

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°3 : Porte Pouchet
Clichy, Paris, Saint-Ouen



SOMMAIRE

I. Localisation et accessibilité

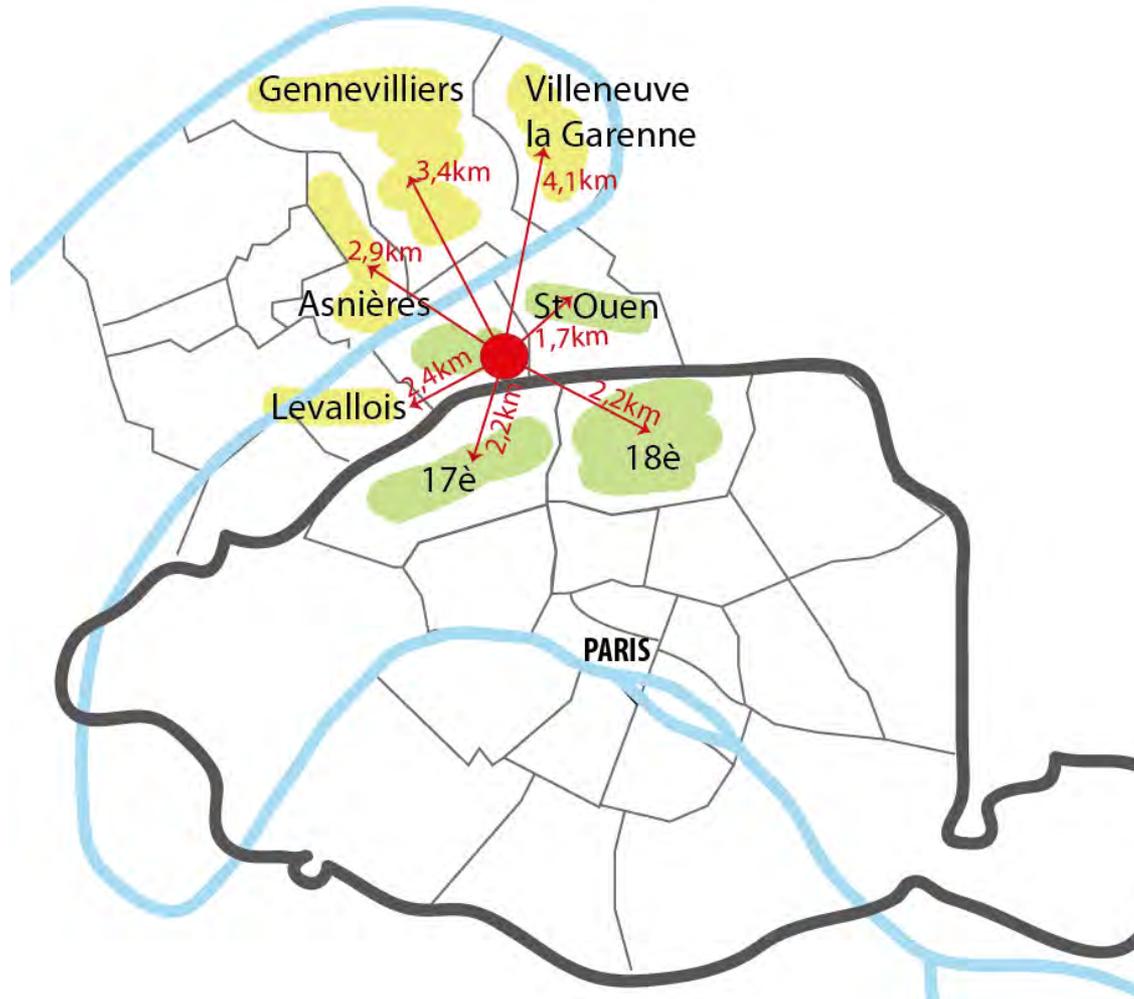
II. Caractéristiques physiques et environnement

III. Coûts

IV. Délais

V. Conclusion

I. LOCALISATION ET ACCESSIBILITE

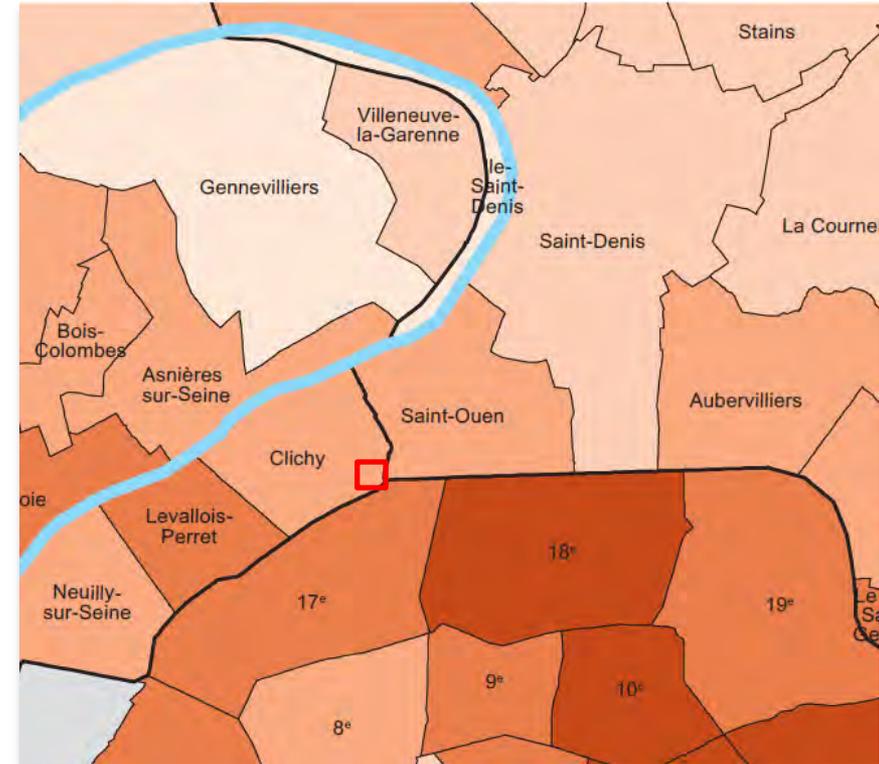


- **Le site est implanté dans la première proximité identifiée pour le projet**, à savoir la zone définie par les 17^{ème} et 18^{ème} arrondissements de Paris et les villes de Clichy et Saint Ouen.
- **Le bassin de population desservi parait donc très peu modifié**, on note cependant un **risque de 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 2nde ville la plus dense après Paris sur le territoire de prospection.**
- La densité de population à proximité immédiate du site Pouchet est aussi élevée que son voisin Bichat (de 100 à 500 hab à l'hectare), particulièrement à l'ouest.
- Le site est par ailleurs situé à cheval sur 3 communes ce qui facilite son rayonnement.



DENSITÉ DE POPULATION, 2010
Cartographie à la commune

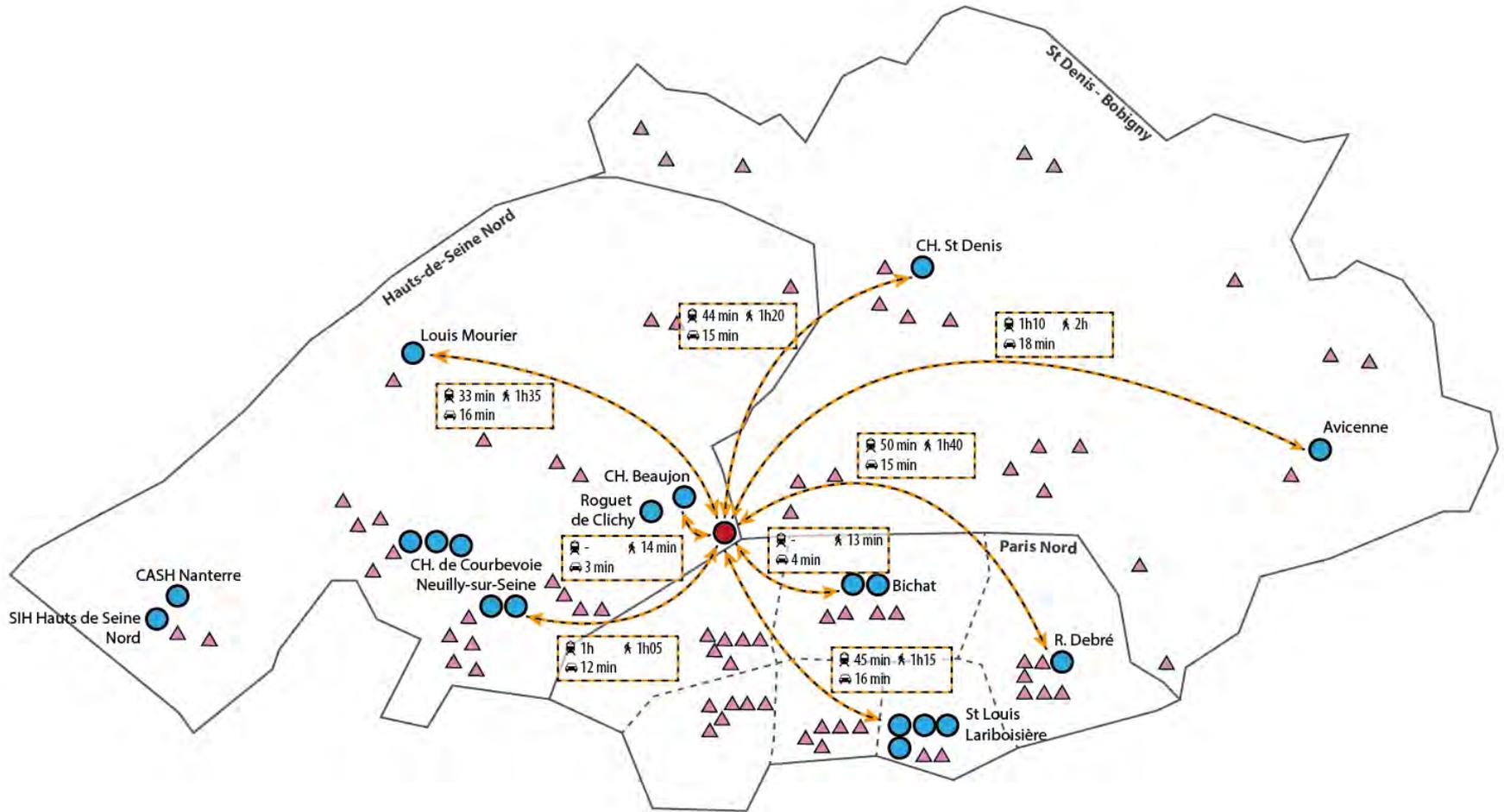
Nombre d'habitants à l'hectare



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

Source : recensement de la population (Insee), 2010

I. LOCALISATION ET ACCESSIBILITE



- Le site de Porte Pouchet 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.

- Le site de Porte Pouchet est implanté à **moins 5 minutes en voiture et de 15 minutes à pied** des hôpitaux **Bichat et Beaujon**.

I. LOCALISATION ET ACCESSIBILITE



- Par la route, le site est accessible par les larges boulevards Victor Hugo et du Général Leclerc ce qui est un point positif. En revanche, il n'est pas directement relié au périphérique ce qui demeure problématique, l'accès étant assuré par les portes de Clichy ou Saint Ouen.
- En transports en commun le site est accessible par de nombreux bus et le RER C. Le prolongement de la ligne 14 le rendra à l'avenir plus facilement accessible notamment depuis l'université.
- Une **station de taxis** est implantée sur le boulevard Victor Hugo.
- Aucune zone de stationnements n'est disponible aux alentours.

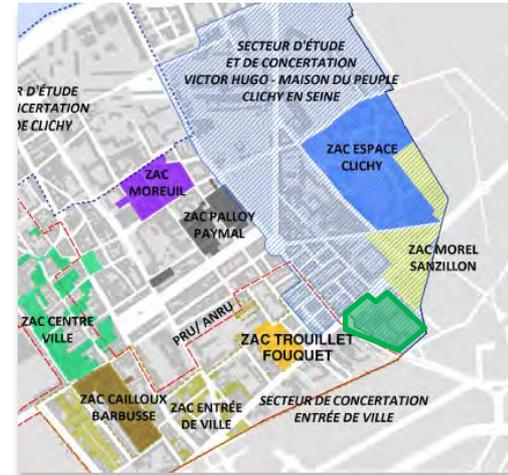
I. LOCALISATION ET ACCESSIBILITE

Orientations générales

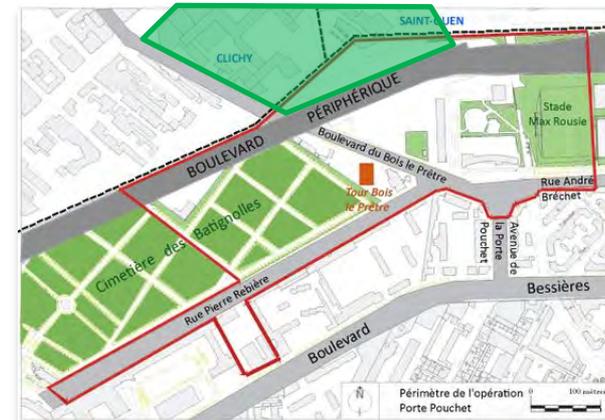
- Le site Pouchet est localisé dans une zone programmée par le SDRIF comme un "quartier à densifier à proximité d'une gare". L'implantation d'un hôpital ne présente pas d'incompatibilité avec les orientations du SDRIF, sauf à privilégier l'implantation de logements.
- Le PLU qualifie le secteur "porte Pouchet" de « franges urbaines ». Ces secteurs doivent constituer de "véritables potentiels de développement urbain qu'il convient de traiter qualitativement et ont vocation à accueillir principalement des surfaces d'activités et des équipements".

Intégration dans un projet urbain

- Le site se trouve en limite du secteur d'étude et de concertation Victor Hugo, Maison du Peuple, Clichy en Seine (Ville de Clichy) et de la ZAC Sanzillon.
- Le site se trouve en limite du secteur de la ZAC Porte Pouchet (Ville de Paris, SEMAVIP aménageur). Le projet côté Paris comporte **des orientations peu compatibles avec un établissement hospitalier dans sa partie jouxtant le site** (pré-fourrière, dépôt de sel).



Source : Site internet de la ville de Clichy



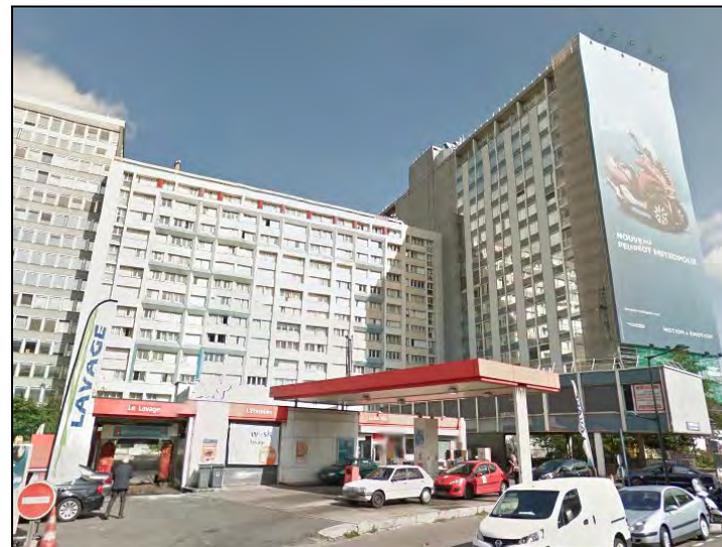
Source : Site internet de la ville de Paris, projet Porte Pouchet

II. CARACTERISTIQUES DU SITE ET ENVIRONNEMENT

- Le site de Porte Pouchet implanté entre les portes de Clichy et de Saint Ouen bénéficie d'une bonne visibilité depuis le boulevard périphérique.
- Il est implanté dans une zone de renouvellement urbain mais est actuellement occupé par des bâtiments mixtes tertiaires/logements de gabarits très importants qui génèrent une barrière visuelle dans le quartier.



Vue depuis la rue Morel



Vue depuis le boulevard du Général Leclerc



Vue depuis le boulevard Victor Hugo

II. CARACTERISTIQUES DU SITE ET ENVIRONNEMENT

Nature du tissu urbain

Le site est au cœur d'un quartier de bureaux des années 80 dégradé, encadré par des axes routiers structurants. Le projet "Porte Pouchet" côté Paris (passage sous le périphérique) pourra redynamiser le quartier.

Proximité d'espaces verts et aménités

Le site ne bénéficie d'aucun espace vert à proximité mais fait face à la future place Pouchet (ZAC Porte Pouchet). Des terrains sportifs le jouxtent au sud mais sont identifiés comme terrains complémentaires.

Le site porte Pouchet est proche de commerces et services de proximité principalement localisés sur le boulevard Victor Hugo (2 supermarchés).

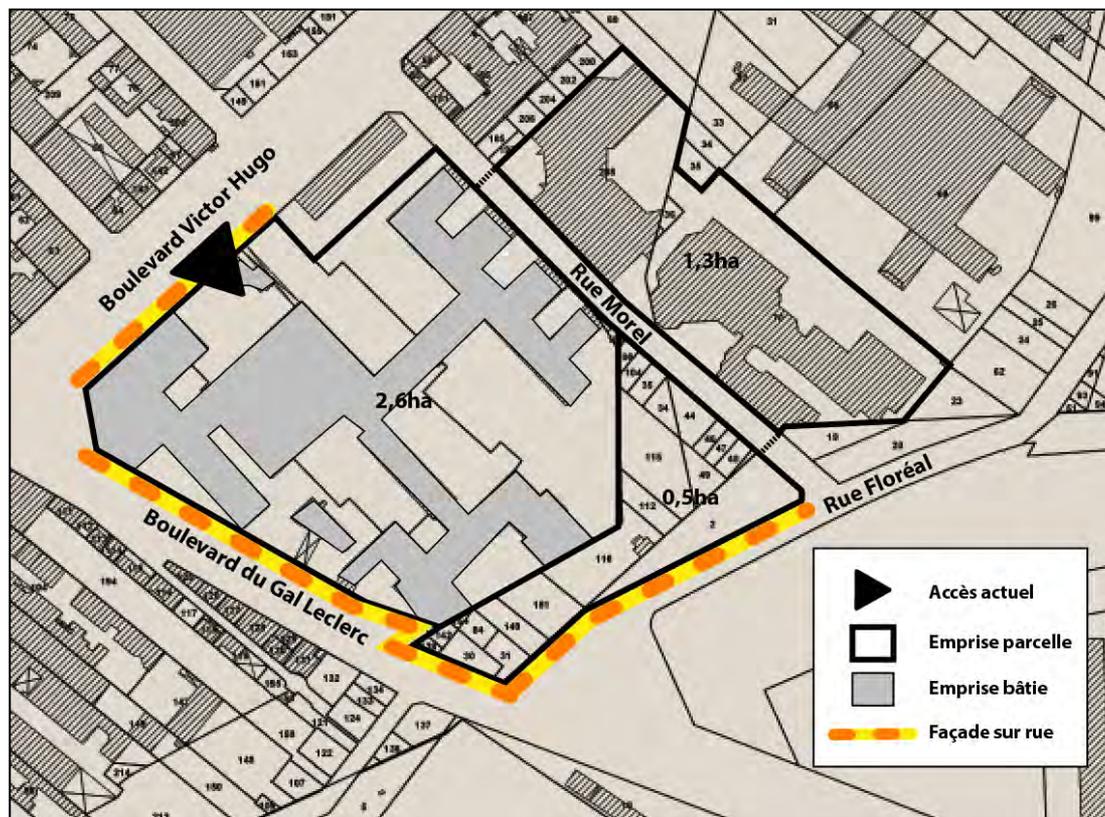
Nuisances

Le site fait face au boulevard périphérique en ouvrage sur cette portion, qui constitue une nuisance visuelle, sonore et une pollution de l'air. Des risques de nuisances futures sont à craindre (Projet Porte Pouchet, préfourrière, dépôt de sel) peu compatibles avec un établissement hospitalier.



Source : Site internet de l'APUR, Cassini, données environnementales

II. ENVIRONNEMENT ET CARACTERISTIQUES DU SITE



- Hors copropriété privée exclue du projet, la parcelle principale représente une superficie de **2,6 ha** et offre une **géométrie satisfaisante** et d'un **topographie favorable** (faible déclivité).
- L'emprise bâtie représente **10 500m²**, le site est donc **bâti à 40%**.
- Le site est actuellement occupé majoritairement par des immeubles de bureaux et de logements. Des commerces (supermarchés et station service notamment) sont également implantés à l'angle des deux boulevards.
- Le site dispose de 3 façades sur rue lui conférant une **bonne visibilité** ainsi qu'une **souplesse dans l'organisation des accès**.
- Des **parcelles complémentaires** sont proposées par la ville. Au sud une parcelle de **0,5ha** actuellement occupée par des espaces verts et terrains de sport, et à l'est l'îlot Sony occupé par des immeubles de bureaux représente **1,3ha**. La ville propose également d'intégrer la rue Morel au site.

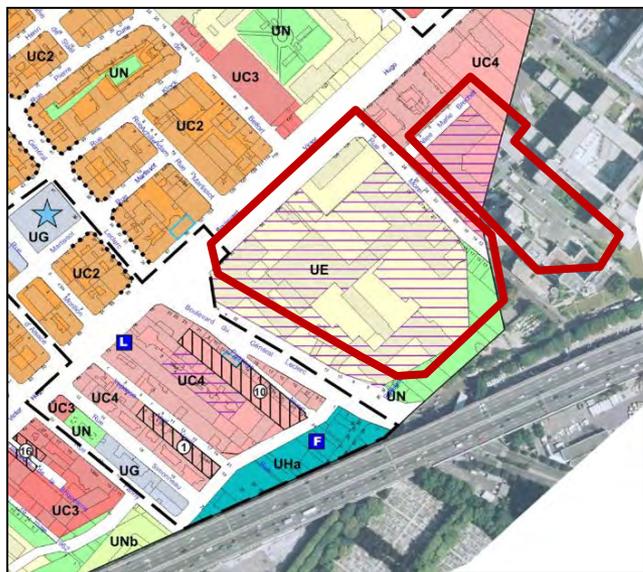
II. ENVIRONNEMENT ET CARACTERISTIQUES DU SITE



- Le site est occupé :
 - en partie nord par une copropriété de logements privés (hors périmètre),
 - à l'angle des boulevards Victor Hugo et du Général Leclerc par des commerces,
 - En partie centrale par des immeubles mixtes tertiaire / logements,
 - En partie sud par des espaces sportifs et espaces verts,
 - L'îlot Sony est quant à lui occupé par des immeubles tertiaires (Sony, Primagaz).
- Les bâtiments implantés sur le site occupent toute la parcelle, laissant peu d'espaces verts, ils sont en outre d'un gabarit important (de 13 à 25m de hauteur minimum).
- Il est envisagé la suppression de la rue Morel séparant la parcelle principale de l'îlot Sony.

II. CARACTERISTIQUES DU SITE ET ENVIRONNEMENT

Éléments d'analyse du PLU de la ville de Clichy



Servitudes d'urbanisme particulières

(Cf liste des annexes du règlement du PLU)

Emplacements réservés

pour la réalisation d'équipements collectifs
(article L123.1, 8° du code de l'urbanisme)

pour la réalisation de logements sociaux
(article L123.2.b du code de l'urbanisme)

Localisations

(article L123.2.c du code de l'urbanisme)

pour la réalisation d'installations d'intérêt général

pour la réalisation de voirie

Servitude de constructibilité limitée

(article L123.2.a)

La servitude est levée à l'issue d'un délai de 5ans compté à partir de la date d'approbation du PLU.

Protection du patrimoine bâti

Éléments de patrimoine à protéger (article L123.1.7°)

Monuments historiques

Dispositions réglementaires graphiques

Linéaire commercial

Filet de hauteur

Marge de recul

Orientations d'aménagement

Secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement
(Cf document n°3 du PLU)

Station de métro ligne 14 à l'étude

Périmètre de prévention des risques d'inondation (PPRI)

UC1 - Clichy " Village "

UC2 - Clichy " Haussmannien "

UC3 - Clichy " Faubourg "

UC4 - Clichy " Faubourg " en renouvellement

UE - Compositions urbaines d'ensemble

UEa - Compositions néohaussmanniennes

UEb - composition Porte de Clichy / Roux / Bonnet

UE1 - Composition urbaine "Bac d'Asnières"

UE1a - Secteur de renouvellement

UP - Ensembles pavillonnaires

UPa - secteur d'extension

UH - Pôles d'architecture contemporaine

UG - Equipements d'intérêt général

UGs - Equipements sportifs

UG1 - Grands services urbains

UG1a - Hôpital Beaujon

UG1b - Port fluvial

UI - Secteurs d'activités économiques

UIa - Hauteur plus élevée

Secteurs à dominante d'activités économiques

UN - Espaces des parcs et jardins

UNa - Parcs et loisirs

UNb - Cimetières

N - La Seine

- Le site est implanté majoritairement en **Zone UEb (Composition urbaine d'ensemble) à dominante d'activités économiques et pour partie en zone UN (Espaces des parcs et jardins) et en zone UC4 dominante d'activité économique (Faubourg en renouvellement)**.
- Il n'est pas soumis à des emplacement réservés, à une servitude de constructibilité limitée, à un linéaire commercial, un filet de hauteur, une marge de reculement, ou à des orientations d'aménagement.
- Il n'est pas situé dans le périmètre PPRI.
- En revanche, **le site est implanté dans le périmètre de protection des monuments historiques (Rue Martissot) et dans le périmètre d'un élément de patrimoine à protéger (Boulevard Victor Hugo)**. Les ABF devront être consultés.

II. CARACTERISTIQUES DU SITE ET ENVIRONNEMENT

Éléments d'analyse du PLU de Clichy

- Contraintes principales identifiées à la lecture du PLU en zone UEb :
 - Dans les secteurs à dominante d'activités économiques, seuls 20% de la surface de plancher de la ou des constructions implantées sur le terrain ou la partie de terrain concernée peuvent être destinées à l'habitation.
 - Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul des voies et emprises publiques. En cas de recul ce dernier doit être au moins égal à 1m.
 - Lorsqu'il s'agit d'une construction ou d'une installation nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif, les constructions peuvent être implantées avec un retrait minimum d'un mètre par rapport aux limites séparatives.
 - L'implantation des constructions sur un même terrain n'est pas réglementée.
 - La hauteur maximale des constructions en zone UEb est limitée à 32m.

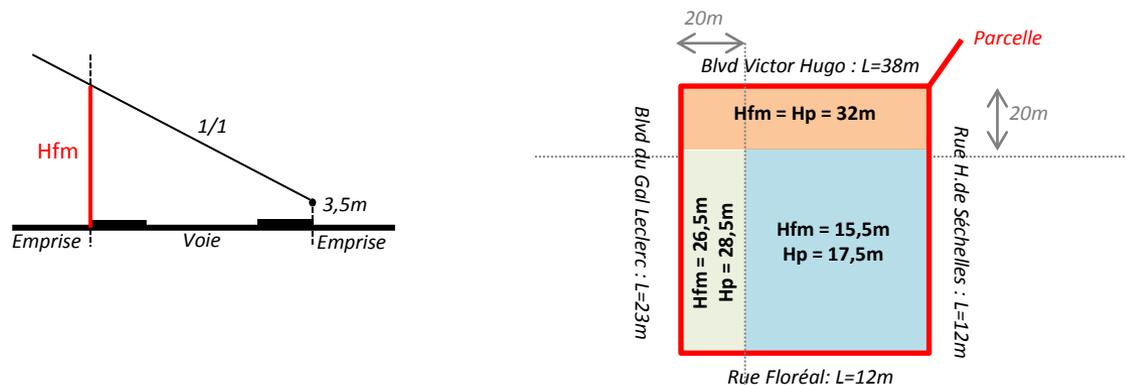
Le gabarit est fixé par la largeur des voies.

La hauteur maximale des façades (Hfm) est calculée à partir d'une pente de 1 pour 1 dont l'origine est implantée à 3,5m de hauteur à l'opposé de l'alignement, que la façade soit positionnée en retrait ou à l'alignement.

La hauteur plafond (Hpm) ne peut excéder de plus de 2m la hauteur de façade.

Les façades arrières peuvent atteindre la hauteur de plafond.

Pour des constructions implantées en angle, la partie de construction édifée en bordure de la voie la moins large peut avoir une hauteur de façade identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large sur une longueur maximale de 20m comptée à partir de l'alignement de la voie la plus large.



- Stationnement : une étude est à mener pour les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif.
- COS non réglementé

→ Un PLU contraignant essentiellement au niveau des hauteurs de bâtiments.

II. CARACTERISTIQUES DU SITE ET ENVIRONNEMENT

Éléments d'analyse du PLU de Clichy

- Contraintes principales identifiées à la lecture du PLU en zone UN :
 - Occupation et utilisation des sols : Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes dès lors qu'elles ne remettent pas en cause la valeur paysagère du site dans lequel elles s'inscrivent : les constructions, ouvrages ou travaux nécessaires à la mise en valeur et au fonctionnement des parcs, des jardins, des berges de Seine ainsi qu'à l'accueil et à l'agrément du public ou à la réalisation d'ouvrages tels que voirie, accès, desserte, canalisations.
 - En zone UNa sont admises en outre : les constructions, ouvrages ou travaux destinés à la réalisation de stationnements en sous-sol ; les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif liés à la gestion des parcs et jardins et de la propreté, tels que des serres, ou ayant une vocation pédagogique en liaison avec la découverte de la nature.

→ Une révision des document d'urbanisme (PLU) est donc nécessaire.

- Contraintes principales identifiées à la lecture du PLU en zone UC4 :
 - Implantation à l'alignement des voies publiques,
 - Implantation avec un retrait minimal d'1m par rapport aux limites séparatives,
 - Hauteur définie par un gabarit enveloppe identique à celui de la zone UEb,
 - Stationnement définit de la même façon qu'en zone UEb,
 - COS non réglementé.

→ Une révision des document d'urbanisme (PLU) est donc nécessaire.

II. CARACTERISTIQUES DU SITE ET ENVIRONNEMENT

Éléments d'analyse du PLU de Saint Ouen



UA	Limite et type de zone		Secteurs soumis à des orientations d'aménagement (cf. pièce n°3 orientations d'aménagement)
Charte d'application de dispositions réglementaires (cf. légende du règlement pièce n°4-2)			
▲▲▲▲	Interdiction d'accès (article 3)		
XXXXXX	Linéaire commercial (articles 2, 10)		
	Espaces verts intérieurs privés à créer (article 13)		
	Limite de hauteur des constructions (article 10)		
	Implantation des constructions (article 6)		
	Retrait minimum des constructions (article 6)		
Localisation de s espaces et des équipements à créer (article L. 123-2, c) (cf. légende du règlement pièce n°4-2)			
	Localisation de places		
	Localisation de chemins piétons		
	Localisation de voies		
	Espaces verts intérieurs publics		
	Équipements publics		
	Installations d'intérêt général		
Services Particuliers (cf. légende du règlement pièce n°4-2)			
	Emplacement réservé		
Prévisions du patrimoine bâti et naturel (article L. 123-1, 7) (cf. légende du règlement pièce n°4-2)			
	Espaces d'intérêt paysager		
	Ensembles bâtis cohérents		
	Éléments de patrimoine bâtis		
	Alignements d'arbre		



- Le site est implanté en zone U1a,
- La parcelle est potentiellement classée en zone moyennement exposée aux mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux,
- La parcelle est implantée dans le périmètre de protection d'un monument historique de Clichy,
- Les constructions implantées sur le site seront soumises à des prescriptions acoustiques particulières.

II. CARACTERISTIQUES DU SITE ET ENVIRONNEMENT

Éléments d'analyse du PLU de Saint Ouen

- Contraintes principales identifiées à la lecture du PLU en zone Uia :
 - Implantation en limite des emprises publiques ou avec un retrait d'au moins 4m,
 - Implantation en limite séparatives ou avec un retrait $D=H>8m$ en cas de baies, $D=H/2>2,50m$ en l'absence de baies,
 - Emprise au sol non réglementée,
 - Hauteur maximale autorisée de 32m,
 - Stationnement obligatoire d'une place pour 3 lits,
 - Espaces libres représentant une surface minimale de 30% de la surface de la parcelle,
 - COS plafonné à 2.

→ Conformément aux documents d'urbanisme en vigueur, l'emprise totale constructible s'élève à 3ha (hors rue Morel).

II. CARACTERISTIQUES DU SITE ET ENVIRONNEMENT

Servitudes et patrimoine

Deux emplacements réservés sont identifiés au PLU :

- Localisations (art L123.2 CU) pour la réalisation de voiries : création d'une voie entre le Bd G. Leclerc à la rue du G. Roguet et ouverture sur la rue J Walter (parcelle G141 partiellement)
- Localisations (art. L123.2 CU) pour la réalisation d'installations d'intérêt général : parkings communal (parcelle G129 partiellement)

Des échanges avec la ville seront nécessaires pour supprimer ces servitudes ou les intégrer au projet futur.

Patrimoine :

- Le site est situé dans le périmètre de 500 m de la maison du Peuple (monument inscrit) sans contraintes particulières pour un projet

Peu d'espaces verts sont impactés :

- Au sud de l'îlot, une bande est située en zone UN : espaces verts et de loisirs, inconstructible



Source : Office de tourisme de Clichy la Garenne

III. COÛTS

Nombre et statut des propriétaires

Site principal

Nombre de parcelles cadastrales : 2

Propriétaires publics identifiés : /

Site complémentaire

Le site complémentaire 3a se compose de 23 parcelles, propriétés publiques (commune et Etat)

Le site complémentaire 3b se compose de 4 parcelles, propriétés privées

Dureté foncière

Ce site, s'il ne comporte que deux parcelles pour son terrain principal, n'en présente pas moins une vraie complexité de maîtrise car il est constitué d'une co-propriété de bureaux importante (environ 100 000 m²) et comprend des logements locatifs sociaux.

Les sites complémentaires (3a et 3b) semblent en revanche moins difficiles à maîtriser, du fait qu'ils appartiennent pour l'un à des propriétaires publics (commune et Etat) et pour l'autre à un propriétaire unique (Sony), aujourd'hui vendeur.

Légende

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

N°	Nom du site	Surface site principal	Commune	Parcelles	Nombre de parcelles
			Clichy	000 V 166	1
				000 V 162	1
				000 V 128	1
				000 V 142	1
				000 V 154	1
				000 V 30	1
				000 V 84	1
				000 V 31	1
				000 V 149	1
				000 V 151	1
				000 V 116	1
				000 V 112	1
				000 V 115	1
				000 V 34	1
3	Porte Pouchet	2,6 ha		000 V 35	1
				000 V 104	1
				000 V 106	1
				000 V 108	1
				000 V 110	1
				000 V 216	1
			Paris	000 DA 2	1
			Saint-Ouen	000 O 36	1
				000 O 37	1
				000 O 70	1
				000 O 44	1
				000 O 46	1
				000 O 47	1
				000 O 48	1
				000 O 49	1

III. COÛTS

HYPOTHESES ET ENTRANTS

L'étude réalisée en janvier 2014 par la SEMERCLI, sous maîtrise d'ouvrage Ville de Clichy, présente une estimation sommaire du bilan d'aménagement pour la reconversion de l'îlot Pouchet – Clichy. Il s'est agit ici, pour cet îlot dont la maîtrise sera complexe, d'expertiser les coûts proposés et d'en proposer le cas échéant des ajustements.

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

Acquisitions

Le site étant déjà densément construit, les acquisitions ne concernent que des surfaces bâties, estimées au prix du marché immobilier de Clichy :

- Logements sociaux 4800 € HT / m² - 20% = 3840 € / m² SDP
- Bureaux 2000 € HT / m² (moyenne DIA et SCET)
- Commerces 2900 € HT / m² (source : SCET)

L'acquisition du site complémentaire 3b est estimée à 0 € (foncier public)

Evictions

Les évictions sont calculées sur la base des informations transmises par la SCET dans l'étude SEMERCLI, soit 2258 €/m² pour les commerces et 97 €/m² pour les bureaux en moyenne.

Démolition (source étude SEMERCLI, ratio appliqué au site complémentaire)

- Déconstruction, yc désamiantage 15 à 24 M€ HT (150 à 250 €/m²)
- Démolition îlot Floréal / Sony 5 à 7 M€ HT (150 à 250 €/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'hôpital d'environ 250 M€ pour 110 000 m² SDP y compris parking en sous-sol (950 places), 70 M€ pour l'université (40000m²)

ESTIMATION DES COÛTS

1	Acquisition terrain	m ²	€
<input type="checkbox"/>	Acquisition terrain (libre)	43 419	-
<input checked="" type="checkbox"/>	Acquisition surfaces bâties	126 090	265 039 200
	logements	6 255	24 019 200
	bureaux	118 335	236 670 000
	commerces	1 500	4 350 000
<input checked="" type="checkbox"/>	Evictions / transferts	0	12 137 290
	commerces	1 500	3 387 290
	bureaux	90 335	8 750 000
<input type="checkbox"/>	Projet en cours sur la parcelle	0	0

2	Libération du terrain	m ²	€
<input checked="" type="checkbox"/>	Démolitions	126090	31 000 000
	Bâti existant îlot Pouchet	98 090	24 000 000
	Bâti existant îlot Sony	28000	7 000 000
<input type="checkbox"/>	Dépollution des sols	?	?

soit pour la maîtrise et la libération du foncier **environ 310 M€ HT**

Les coûts d'acquisition et de libération du site n°3 sont très élevés au regard des autres sites analysés (plus de 300 M€, hors construction et aménagements), soit un ratio de 1 à 5 environ.

→ **L'intérêt de ce site, au regard des alternatives foncières existantes, est à interroger du point de vue des coûts de maîtrise foncière qu'il suppose.**

III. COÛTS

MANQUES ET RISQUES IDENTIFIES

Prix d'acquisition des terrains

1 **Le prix de vente du terrain Sony** (dit aussi Floéral) n'a pas été fourni par la Ville : cette donnée si elle est transmise permettra d'ajuster le prix retenu dans le cadre de la présente estimation globale et sommaire.

2 **Le prix d'acquisition des terrains complémentaires** (Etat, ville de Paris) est aujourd'hui considérée comme nul, à vérifier lors des négociations.

3 **Les risques financiers liés à la DUP**, sur un nombre très important d'expropriations, est pris en compte en partie dans les estimations réalisées (ratios supérieurs au prix du marché actuel), à ne pas sous-estimer toutefois sur la durée.

Evictions

Station service : La présence d'une station service sur site pourrait augmenter les coûts d'éviction estimés **trois millions d'euros**.

Dépollution

Station service : la dépollution du site correspondante pourra représenter un coût élevé. (La présence d'ICPE sur le site conforte ce risque, dont il n'est pas possible d'évaluer à ce stade les coûts).

Démolitions

La démolition du site est estimée en une seule phase, elle sera nécessairement plus impactante en termes de coûts si elle venait à être phasée pour débiter les constructions en amont de la libération totale.

SUR L'ETUDE DE LA SEMERCLI ET LES DIA TRANSMIS PAR LA VILLE DE CLICHY

En premier lieu, l'estimation sommaire fournie par la SEMERCLI pour la reconversion de l'îlot Pouchet a été commandée par la Ville de Clichy, qui de par sa volonté d'accueillir le futur hôpital nord du Grand Paris aura probablement sollicité une expertise fiable qui n'aura toutefois pas tendance à maximiser les coûts d'acquisition du site n°3.

Par ailleurs, la SCET (sur le volet marché immobilier et estimation des coûts d'acquisition) et Antea Group (sur le volet déconstruction désamiantage) sont des expertises reconnues et fiables.

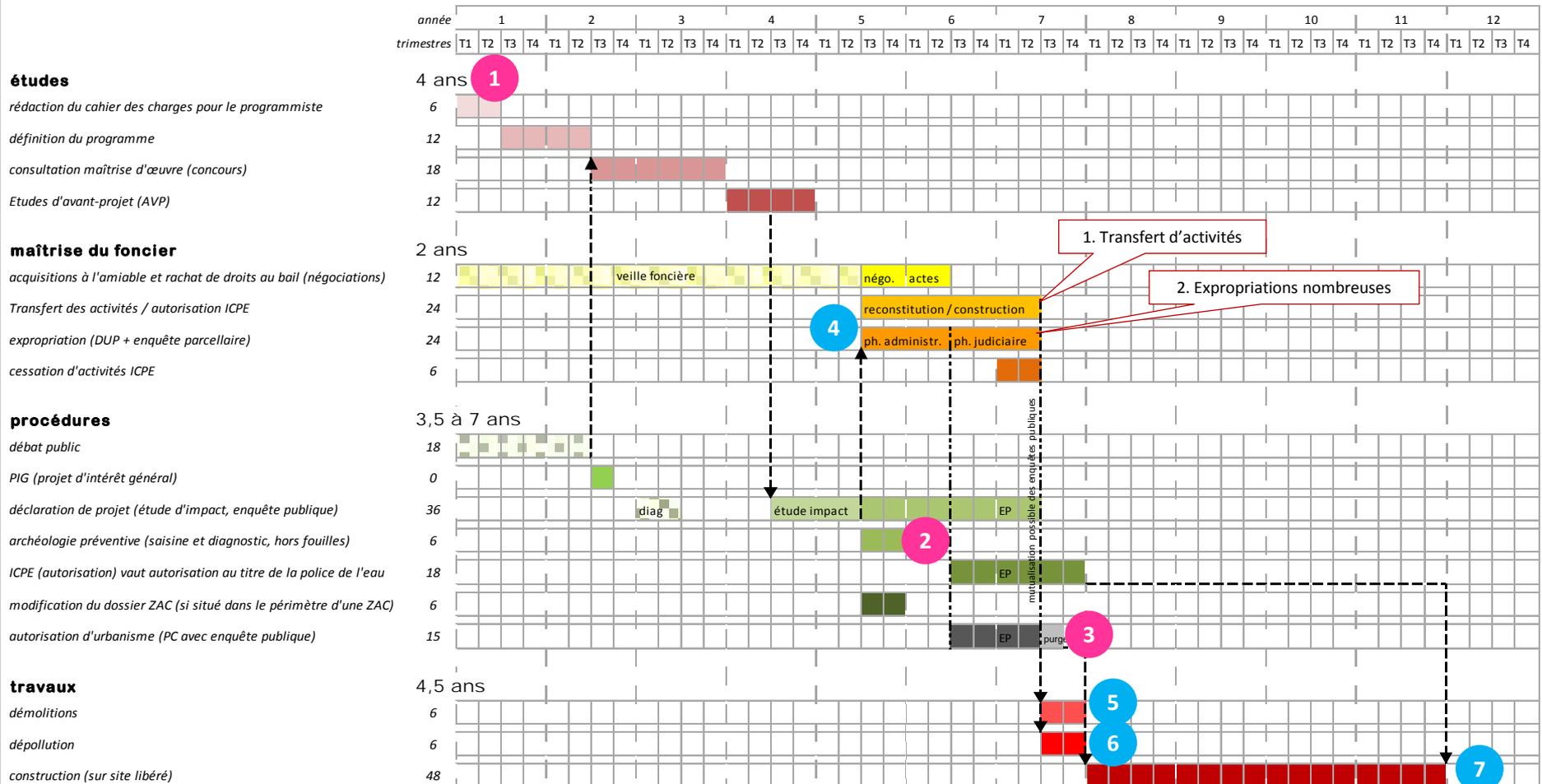
Ainsi, si 3 DIA transmises en juin 2014 par la Ville présentent des valeurs inférieures aux estimations de la SCET pour les acquisitions de bureaux, cela peut s'expliquer 1/ par une faible représentativité des DIA transmis, peu nombreux d'une part et renvoyant à des cas particuliers (exemple : cession d'un local à son locataire l'occupant depuis près de 20 ans), 2/ le fait que les propriétaires vendeurs sont généralement pressés (donc disposés à baisser légèrement le prix de vente de leur bien), ce qui ne sera pas le cas pour les acquisitions dans le cadre du projet et 3/ par une marge de sécurité importante prise par la SCET pour estimer ses acquisitions, au regard de références issues de la base BIEN des notaires à des niveaux de prix plus élevés (2500 €/m² environ) qui pourraient constituer des références de prix pour le juge de l'expropriation.

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.

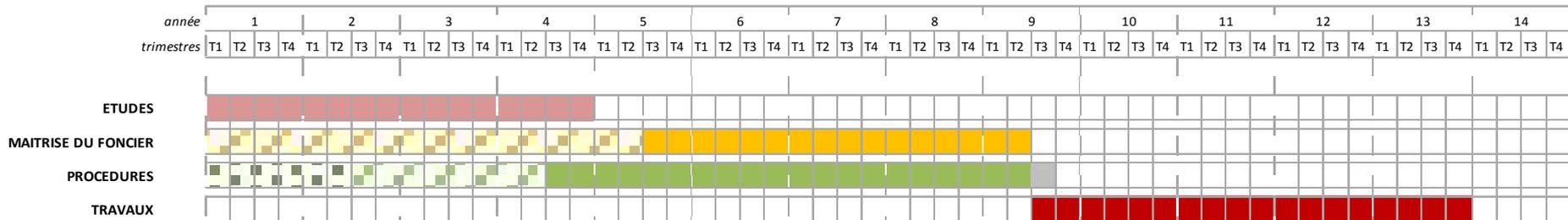
-  Modification par rapport au planning « théorique »
-  Optimisation des délais
-  Allongement des délais
-  Risque identifié « général »
-  Risque identifié « propre au site »



IV. DELAIS

EXPLICATION DES DÉLAIS / PLANNING GÉNÉRAL THÉORIQUE

Livraison : N + 13 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 nombre de copropriétaires et la diversité des activités présentes sur le site (dont certaines activités ICPE) laissent envisager des délais de transfert d'activités (reconstitution, mais également relogements pour les logements sociaux) qui dépasseront les 24 mois moyens. D'autant plus si les activités expropriées le sont en fin de phase judiciaire.

2. De façon identique, les délais d'expropriation sont ici allongés, le planning théorique n'étant formalisé que sur une base de 4 propriétaires (contre plusieurs dizaines de propriétaires sur le site n°3). A noter un risque contentieux fort.

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 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

Risque expropriations et transfert d'activités

Le nombre de propriétaires et activités rend la phase d'acquisitions foncières complexe et très risquée en termes de délais. Aux surdélais déjà indiqués dans le planning spécifique au site, pourront s'ajouter des délais liés à d'éventuels contentieux ou difficultés de reconstitution (notamment relogement habitat social)

5

Risque démolition

La surface actuellement bâtie (près de 150 000 m²) sera probablement source de complexité pour la démolition. Il est probable que la démolition ne puisse se faire en une seule phase, et des risques type amiante sont d'ores et déjà identifiés.

6

Risque dépollution

La présence sur site d'activités classées ICPE et d'une station service pourra rendre nécessaire une dépollution plus importante qu'envisagée. Les risques sont par ailleurs davantage liés aux procédures (pollueur payeur) qu'aux travaux en tant que tel.

7

Phasage travaux complexe

Le phasage travaux, du fait de la superficie réduite du site et des démolitions qui pourraient ne pas pouvoir être menées en 1 phase, pourra être cause de sur-délais.

V. CONCLUSION

Localisation et accessibilité

- Une reconstruction de l'Hôpital Nord Grand Paris sur le site de Porte Pouchet permettrait un maintien du bassin de population desservi avec un risque de perte des patients parisiens.
- Le nouvel hôpital s'inscrirait dans un territoire à forte densité, et s'intégrerait aux différents projets d'aménagement régionaux, départementaux et locaux.
- L'accessibilité au site en transports en commun est peu satisfaisante à l'heure actuelle (RER C uniquement) mais sera améliorée par l'allongement de la ligne 14. L'accessibilité routière se fait par les boulevards en lien avec la porte de Clichy.

Environnement et caractéristique de site

- La superficie du terrain envisagé pour le projet paraît incompatible avec le projet et ce même en adjoignant au terrain principal le terrain complémentaire au sud (espaces sportifs et espaces verts), l'îlot Sony et la rue Morel.

Coûts associés au projet

- Le site présente une dureté foncière importante et une maîtrise du foncier complexe.
- Le coût estimé de l'acquisition s'élève à 280M€ (site principal et sites complémentaires).
- Des coûts conséquents sont à envisager pour la reconstitution des activités et les frais d'éviction, qui sont pris en compte dans l'estimation mais présentent un risque de dérapage (contentieux)
- La démolition des bâtiments est estimée à 30M€ en une phase.
- Des surcoûts sont à envisager liés notamment aux risques de pollution (station service).
- **Coût global estimé (hors construction) : 310M€**

Délais associés au projet

- Le site présente un morcellement qui pourra complexifier les procédures (3 communes et 3 départements).
- Le risque constructif est fort, de même que le risque foncier, le risque technique et les risques procéduraux et contentieux (expropriations nombreuses).
- **Délai global estimé : N+13ans.**