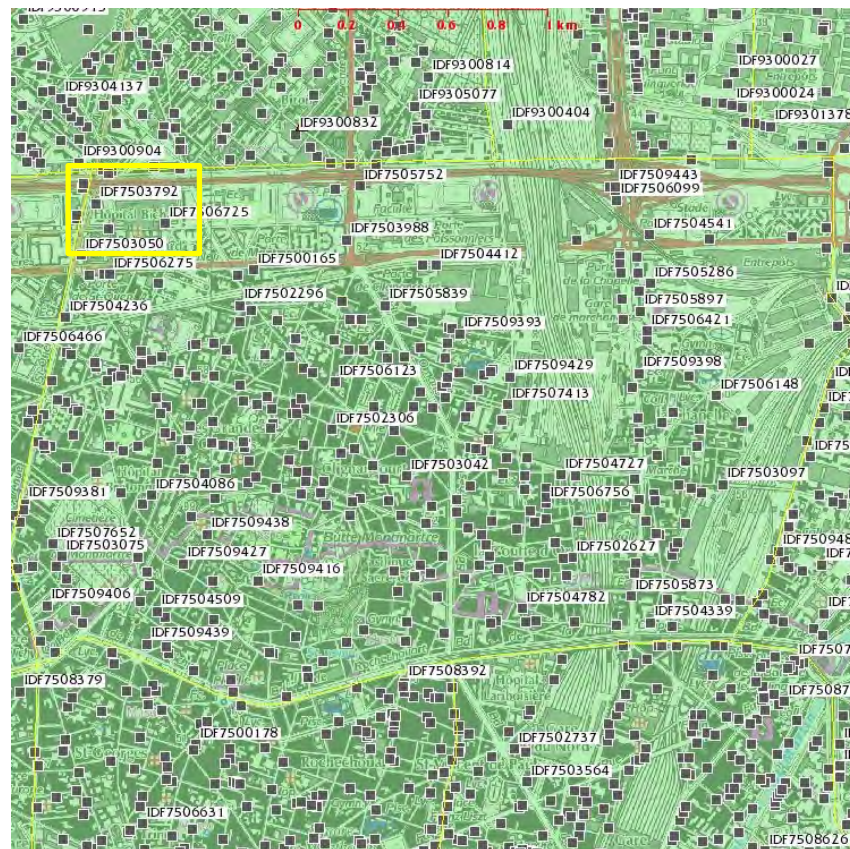
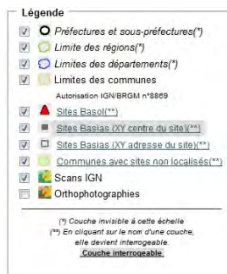
II. ENVIRONNEMENT ET CARACTERISTIQUES DU SITE

Risques technologiques, sites et sols pollués

L'hôpital Bichat Claude Bernard est classé ICPE soumis à autorisation, ce qui génère des impacts en termes de démolition (cessation d'activités ICPE).

Les activités actuelles de l'hôpital pourraient également avoir des impacts sur la pollution des sols, ce à quoi la présente étude n'est pas en mesure de conclure.

D'autres ICPE se situent à proximité du site, mais ne l'impactent pas directement.



Source : DRIEE, BASIAS

II. ENVIRONNEMENT ET CARACTERISTIQUES DU SITE

Servitudes et patrimoine

- Les bâtiments à intérêt patrimonial de l'hôpital Claude Bernard (source Ville de Paris) pourraient éventuellement être inscrits ou classés monument historique, réduisant la superficie du terrain constructible (d'autant qu'il n'existe aucun site complémentaire mobilisable à proximité)
- Le site ne comporte pas d'espace naturel susceptible d'impacter le projet (sauf confirmation au stade de l'étude d'impact).
- Il se situe toutefois au cœur de la ceinture verte de Paris, dont la continuité doit être préservée.



Source : APUR, étude sur la ceinture verte de Paris

II. ENVIRONNEMENT ET CARACTERISTIQUES DU SITE

Données fonctionnelles et techniques

- Concernant Bichat les dysfonctionnements identifiés sont les suivants :
 - **Mauvaise organisation des accès et des flux** : mixité problématique des accès ambulances, personnels et piétons.
 - **Eclatement des fonctions ambulatoires** dans les étages supérieurs engendrant des conflits de flux et un engorgement des points de montée.
 - **Unités d'hébergement ne répondant plus aux standards d'efficience** (24 lits existants contre 28 lits visés) **ni aux exigences de confort des patients** (25% de chambres particulières, surface insuffisante de 20m², absence de douche).
 - Noyaux verticaux insuffisants (déficit d'un ascenseur et d'un monte charge).
 - Espaces de logistique de proximité sous-dimensionnés.
- Les différentes études (Iosis Conseil 2009 et 2010) ont montré qu'une **restructuration de Bichat se révélerait extrêmement coûteuse, complexe et ne permettrait pas d'offrir des conditions de fonctionnement adaptées aux usages et besoins de l'Hôpital Nord.**
- En outre, une étude de valorisation pour la reconversion de Bichat a montré que **la seule hypothèse de valorisation envisageable consistait en la démolition totale du bâti en vue d'une valorisation du foncier dans le cadre d'une opération neuve.**

→ **Conformément aux études techniques antérieures (Iosis Conseil 2009 et 2010), la tour de Bichat devra être démolie pour envisager une reconstruction de l'hôpital.**

- La parcelle Claude Bernard pourrait être envisagée pour la création du nouvel Hôpital Nord. Cette hypothèse suppose :
 - La **démolition/reconstruction des bâtiments existants (compris galeries techniques)** ne répondant pas aux besoins du futur hôpital tant en termes d'architecture que de surfaces disponibles.
 - **Attention certains bâtiments présents sur la parcelle ont été identifiés par la Ville de Paris comme présentant un intérêt patrimonial. Leur démolition pourrait poser problème.**
- Ces éléments engendrent des surcoûts financiers et des problématiques de phasage.
- En outre la parcelle Claude Bernard offre une **surface de 3,4 ha qui paraît insuffisante** pour accueillir le projet Hôpital Nord (besoin estimé entre 5 et 7ha hors logistique et université, en version optimisée – voir document « Comité de Pilotage du 29 avril 2014 »).

→ **La parcelle Claude Bernard ne peut être envisagée seule pour le projet Hôpital Nord.**

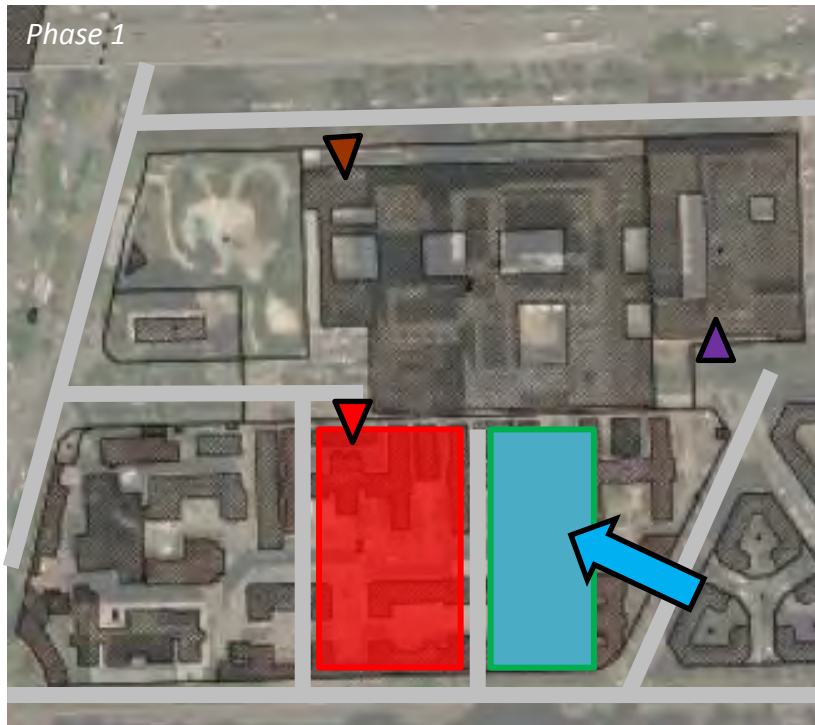
II. ENVIRONNEMENT ET CARACTERISTIQUES DU SITE

Macro faisabilité

- L'hypothèse de reconstruction présentée ci-après prend les **hypothèses** suivantes :
 - Une **réorganisation totale du site** et de ses accès pour l'implantation d'un hôpital de modèle polybloc et de l'université:
 - Hôpital d'environ 800 lits soit approximativement 110 000 m²,
 - Parking 950 places,
 - Université 40 000 m².
 - L'intégration de la **parcelle de l'université** dans le périmètre d'opération,
 - Le maintien d'une **réserve foncière**.
- Le projet est envisageable **sous réserve** :
 - De la définition du **projet médical**,
 - D'une **étude détaillée du phasage** de l'opération,
 - D'une implantation du **plateau médicotechnique sur 3 niveaux**,
 - D'un ajustement des besoins de l'université (40 000 m² SHON et non 45 000 m² SHON),
 - De la validation des **moyens de transferts, cessation et relogement** des activités nécessaires au phasage,
 - De **négociations avec la ville** de Paris concernant la démolition des pavillons de Claude Bernard identifiés comme présentant un intérêt patrimonial et la non reconstruction de la rue Huchard.
- L'opération de reconstruction de l'hôpital Nord sur le site de Bichat – Claude Bernard engendre cependant les **inconvenients** suivants :
 - Un **phasage complexe** : 7 phases successives de démolition/reconstruction,
 - Une **durée de l'opération longue** (> 11 ans),
 - Des **nuisances** importantes durant tout le chantier et notamment pendant la démolition de la tour,
 - Des **surcoûts** induits par les relogements provisoires et la durée de chantier, les surcoûts des démolitions (40 M€).
- Les **grands principes** de macro faisabilité sont présentés ci-après.

II. ENVIRONNEMENT ET CARACTERISTIQUES DU SITE

Macro faisabilité

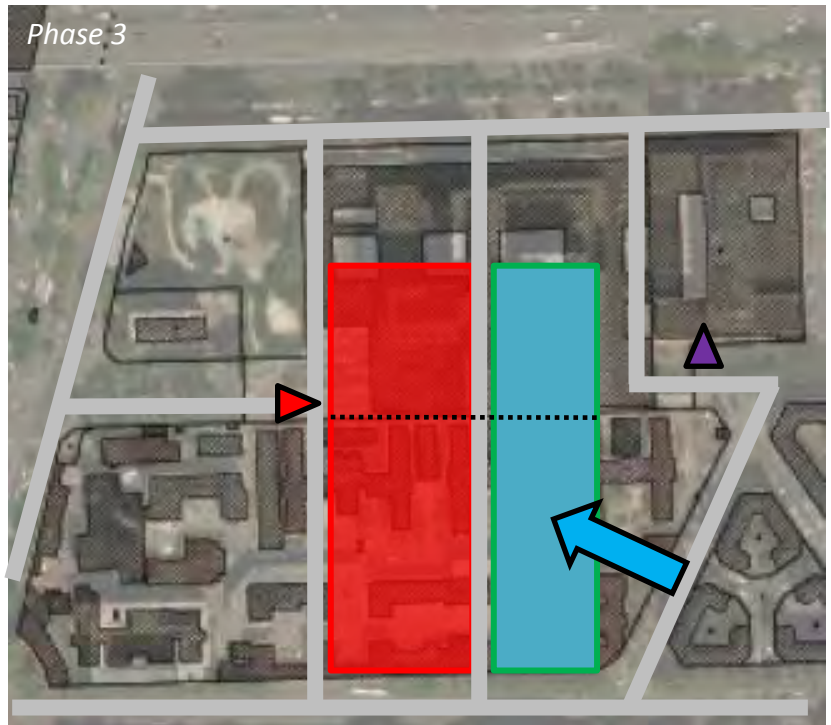


- **Phase 0 :**

Démolition de tous les pavillons de la zone Claude Bernard (sauf énergie). 24 mois.

- **Phase 1 :**

Construction de la première tranche du PMT (20 000m² SHON disponibles sur 3 niveaux), de l'ambulatorio (9 000m² SHON disponibles sur 2 niveaux) et de l'hospitalisation (2 ensembles sur les 4 soit : 18 000m² SHON). Soit 47 000m², 36 mois.



- **Phase 2 :**

Démolition de la tour Bichat ,19 mois.

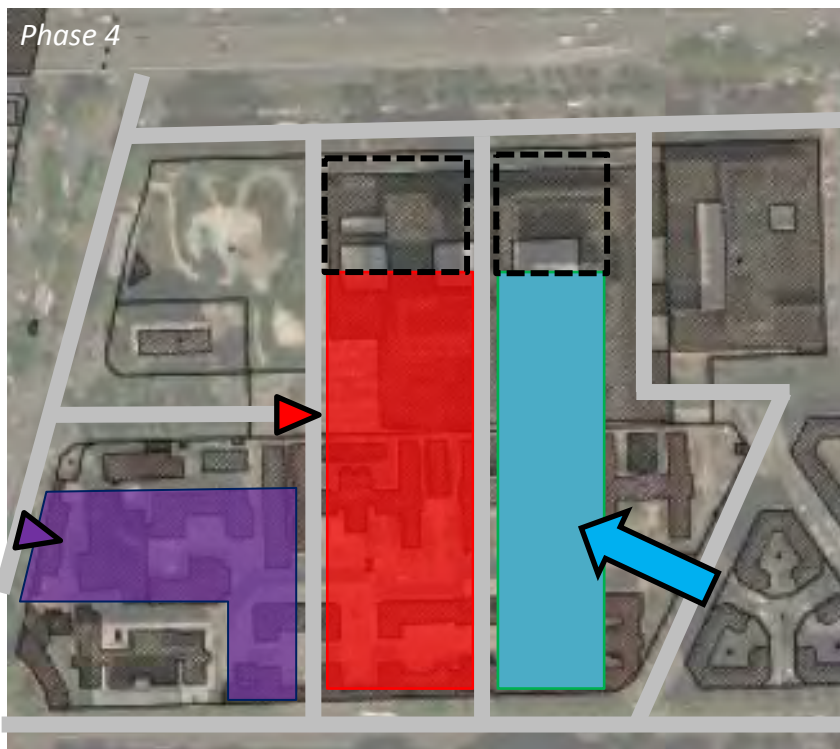
- **Phase 3 :**

Construction de la tranche complémentaire du PMT (9 000m² SHON), de l'ambulatorio (6 000m² SHON) et de l'hospitalisation (18 000m² SHON). Soit 33 000m², 30 mois.

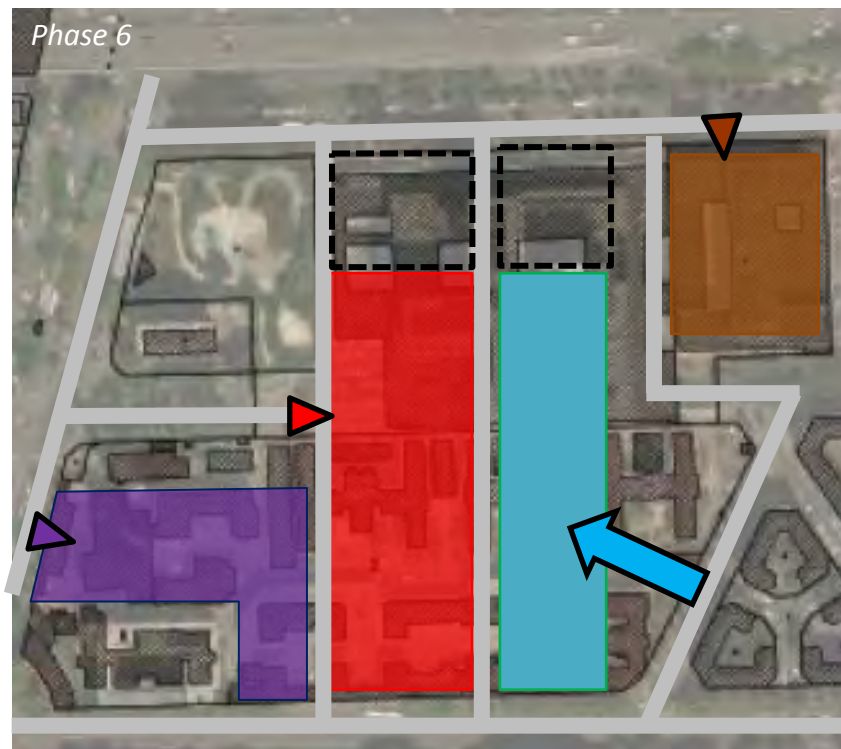
	Accès véhicules d'urgence		Plateau Médico technique		Voiries
	Accès piétons		Fonctions ambulatoires et hospitalisation		
	Accès logistique		Logistique		
	Accès université		Université		

II. ENVIRONNEMENT ET CARACTERISTIQUES DU SITE

Macro faisabilité



- **Phase 4 :**
Construction de l'université (40 000m² SHON). 20 mois.
- **Phase 5 :**
Démolition de l'université actuelle (34 000m² SHON). 12 mois.



- **Phase 6 :**
Construction du pôle logistique (25 000m² SHON). 24 mois.

	Accès véhicules d'urgence		Plateau Médico technique		Voiries
	Accès piétons		Fonctions ambulatoires et hospitalisation		
	Accès logistique		Logistique		Réserve foncière
	Accès université		Université		

III. COÛTS

Nombre et statut des propriétaires

Site principal

Nombre de parcelles cadastrales : 2

Propriétaires publics identifiés : APHP

Site complémentaire

Aucun site complémentaire n'est identifié pour le site n°1 – Bichat Claude-Bernard

Dureté foncière

Ce site, déjà propriété de l'APHP, ne présente pas de complexité en termes de maîtrise foncière en tant que telle (pas d'expropriation).

Sa complexité résidera en revanche dans sa capacité de libération et de remise en état : phasage complexe dans le cadre d'une reconstruction sur site ; démolition lourde dans le cas d'une valorisation pour une autre fonction urbaine.

Légende

000 AA 00	Site principal
000 AA 00	Site complémentaire 1
000 AA 00	Site complémentaire 2

N°	Nom du site	Surface site	Commune	Parcelles	Nombre de parcelles
1	Bichat	7 ha	Paris XVIII	000 AA 2 000 AD 2	1 1

III. COÛTS

Hypothèses et entrants

Les données / ratios relatifs au site sont les suivants (hors études, hors frais aménageur, maîtrise d'œuvre, financiers...) :

Acquisitions

Les coûts d'acquisition et éviction sont nuls, le terrain appartenant déjà en totalité à l'APHP.

Démolition (à dire d'expert pour ce site, source Egis)

sous réserve de la réalisation de diagnostics amiante réglementaires

- | | |
|-------------------------------|---------------------------------|
| • Simple, bâtiment non IGH | 90 € HT / m ² démoli |
| • Simple, bâtiment IGH | 130 € / m ² démoli |
| • Curage désamiantage non IGH | 100 € / m ² démoli |
| • Curage désamiantage IGH | 150 € / m ² démoli |

Pour mémoire sur les coûts de construction du futur hôpital :

- Coûts de construction 2000 € / m² SDO (HT, hors MOE, hors aléas)

Soit des coûts de construction :

- Pour l'hôpital d'environ 250 M€ pour 110 000 m² SDP y compris parking en sous-sol (950 places)

Estimation des coûts

1	Acquisition terrain	m ²	€
☐	Acquisition terrain (libre)	0	0
☐	Acquisition surfaces bâties	0	0
☐	Evictions / transferts	0	0
☐	Projet en cours sur la parcelle	0	0

2	Libération du terrain	m ²	€
☒	Démolitions	140 343	30 631 470
	Parcelle Claude Bernard	45 603	4 104 270
	Parcelle Bichat	94740	26 527 200
☐	Dépollution des sols	?	?

Hors démolition université

soit pour la maîtrise et la libération du foncier environ 30 M€ HT

Conclusion

La mobilisation du terrain n°1 – Bichat Claude Bernard est une alternative qui présente l'avantage de ne pas nécessiter d'acquisitions foncières et ainsi limite les risques liés à une DUP.

En revanche, les coûts de travaux de démolition / reconstruction sur site seront très élevés au regard des autres sites, d'autant qu'une incertitude forte plane encore sur les coûts liés au phasage (opérations tiroirs et relogements provisoires) et sur la pollution des sols.

→ Le risque de surcoût lié aux opérations tiroirs est important (non inclus dans les 30 M€).

Manques et risques identifiés

1

Coûts de construction

Surcoûts liés au phasage : l'approche comparative nécessiterait une estimation plus précise des coûts supplémentaires liés aux opérations tiroirs et précautions constructives (limitation des poussières, nuisances sonores, sécurité du chantier) rendues nécessaires par le phasage complexe des travaux en site occupé. **Ces surcoûts pourront probablement atteindre plusieurs millions d'euros.**

2

Démolitions

Démolition de l'université : le projet de reconstruction sur Bichat n'intègre par la refonte de l'université, qui reste dans ses murs actuels. Cette hypothèse pourra être revue par la suite et générer des coûts supplémentaires (démolition estimée à environ 7 M€ ; construction estimée à environ 70 M€)

3

Dépollution des sols

Pollution des sols : les activités de l'hôpital (ICPE soumis à autorisation) pourraient avoir eu des conséquences sur les sols en matière de pollution. La dépollution constitue donc un aléa en termes de coûts.

IV. DELAIS

Planning général théorique

Le planning théorique a pour objectif de définir des délais de référence pour une opération « simple », et ainsi de pouvoir identifier l'impact de chaque spécificité de site sur ce planning. Les hypothèses et textes de référence sont précisés dans le rapport final.

-  Modification par rapport au planning « théorique »
-  Optimisation des délais
-  Allongement des délais
-  Risque identifié « général »
-  Risque identifié « propre au site »

études

rédaction du cahier des charges pour le programmiste

définition du programme

consultation maîtrise d'œuvre (concours)

Etudes d'avant-projet (AVP)

maîtrise du foncier

acquisitions à l'amiable et rachat de droits au bail (négociations)

Transfert des activités / autorisation ICPE

expropriation (DUP + enquête parcellaire)

cessation d'activités ICPE

procédures

débat public

PIG (projet d'intérêt général)

déclaration de projet (étude d'impact, enquête publique)

archéologie préventive (saisine et diagnostic, hors fouilles)

ICPE (autorisation) vaut autorisation au titre de la police de l'eau

modification du dossier ZAC (si situé dans le périmètre d'une ZAC)

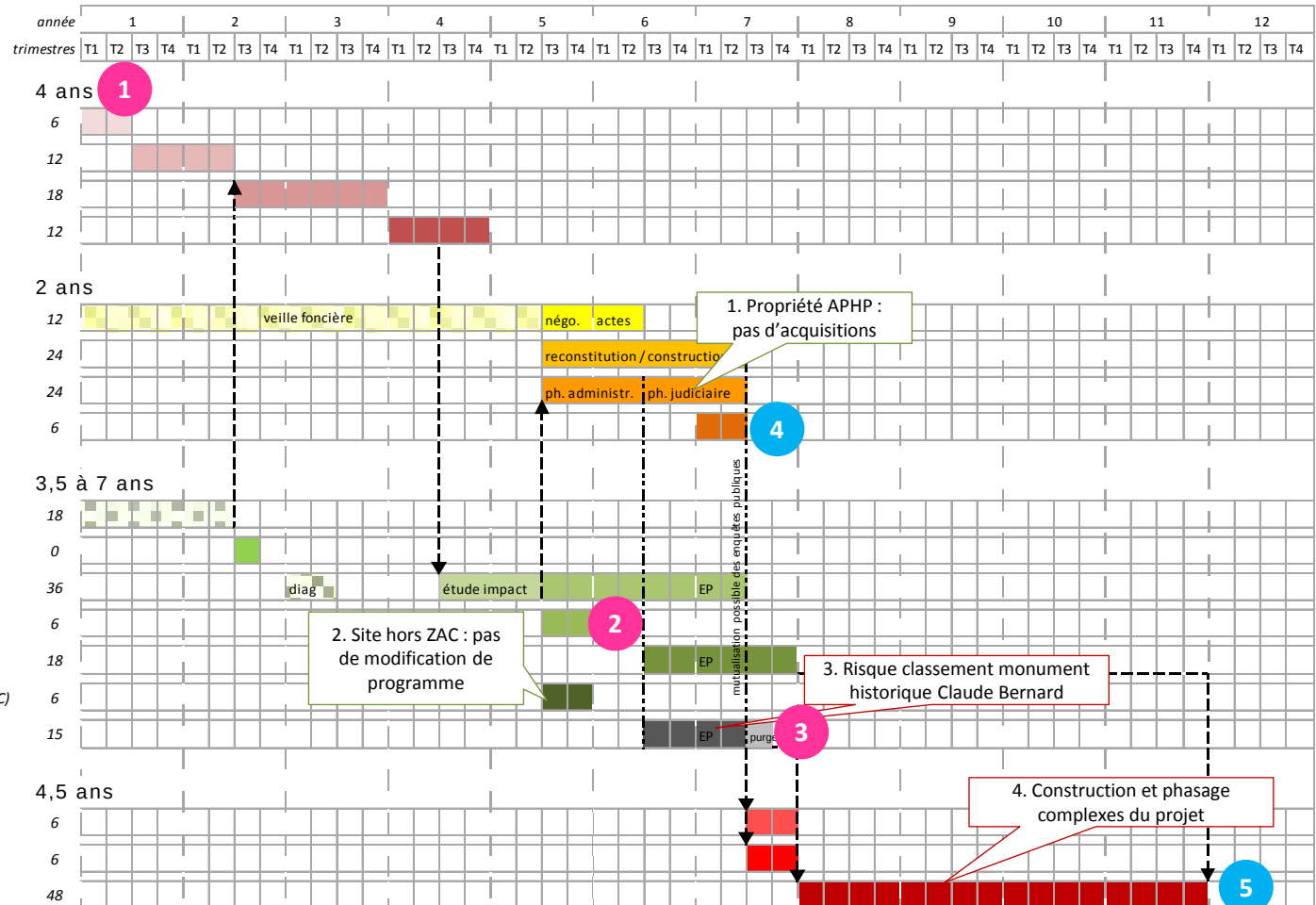
autorisation d'urbanisme (PC avec enquête publique)

travaux

démolitions

dépollution

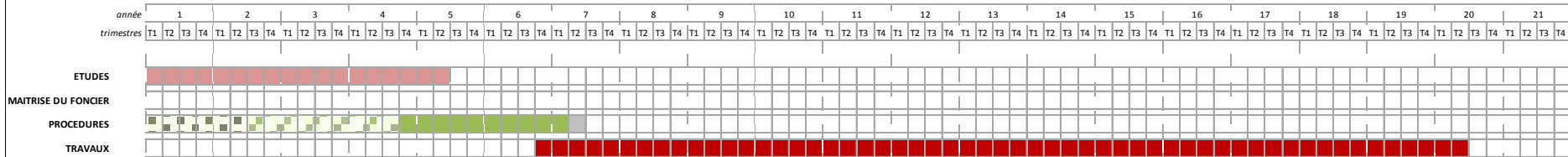
construction (sur site libéré)



IV. DELAIS

Explication des délais / planning général théorique

Livraison : N + 20 ans



Etudes

Les délais liés aux études sont fixes (hypothèse du planning général théorique) > des optimisations sont possibles, mais dépendent uniquement des décisions prises dans le cadre du projet d'hôpital nord du Grand Paris et de la réorganisation du schéma hospitalier correspondante.

Acquisitions foncières

1. Le site étant d'ores et déjà propriété de l'APHP, aucun délai lié aux acquisitions foncières n'est à prévoir

> Les délais de mobilisation du foncier peuvent être alors diminués de 12 mois par rapport au planning théorique (pas de DUP, pas d'actes)

Procédures

2. Le site ne se trouve pas dans le périmètre d'une ZAC : aucun dossier de ZAC ne sera à modifier

> l'impact sur les délais globaux est nul, les négociations étant en temps masqué dans le cadre d'une modification de ZAC

3. Certains bâtiments de la partie Claude Bernard présentent un intérêt patrimonial pouvant engendrer un délai supplémentaire d'environ 6 mois, en particulier au moment de l'instruction du permis de construire

Construction

4. Les suppléments de délais de réalisation pour la construction en site occupé sont consécutifs aux étapes de macro-faisabilité au chapitre II.6.

IV. DELAIS

RISQUES DELAIS GENERAUX

1

Etudes

Les délais des études présentent un risque de dérapage non négligeable, soumis à la capacité des différentes parties en présence de convenir d'un projet hospitalier partagé dans des délais très limités (notamment en l'absence de définition claire du projet à l'heure actuelle).

2

Archéologie

Le diagnostic archéologique n'est pas toujours obligatoire. Si toutefois, à l'issue du diagnostic, des fouilles étaient prescrites et des découvertes fortuites avérées, le décalage du début des travaux et donc de la mise en service pourrait être a minima de 18 mois (marché de travaux + fouilles 12 mois) renouvelable 18 mois (avec risque de dérapage si découvertes archéologiques présentant un intérêt fort).

3

Recours permis de construire

Validité des procédures et autorisations

Etant donné le délai des travaux (plus de 10 ans), certaines autorisations pourraient nécessiter un renouvellement. Ce point sera à vérifier avec les services instructeurs de l'Etat.

RISQUES DELAIS PARTICULIERS SUR LE SITE

4

Mise à jour dossier ICPE

Demander aux services de l'Etat la procédure à suivre pour maintenir des activités hospitalières sur site, tout en opérant la mise à jour du dossier d'autorisation ICPE pour le nouvel établissement.

5

Phase travaux complexe

Le site ne permettant pas de réaliser des opérations tiroirs, les travaux seront réalisés avec maintien d'activité sur site et présenteront un phasage très complexe. Ainsi, le risque d'allongement du temps de travaux au-delà de la durée estimée n'est pas à exclure.

V. CONCLUSION

Localisation et accessibilité

- Une reconstruction de l'Hôpital Nord Grand Paris sur le site de Bichat – Claude Bernard permettrait un maintien du bassin de population desservi.
- Le nouvel hôpital s'inscrirait dans un territoire à forte densité, dans Paris intramuros, et s'intégrerait aux différents projets d'aménagement régionaux, départementaux et locaux.
- L'accessibilité au site est très satisfaisante, que ce soit en termes d'accessibilité routière (proximité du périphérique et du boulevard Ney) qu'en transports en commun (ligne 13 et futur tramway T3). On note cependant que l'accessibilité depuis le campus universitaire n'est pas améliorée.

Environnement et caractéristique de site

- La superficie de la parcelle est satisfaisante et sa géométrie paraît compatible avec le projet.
- L'implantation des différentes fonctions de l'Hôpital Nord Grand Paris paraît donc envisageable en première approche, sous réserve cependant des négociations avec la ville concernant le devenir de la Rue Henri Huchard et des pavillons Claude Bernard présentant un intérêt patrimonial.
- En outre, l'occupation dense du site, sur la parcelle Claude Bernard par de nombreux pavillons et sur la parcelle Bichat par la tour IGH, et l'absence d'espaces tiroirs complexifient fortement les opérations de démolitions/reconstructions et allongent fortement les délais. La question des relogements et roades se pose, avec d'éventuels surdélais et surcoûts. Enfin de fortes nuisances seront à prévoir durant le chantier.

Coûts associés au projet

- Le site présente une faible dureté foncière, en l'absence d'acquisitions à mener (le foncier appartenant déjà à l'APHP)
- Le coût des démolitions s'élève à environ 30M€ pour la démolition des pavillons de Claude Bernard, la tour IGH Bichat compris désamiantage, hors université.
- En revanche, on note un risque de surcoût très élevé lié aux opérations tiroirs et relogements, mais également lié à la présence d'amiante dans la tour IGH.
- **Coût global (hors construction, hors opérations tiroirs) : 30M€**

Délais associés au projet

- Les délais de démolition/reconstruction sont très élevés : 13 ans et expliquent un délai global très allongé par rapport aux autres sites
- Si le risque foncier est faible les risques techniques sont quant à eux élevés.
- **Délais global : N+20ans**