

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°2 : Hôpital BEAUJON
100 boulevard du Général Leclerc
92 110 CLICHY



SOMMAIRE

I. Localisation et accessibilité

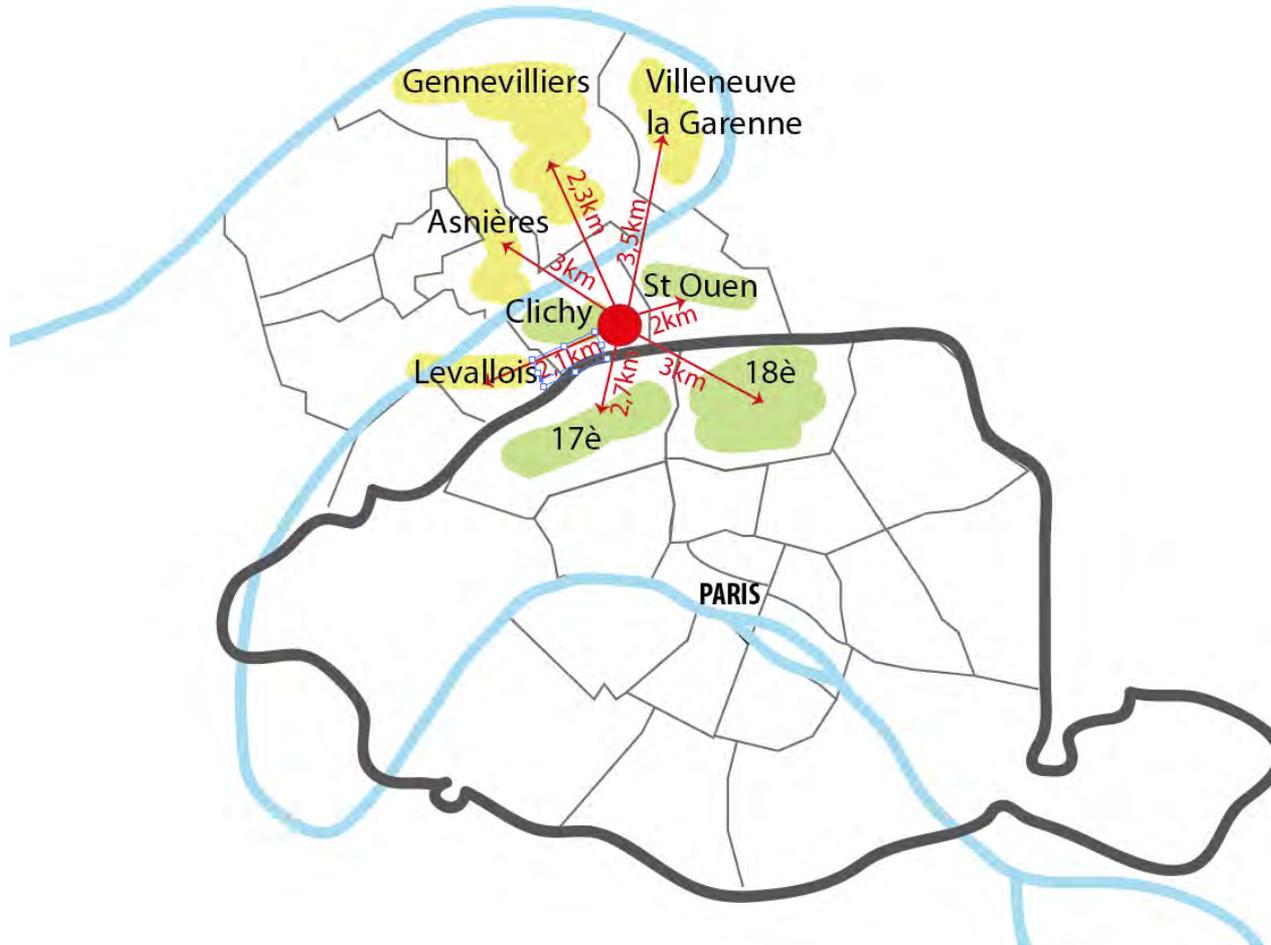
II. Caractéristiques physiques et environnement

III. Coûts

IV. Délais

I. Conclusion

I. LOCALISATION ET ACCESSIBILITE

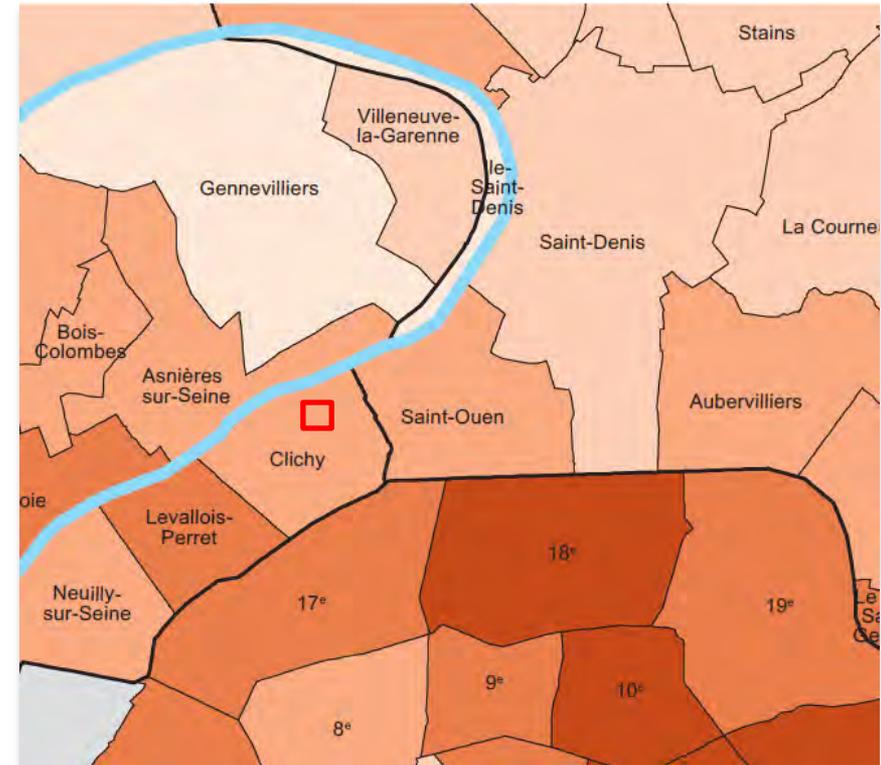


- **Le site est implanté dans la première proximité identifiée pour le projet**, à savoir la zone définie par les 17^{ème} et 18^{ème} arrondissements de Paris et les villes de Clichy et Saint Ouen.
- **Le bassin de population desservi paraît peu modifié** avec toutefois un risque de perte des patients parisiens.

I. LOCALISATION ET ACCESSIBILITE

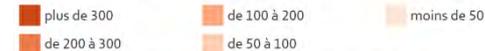
Densité de population à proximité

- La densité de population à Clichy est moyenne (de 100 à 200 habitants/hectare) par rapport à Levallois-Perret ou le 17^{ème} arrondissement, communes limitrophes qui possèdent 200 à 300 hab/ha. **Il s'agit toutefois de la 2^{nde} ville la plus dense après Paris sur le territoire de prospection.**
- La densité de population à proximité directe du site Beaujon est moins élevée que pour le site n°1 Bichat Claude-Bernard (car limitée par les terrains de sport, les infrastructures, la Seine), mais les foyers de population à proximité sont les plus denses de Clichy (de 250 à 500 habitants à l'hectare). L'accessibilité moyenne du site en transports en commun (distance au métro) peut limiter son rayonnement.



DENSITÉ DE POPULATION, 2010
Cartographie à la commune

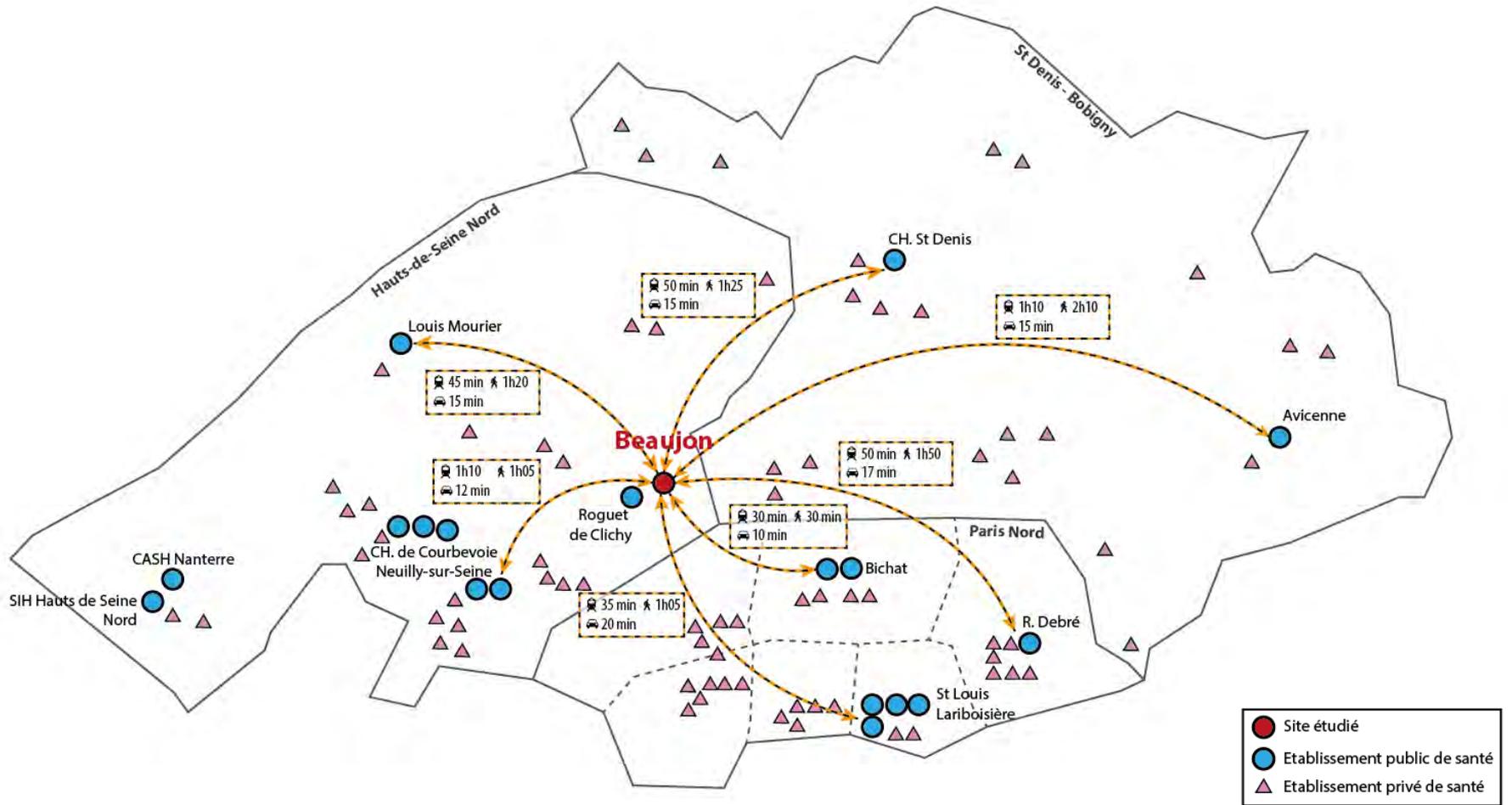
Nombre d'habitants à l'hectare



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

Source : recensement de la population (Insee), 2010

I. LOCALISATION ET ACCESSIBILITE



- L'hôpital Beaujon est implanté à **moins de 20 minutes en voiture** des autres établissements publics de santé situés dans la zone nord de l'Île-de-France.

- L'hôpital Beaujon 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.

I. LOCALISATION ET ACCESSIBILITE



- **Par la route le site est bien desservi** par le périphérique parisien via le boulevard du Général Leclerc toutefois très emprunté puisqu'il relie Clichy à Gennevilliers. La rue Martre, le boulevard Jean Jaurès et le boulevard Victor Hugo sont des axes d'intérêt régional inscrits au PDUIF.
- Le site est **peu desservi en transports en commun** : la ligne de métro 13 est situé à une quinzaine de minutes de marche mais un certain nombre de bus desservent le site.
- Une **station de taxis** est implantée sur le boulevard Victor Hugo.
- En revanche, **le stationnement véhicules visiteurs est très limité**, sur les rues alentours et sur le site.

I. LOCALISATION ET ACCESSIBILITE

Orientations générales

- Le site Beaujon est localisé dans une zone programmée par le SDRIF comme un "quartier à densifier à proximité d'une gare". Il n'existe pas d'incompatibilité avec un établissement hospitalier.
- Le PLU intègre le site Beaujon à la volonté de privilégier la mise en place d'un réseau de promenade-jardins linéaires qui permettrait l'ouverture de l'hôpital Beaujon et le prolongement du mail Léon Blum. Cela passe notamment par la création d'une voie entre le bd G. Leclerc et la rue du G. Roguet dont la réalisation est à interroger auprès de la ville. Le site complémentaire au nord est impacté par la création d'un parking communal.

Intégration dans un projet urbain

- Le site se trouve en limite du secteur d'études et de concertation Victor Hugo, maison du peuple, Clichy en Seine (Ville de Clichy) qui prévoit le renouvellement de la partie est de la ville de Clichy (voir illustration) sous la maîtrise d'œuvre de François Leclerc (étude urbaine lancée en novembre 2012).
- Cette localisation pourra faire évoluer positivement l'environnement urbain du site



Source : François Leclerc urbaniste, Clichy, les parcours de la création

II. CARACTERISTIQUES DU SITE ET ENVIRONNEMENT

Nature du tissu urbain

- Le site est intégré dans un quartier mixte, très différent selon que l'on arrive par le nord (centre-ville qualitatif) ou par le sud (infrastructures routières, zone d'activités).
- La présence du cimetière et des terrains sportifs n'est pas forcément nuisante, bien que limitant la densité humaine à proximité.
- Les projets en cours vont permettre une évolution positive de l'environnement urbain (projet sur le secteur est de la commune, urbaniste François Leclerc)

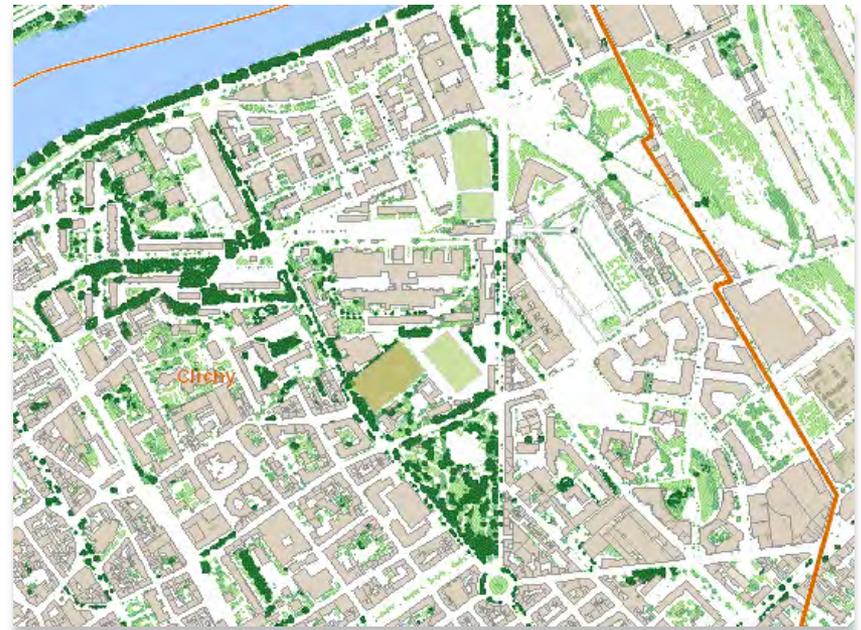
Proximité d'espaces verts et aménités

- Le site est à proximité directe d'un square au sud de l'hôpital Beaujon (à 250 m)
- Bien que relativement excentré du métro Mairie de Clichy (700 m) qui produit un effet de centralité avec la présence de nombreuses aménités, l'hôpital Beaujon est à proximité immédiate (au nord) de quelques commerces (supermarchés, boulangerie, restaurants) et services (poste, banque) qui conviennent à un équipement hospitalier.

Nuisances

Le cadre du site est relativement calme.

Les infrastructures routières au nord peuvent cependant générer une nuisance relative (bruit, pollution)



Source : APUR, CASSINI, BD environnement

II. CARACTERISTIQUES DU SITE ET ENVIRONNEMENT

- Un site emblématique :
 - Architecture forte,
 - Effet signal depuis le centre de Clichy,
 - Grande visibilité urbaine.
- Un établissement de proximité ancré sur son territoire de santé qui couvre 11 communes : Asnières-sur-Seine, Bois-Colombes, Clichy, Colombes, Courbevoie, La Garenne-Colombe, Gennevilliers, Levallois-Perret, Nanterre, Neuilly-sur-Seine et Villeneuve-la-Garenne.
- L'hôpital Beaujon s'intègre relativement bien dans le tissu urbain, il fait à présent partie du patrimoine social de la ville.
- L'hôpital Beaujon présente une architecture remarquable car il s'agit du 1er hôpital monobloc français (1935).



II. CARACTERISTIQUES DU SITE ET ENVIRONNEMENT

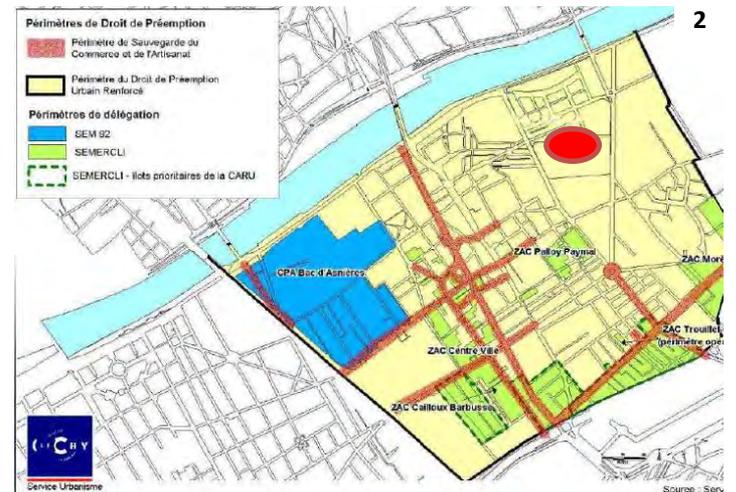
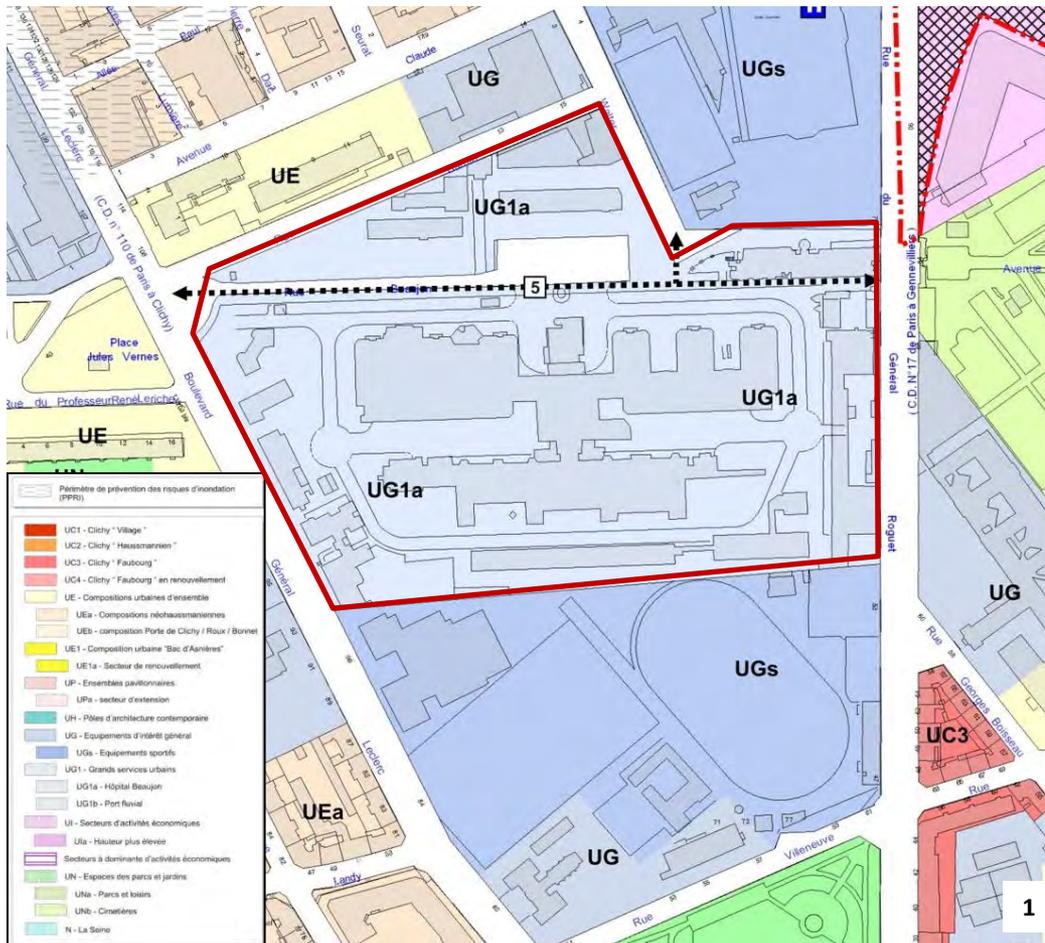


- L'hôpital occupe une **parcelle de 70 700m²**.
- Son emprise bâtie représente **24 600m²**, la parcelle est donc **bâtie à 35%**.
- Il dispose de **2 accès principaux** implantés sur 2 rues différentes dont **un dédié à la logistique**. Le second accès est utilisé par les ambulances, les piétons et le personnel ce qui engendre des **croisements de flux problématiques**.

- Les 2 façades sur rue offrent à l'équipement une **bonne visibilité**.
- L'hôpital se compose d'un **monobloc IGH** hébergeant essentiellement le PMT et l'hébergement et de pavillons pour les consultations, l'hospitalisation, les logistiques médicale et hôtelière.

II. CARACTERISTIQUES DU SITE ET ENVIRONNEMENT

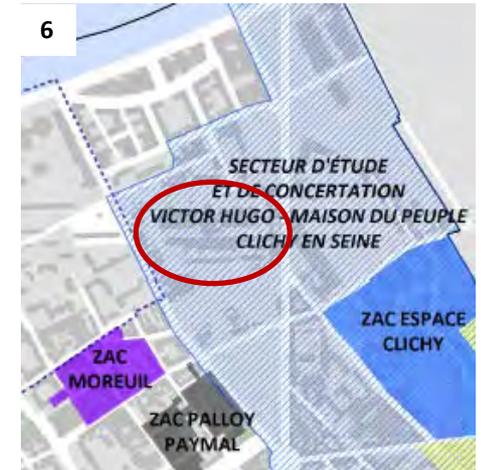
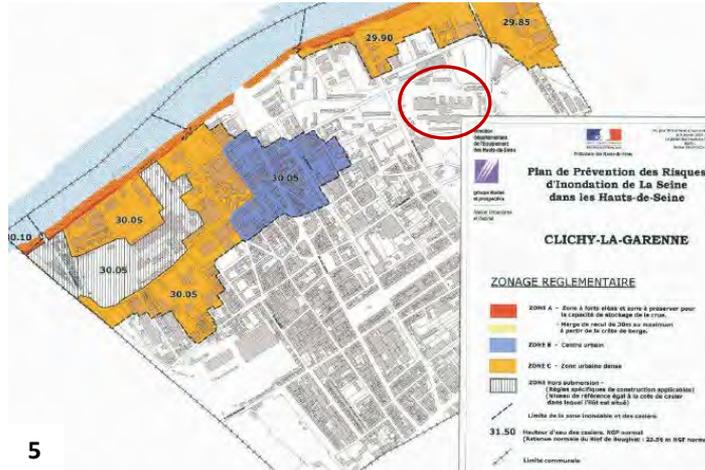
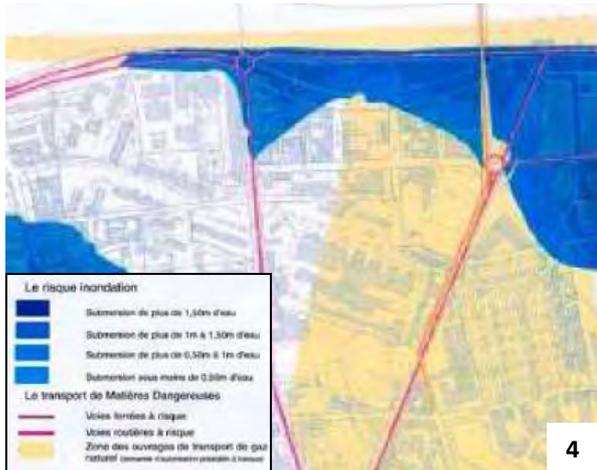
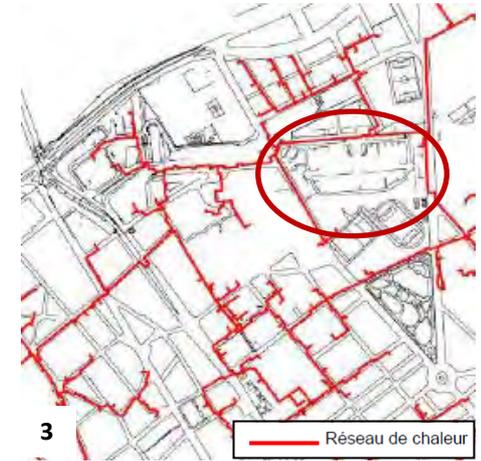
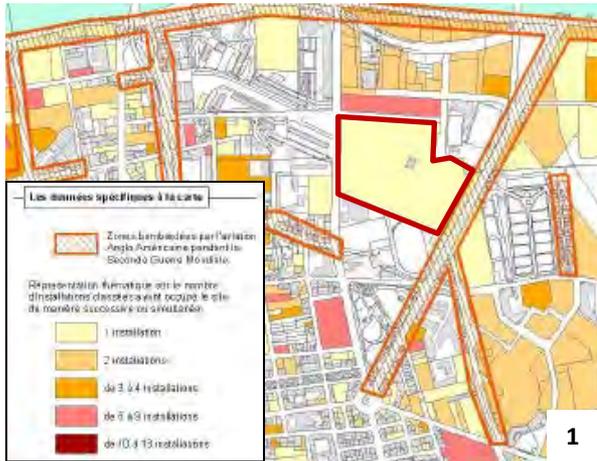
Éléments d'analyse du PLU



- Le site est implanté majoritairement en **Zone UG1a – Grands services urbains – Hôpital Beaujon** (figure 1).
- Il est situé dans le **périmètre du Droit de Préemption** (figure 2).
- Il n'est pas implanté dans une **ZAC d'aménagement en cours** (figure 3).

II. CARACTERISTIQUES DU SITE ET ENVIRONNEMENT

Éléments d'analyse du PLU



- L'hôpital Beaujon fait partie du patrimoine social, il est donc repéré par la ville comme présentant un intérêt patrimonial (figure 2).
- Il n'est pas implantée en zone de risque PPRI (figures 4/5).
- Il est alimenté par le réseau de chaleur de la ville (figure 3).
- Il est implanté dans le secteur d'étude et de concertation Victor Hugo (figure 6).

II. CARACTERISTIQUES DU SITE ET ENVIRONNEMENT

Éléments d'analyse du PLU

- Contraintes principales identifiées à la lecture du PLU :
 - Utilisation et occupation du sol interdite pour l'hébergement hôtelier, le commerce et l'artisanat.
 - Implantation par rapport aux voies à l'alignement ou en retrait de minimum 1m.
 - Implantation par rapport aux limites séparatives : règles non appliquées dans le cas d'un équipement nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.
 - Implantation sur un même terrain : pas de réglementation.
 - Emprise au sol : pas de réglementation.
 - Hauteur des bâtiments : 32m maximum.
 - Stationnements : suivant les besoins de l'activité, à assurer en dehors des voiries.
 - Espaces verts : pas de réglementation.
 - COS : pas de réglementation

→ Le site actuel est donc peu contraint.

II. CARACTERISTIQUES DU SITE ET ENVIRONNEMENT

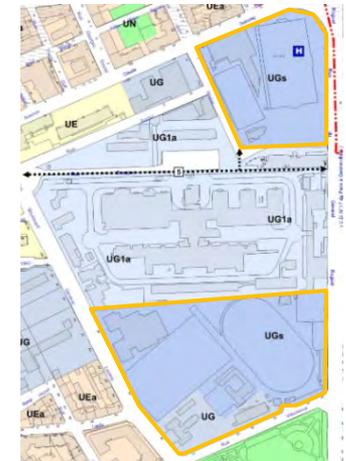
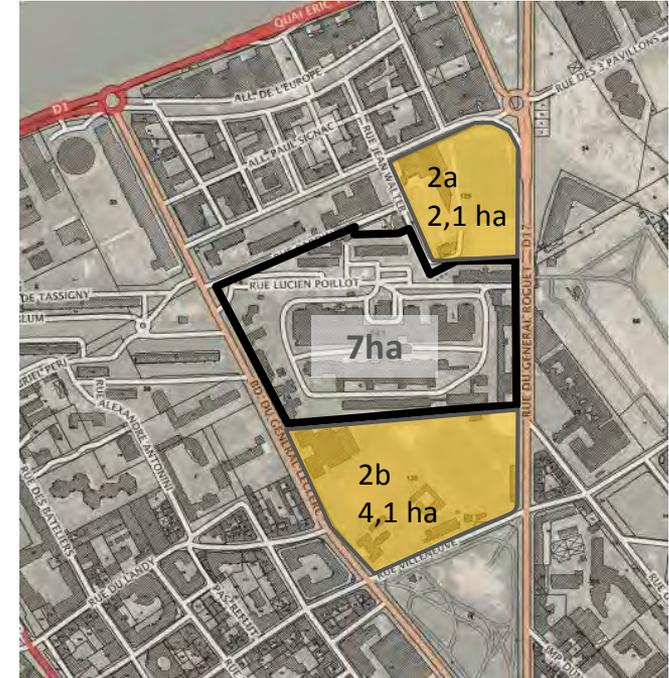
Deux parcelles complémentaires modifiables à titre temporaire ou définitif ont été évoquées par la Ville de Clichy dans le cadre du projet, ce qui représente une surface supplémentaire de 6,8 ha.

Elles sont aujourd'hui occupées par des équipements de sport, un centre de loisir et une maison des associations.

Éléments d'analyse du PLU

- Les terrains se trouvent en secteur UGs (équipements sportifs) et UG (équipements d'intérêt général) et dans le périmètre du Droit de Prémption. Ils sont implantés dans le secteur d'étude et de concertation Victor Hugo
- Les bâtiments du site (2b) situés zone UG sont repérés au titre d'installation classée pour la Ville.
- Le site complémentaire nord (2a) est impacté par la création d'un parking communal.
- Contraintes principales identifiées à la lecture du PLU :
 - Utilisation et occupation du sol soumises à des conditions particulières : dans le secteur UGs, les constructions doivent avoir une destination directement liée aux activités sportives Implantation par rapport aux voies à l'alignement ou en retrait de minimum 1m.
 - Implantation par rapport aux limites séparatives : en retrait ou sur les limites séparatives
 - Implantation sur un même terrain : non réglementée.
 - Emprise au sol : : non réglementée.
 - Hauteur des bâtiments : 21m maximum.
 - Stationnements : déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation.
 - COS : non réglementé.

→ Une mise en compatibilité du document d'urbanisme (PLU) est donc à prévoir.



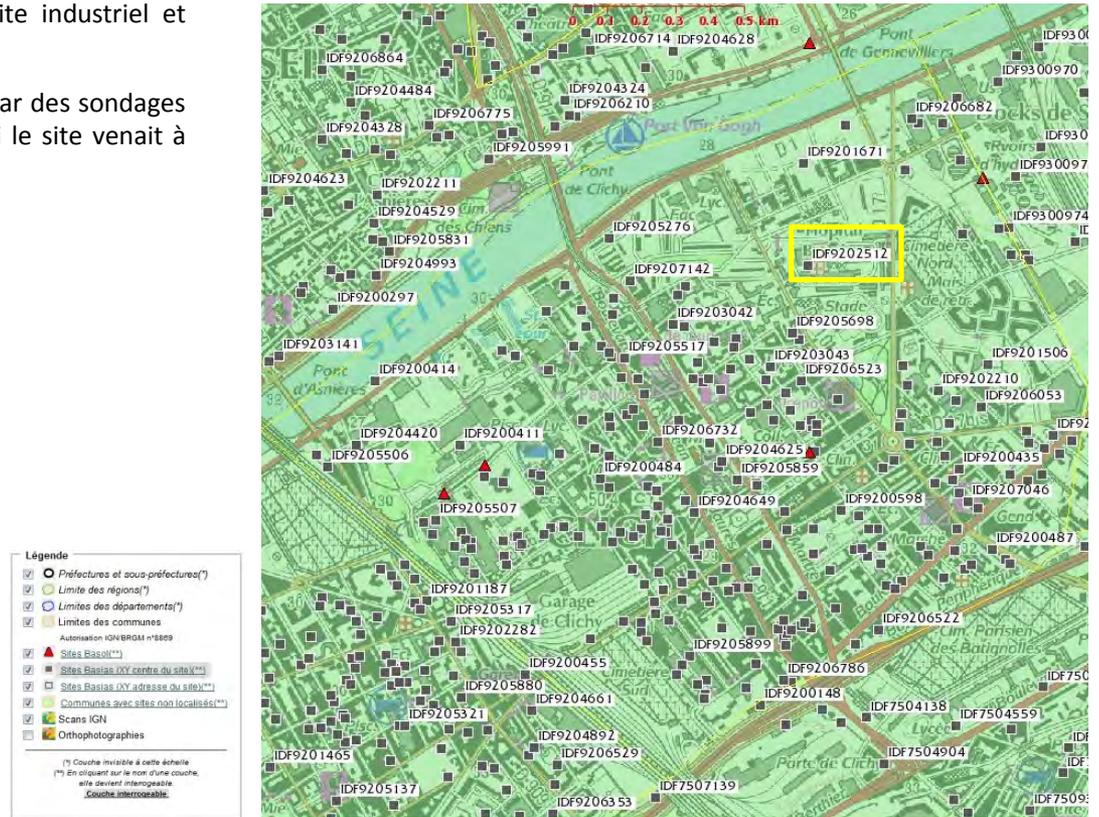
Extrait du plan de zonage du PLU

II. CARACTERISTIQUES DU SITE ET ENVIRONNEMENT

Risques technologiques, sites et sols pollués

Le site de l'hôpital Beaujon est classé comme ancien site industriel et activité de service sur la base de données BASIAS.

Cela présuppose une pollution des sols, qui sera à vérifier par des sondages et expertises plus poussées lors des études de faisabilité si le site venait à être retenu.



Source : DRIEE, BASIAS

II. CARACTERISTIQUES DU SITE ET ENVIRONNEMENT

Servitudes et patrimoine

- Le risque de maintien du bâtiment historique de Beaujon au centre du site est fort de par son statut de premier établissement hospitalier monobloc de France (le bâtiment est à ce titre régulièrement visité par des écoles d'architectures). Le risque contentieux en cas de projet de démolition est également fort.
- Les anciens entrepôts du Printemps inscrits à l'Inventaire Général des MH se situent à moins de 500m des sites, pouvant entraîner des obligations en matière de projet architectural et délai d'instruction supplémentaires pour le permis de construire.
- Environ 3,5 ha d'espaces verts entourent le site. Il s'agit essentiellement de terrains de sport peu impactant en matière de projet.



Source : office de tourisme de la ville de Clichy



Source : www.delcampe.net : carte postale

II. CARACTERISTIQUES DU SITE ET ENVIRONNEMENT

Données fonctionnelles et techniques

- L'hôpital Beaujon s'organise sur une **parcelle divisée en deux parties par la rue Lucien Poillot** qui fait la jonction entre le boulevard du Général Leclerc et la rue Jean Walter.
 - Dans la partie nord de cette parcelle on retrouve l'hélistation ainsi qu'un immeuble de logements pour le personnel de l'hôpital et la polyclinique.
 - Dans la partie sud est implanté l'IGH ainsi que plusieurs pavillons, notamment un bâtiment d'hospitalisation, un bâtiment de recherche, les services techniques, la pharmacie et une crèche.
- En termes d'accès, le site dispose d'un **accès dédié à la logistique** donnant sur la rue du Général Roguet ce qui est satisfaisant. En revanche on note un **croisement de flux extrêmement problématique** dû à la présence d'un accès unique pour les patients, le personnel et surtout les véhicules d'urgence.
- Le site dispose de peu d'espaces de **stationnements** qui sont à **usage exclusif du personnel** et demeurent **insuffisants**.
- D'un point de vue circuits et flux on note la **complexité des circuits de logistique** due à la présence de plusieurs bâtiments sur le site et à l'absence de galerie technique en sous-sol les reliant.
- L'organisation des espaces dans l'IGH semble par ailleurs non optimale avec un **éclatement du plateau médicotechnique** notamment, et des **unités d'hospitalisation peu efficaces** en termes de nombre de lits et **non satisfaisante d'un point de vue confort patients**.

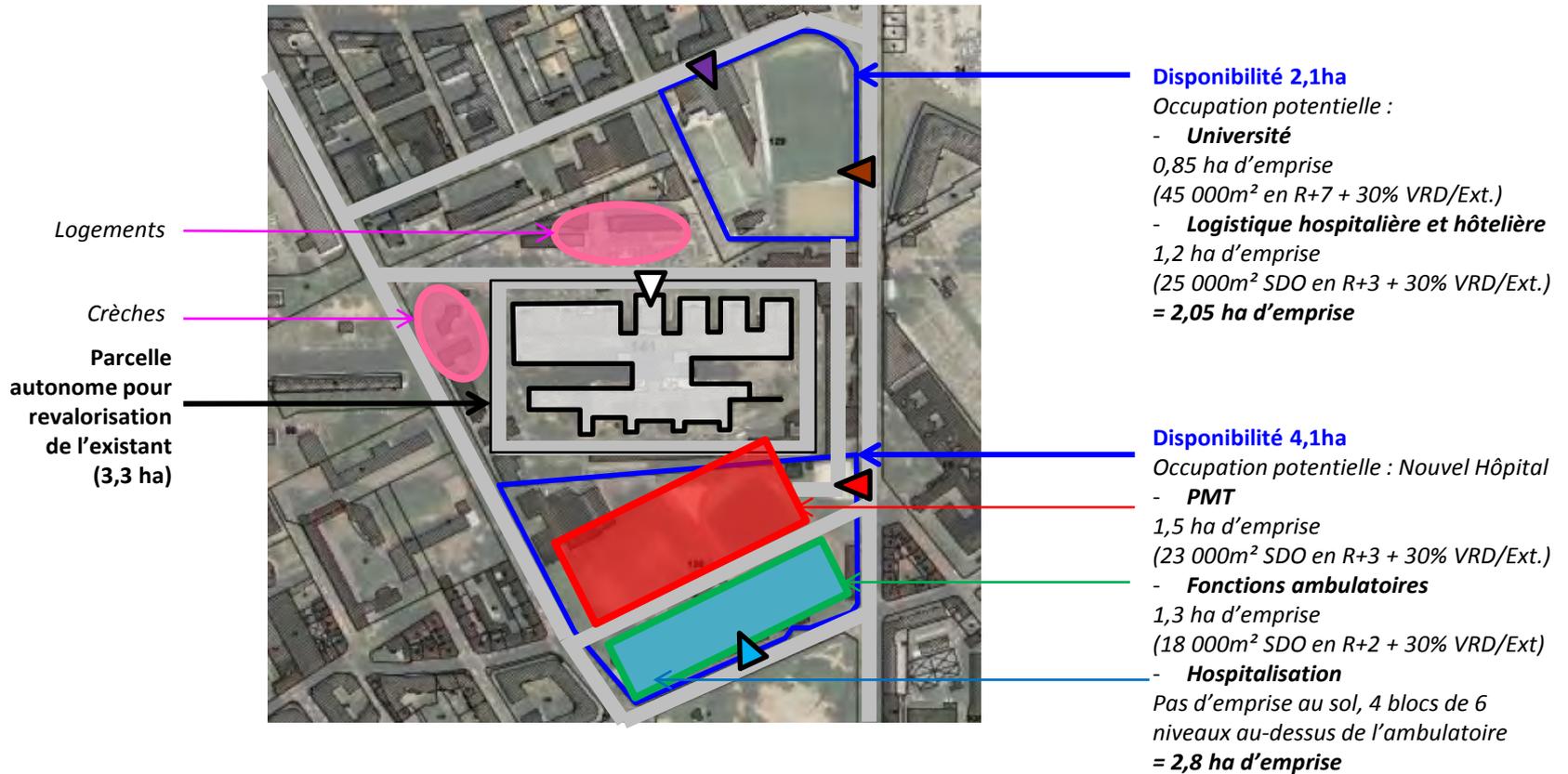
II. CARACTERISTIQUES DU SITE ET ENVIRONNEMENT

Macro faisabilité

- L'hypothèse de reconstruction présentée ci-après s'appuie sur les **hypothèses** suivantes :
 - L'anticipation du classement de l'IGH entraînant son maintien et la création d'une parcelle autonome autour de celui-ci avec un accès autonome par l'avenue du Général Leclerc.
 - La construction sur les parcelles supplémentaires (au sud pour l'hôpital et au nord pour l'université et la logistique) permettant le maintien du fonctionnement de l'hôpital actuel pendant les travaux :
 - Hôpital 110 000 m²,
 - Parking en sous-sol (950 places),
 - Université 45 000 m².
 - La différenciation des accès :
 - Accès piéton et principal par le sud,
 - Accès véhicules d'urgence la rue du Général Roguet,
 - Accès logistique différent sur la même rue.
 - Le maintien de liaisons internes entre les 2 sites,
 - La démolition après mise en service du nouvel hôpital des pavillons existants autour de l'IGH.
- Le projet est envisageable **sous réserve** :
 - De la définition du **projet médical**,
 - D'une implantation du **plateau médicotechnique sur 3 niveaux**,
 - Des **contraintes architecturales imposées par le classement de l'IGH** : contraintes de recul, de perspective, etc.
 - De **négociations avec la ville** concernant la libération des emprises du centre de loisirs et de la maison des associations.
- L'opération de reconstruction de l'hôpital Nord sur le site de Beaujon présente les inconvénients suivants :
 - Evolution contrainte de l'hôpital,
 - Relatif éloignement de la logistique.
- L'opération de reconstruction de l'hôpital Nord sur le site de Beaujon présente les avantages suivants :
 - Bonne organisation des fonctions et des accès,
 - Importante façade sur rue, possibilité d'un effet signal.
- Les **grands principes** de macro faisabilité sont présentés ci-après.

II. CARACTERISTIQUES DU SITE ET ENVIRONNEMENT

Macro faisabilité



- Délais :
 - Démolition et mise en état des terrains de sport 5 mois
 - Construction de l'hôpital : 48 mois
 - Démolition des existants (hors IGH – 30 453 m² SHON) : 8 mois

III. COÛTS

Nombre et statut des propriétaires

Légende

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

Site principal

Nombre de parcelles cadastrales : 1

Propriétaires publics identifiés : APHP 

Site complémentaire

Le site complémentaire 2a se compose d'1 parcelle, propriété Ville de Clichy 

Le site complémentaire 2b se compose d'une parcelle, propriété Ville de Clichy 

Durété foncière

Ce site, déjà propriété de l'APHP pour le site principal, propriété communale pour les deux sites complémentaires, ne présente pas de complexité en termes de maîtrise foncière en tant que telle (pas d'expropriation).

Sa complexité résidera en revanche :

dans les négociations avec la commune, qui actuellement n'a pas confirmé vouloir céder ses deux terrains de sports (proposition de mise à disposition temporaire)

dans la capacité de libération et de remise en état du site principal, grevé a priori d'une contrainte importante : la conservation du bâtiment IGH qui occupe le centre du site.

N°	Nom du site	Surface site principal	Commune	Parcelles	Nombre de parcelles
2	Beaujon	6,1 ha	Clichy	000 G 141	1
				000 G 129	1
				000 G 130	1

III. COÛTS

Hypothèses et entrants

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

Acquisitions

- Les coûts d'acquisition et évictions sont **nuls sur le site principal** (hôpital Beaujon), le terrain appartenant déjà en totalité à l'APHP.
- Sur les sites complémentaires (terrains de sport), le foncier est valorisé sur la base de l'usage futur (25000 m² d'activités et 45 000 m² université sur 2a ; 85 000 m² d'hôpital sur 2b). Les coûts de transfert et reconstitution (centre de loisirs, maison des associations, terrains de sports) ne sont pas intégrés, car considérés comme étant compris dans la valorisation du site. Ces montants seront à négocier avec la collectivité, l'hypothèse prise ici étant une hypothèse défavorable pour l'APHP.

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

hors désamiantage éventuel, hors démolition IGH Beaujon

- Simple, terrains de sport 20 € HT / m² terrain
- Simple, bâtiment non IGH 100 € / m² démoli

Charges foncières

- Activités (pour pôle logistique) 250 € HT / m²
- Type bureau (pour université, hôpital) 400 € HT / m²

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'université d'environ 76 M€ pour 45 000 m² SDP
- 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	€
X	Acquisition terrain (libre)	55064	58 250 000
	2a	23380	24 250 000
	2b	31684	34 000 000
	Acquisition surfaces bâties	0	0
	Evictions / transferts	?	?
	Projet en cours sur la parcelle	0	0

2	Libération du terrain	m ²	€
X	Démolitions	85517	4 146 580
	Terrains de sport	55 064	1 101 280
	Bâti existant (sauf IGH)	30453	3 045 300
?	Dépollution des sols	?	?

soit pour la maîtrise et la libération du foncier **environ 60 M€ HT**

Les coûts d'acquisition du foncier sur Beaujon sont nuls sur le site principal, appartenant déjà à l'APHP. En revanche, des incertitudes règnent sur le coût de mobilisation des terrains complémentaires (terrains de sport), fonction des négociations menées avec la collectivité propriétaire.

A ces dépenses pourraient éventuellement s'ajouter les bénéfices tirés de la valorisation de l'IGH, dont la destination reste à définir.

→ **Le coût des terrains complémentaires est à négocier avec la ville de Clichy.**

Manques et risques identifiés

1

Prix d'acquisition des terrains

Coûts d'acquisition des terrains Ville : l'hypothèse d'une cession à titre gratuit des terrains appartenant à la Ville de Clichy pourrait éventuellement être envisageable au vu des orientations politiques actuelles visant activement à un maintien sur le territoire clichois. A l'inverse, les coûts d'acquisition pourraient être davantage négociés à la hausse sur la base de charges foncières plus élevées. Les contreparties supplémentaires qui pourraient être réclamées par la collectivité (reconstitution des terrains sur un autre foncier à acquérir) ne peuvent être estimées à ce stade.

2

Démolitions

Risque amiante : l'estimation chiffrée des démolitions est donnée à ce stade hors désamiantage (hypothèse : absence d'amiante sur les bâtiments démolis). Le supplément de coût pourrait atteindre environ **3 M€ HT** (pour un surcoût de désamiantage de 100 € / m² - ratio Egis)

3

Risque démolitions complémentaires : le bâtiment principal (IGH) de Beaujon est considéré comme devant être maintenu (classement probable Monument historique) et n'est donc pas intégré dans l'estimation. Pour un ratio équivalent à Bichat (soit 130 € / m² mais toujours hors désamiantage), une démolition pourrait représenter **environ 8 M€ HT**

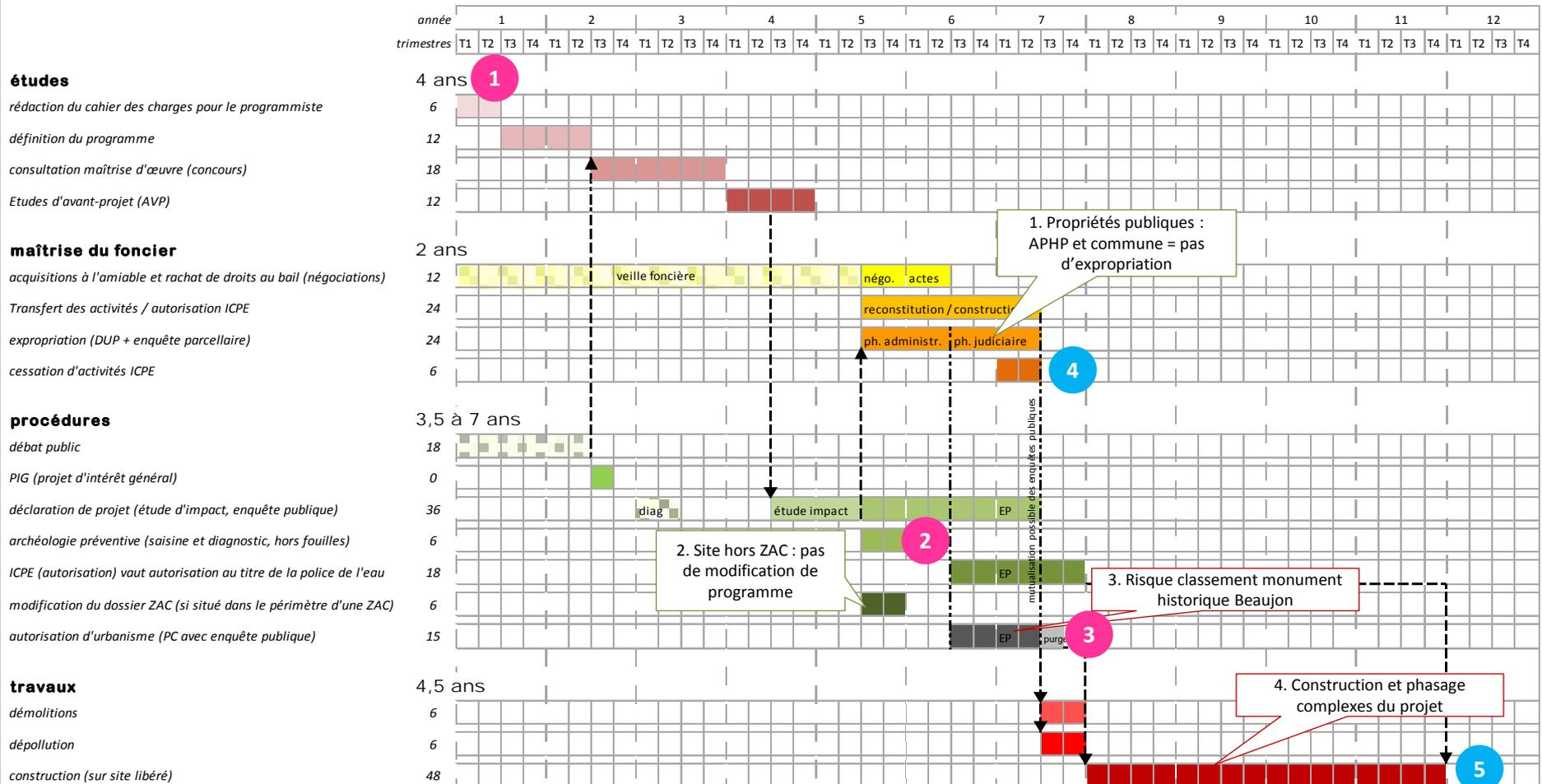
*(IGH = 58 613 m² SHON * 130 € = 7,6 M€)*

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.

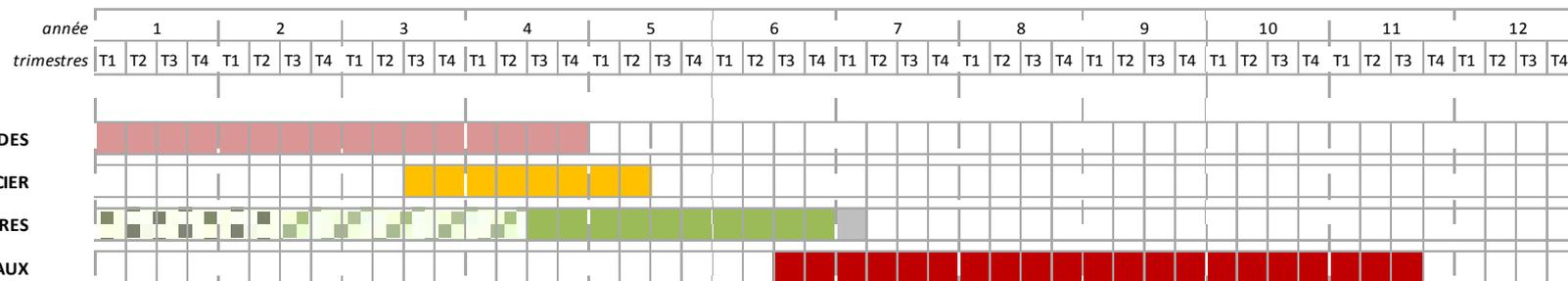
-  Modification par rapport au planning « théorique »
-  Optimisation des délais
-  Allongement des délais
-  Risque identifié « général »
-  Risque identifié « propre au site »



IV. DELAIS

EXPLICATION DES DÉLAIS / PLANNING GÉNÉRAL THÉORIQUE

Livraison : N + 11 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 principal 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. L'actuel bâtiment de l'hôpital Beaujon présente un intérêt patrimonial important pouvant engendrer un délai supplémentaire d'environ 6 mois, en particulier au moment de l'instruction du permis de construire

Construction

4. La construction de l'hôpital nord sur le site de Beaujon est allongée par rapport aux délais de construction estimés sur des sites totalement libérés (57 mois au lieu de 48 mois moyens), mais très inférieure en termes de délais au temps de construction sur Bichat (13 ans, en site occupé).

Cela est rendu possible par la mobilisation des terrains de sport (terrains complémentaires 2a et 2b) qui seuls permettent la réalisation des travaux par des opérations tiroirs.

IV. DELAIS

IV.1. Délais de maîtrise du foncier et de procédures

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 de 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

La mobilisation des sites complémentaires est nécessaire pour s'assurer que les délais de construction ne soient pas trop allongés. Le phasage des travaux sera complexe dans tous les cas (maintien des activités), ce qui pourra générer des sur-délais.

V. CONCLUSION

Localisation et accessibilité

- Si une implantation du nouvel Hôpital Nord Grand Paris sur le site de Beaujon paraît modifier faiblement le bassin de population desservi, on note cependant un risque de perte des patients parisiens.
- Le nouvel hôpital serait implanté dans une zone à forte densité de population et serait accessible par des axes structurants toutefois très empruntés.
- L'accessibilité en transports en commun n'est actuellement que peu satisfaisante puisque la station de métro la plus proche, Mairie de Clichy (Ligne 13), est située à une quinzaine de minutes à pied du site. Les différents projets de renforcement des transports en commun locaux n'amélioreront pas la situation.

Environnement et caractéristiques de site

- Le site principal actuellement occupé par l'hôpital offre une géométrie satisfaisante, cependant le classement très probable de l'IGH en monument historique rend cette parcelle difficilement exploitable.
- La construction du nouvel hôpital ne pourra se faire que sur le terrain complémentaire sud principalement occupé par des terrains de sport, sous réserve d'une mise à jour du document d'urbanisme et surtout de négociations avec la ville pour la reconstruction du centre de loisirs et de la maison des associations.
- Le terrain complémentaire au nord permettrait d'implanter la logistique en liaison avec l'hôpital ainsi que l'université.
- Enfin l'IGH pourrait être rendu autonome par l'aménagement d'une voirie, permettant ainsi éventuellement de le valoriser.
- L'opération paraît donc favorable en termes de phasage, permettant a priori en première approche une continuité de l'activité.

Coûts associés au projet

- Les parcelles envisagées pour la reconstruction de l'hôpital appartiennent à un propriétaire unique qui est la ville de Clichy, ce qui met en évidence une faible dureté foncière.
- Le coût d'acquisition de ces terrains s'élève à 60M€, estimé par la méthode du compte-à-rebours sur la base d'une constructibilité activités et bureaux (surfaces : 110 000 m² + 40 000 m²).
- Le coût des démolitions est estimé à 4M€ comprenant les terrains de sports et les bâtiments de l'APHP hors IGH.
- Les risques liés au foncier sont plus faibles que sur d'autres sites, avec toutefois des négociations à mener concernant la relocalisation de certaines fonctions présentes aujourd'hui sur le site
- **Coût global estimé (hors construction) : 60M€.**

Délais associés au projet

- Le foncier présente un morcellement faible.
- Les risques constructifs sont moyens à faibles, les risques fonciers faibles et les risques techniques faibles.
- **Délai global estimé : N+11ans.**