



Direction de l'Urbanisme
Service de l'Action Foncière

2019 DU 274 Déclassement et cession de la parcelle cadastrée section DK n°9 située 4, rue des Camélias (14e) à la Fondation Paris - Saint-Joseph.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La Ville de Paris est propriétaire de la parcelle cadastrée DK n°9, située 4 rue des Camélias à Paris 14^{ème}. Cette parcelle de 1263 m² correspond à un ancien terrain de tennis de la Ville aujourd'hui désaffecté. Elle permet d'accéder à la parcelle voisine enclavée, située 5 rue des Camélias, cadastrée DK n°8, et correspondant à un ancien lycée professionnel de la Région Ile-de-France. Ensemble, ces deux parcelles jouxtent les terrains du groupe hospitalier Paris-Saint-Joseph (GHPSJ).

Ce dernier a manifesté auprès de la Ville, dans un courrier de son directeur général daté du 19 décembre 2018, le souhait d'acquérir ces deux parcelles dans le cadre de son projet de restructuration immobilière. Aux termes des réunions de travail entre l'hôpital et les services de la Ville, ce projet permettra le développement sur site d'une offre nouvelle de logements, dont des logements locatifs sociaux.

Le GHPSJ, géré par la Fondation Hôpital Saint-Joseph, est un établissement de santé privé d'intérêt collectif (ESPIC). Issu de la fusion en 2006 de trois hôpitaux du sud parisien fondés au 19^{ème} siècle que sont Saint-Joseph, Notre Dame de Bon Secours et Saint-Michel, il est le plus gros acteur privé non lucratif de la région parisienne dans le secteur de la santé.

Sur le site du GHPSJ sont rassemblés sept établissements de santé constituant une cité hospitalière offrant une offre et des parcours de soins cohérents. Le GHPSJ comprend 643 lits et des plateaux techniques, et propose 25 spécialités médicales et chirurgicales à la population du sud parisien.

Depuis plusieurs années, le GHPSJ, qui assure avec son service des urgences une mission de service public et répond aux problématiques de santé publique d'Ile-de-France définies par l'ARS, fait face à une demande de soins croissante :

- + 6% de séjours hospitaliers,
- + 14 % de passage aux urgences
- + 6% de consultations externes.

Dans ce contexte de croissance continue de son activité, il doit s'adapter pour répondre aux besoins de la population. Son projet médical 2017/2021 intègre à cet effet 4 axes : le renforcement de l'offre de soins et de l'excellence médicale, intégrant la proposition de nouvelles techniques de soins innovants ; l'amélioration de l'offre de courte durée et ambulatoire ; le développement du digital et de la télémedecine ; et enfin l'amélioration de l'accompagnement des patients tant sur l'accueil, les parcours de soins et la sortie que sur une prise en charge humaine du cancer.

Ce projet et cette croissance d'activité ont conduit à créer trois nouveaux blocs opératoires dans des locaux préalablement occupés par le centre de santé « Marie Thérèse ». Il s'agit du centre de santé et de

sénologie (Cancer du sein) qui a dû être installé dans des bâtiments modulaires provisoires sur un espace vert protégé.

Cette nouvelle installation reste donc précaire, les locaux actuels de l'hôpital ne permettent toujours pas de répondre pleinement aux nouveaux besoins. Le GHPSJ s'est ainsi tout d'abord décidé à se porter acquéreur du terrain de la Région d'Ile-de-France correspondant à l'ancien lycée professionnel. Après s'en être ouvert auprès de la Ville comme indiqué précédemment, il a répondu à la consultation organisée par la Région aux fins de céder et valoriser ce terrain et remporté cette consultation. L'acte authentique a été signé le 2 avril 2019 et l'acquisition de ce bien permettra à terme à l'hôpital de :

- transférer la globalité des activités du centre de santé dans l'actuel bâtiment Losserand accueillant aujourd'hui les fonctions administratives du GHPSJ ;
- transférer les fonctions administratives du GHPSJ dans le bâtiment dit de l'ancien lycée professionnel ;
- et d'augmenter la surface totale des espaces verts protégés sur la parcelle.

Sur la parcelle DK n°9, le projet de l'hôpital consiste à construire un bâtiment (extension Camélias) accueillant un programme de 1 442 m² de surface de plancher (SDP), composé de 1 129 m² correspondant à 22 logements sociaux familiaux et de 313 m² correspondant à une salle de conférence principalement située en sous-sol.

Sur la parcelle DK n°56 appartenant au GHPSJ, l'hôpital restructurera l'actuel foyer-logement d'infirmières « foyer Jeanne d'Arc » qui ne correspond plus aux normes d'habitation. Ce foyer fait l'objet d'un bail emphytéotique avec la société 3F Résidences dont le terme contractuel est le 1er juillet 2031. Une fois restructuré, il comprendra 60 studios destinés en partie à des studios pour des médecins de garde, collaborateurs en stage et en partie à des logements de fonction pour des personnels soignants de l'hôpital sur des métiers en tension (notamment les infirmières de bloc opératoire), qui rencontrent des difficultés pour se loger dans Paris.

En accord avec la Ville et pour répondre aux besoins de logement de jeunes travailleurs, un nouveau bâtiment Foyer Jeunes Travailleurs dénommé « extension Jeanne d'Arc » sera édifié et comprendra 70 studios.

Compte tenu de l'intérêt général qui s'attache à l'ensemble de ce projet et en particulier au projet de construction sur la parcelle de la Ville de 22 logements locatifs sociaux familiaux, dont le bilan prévisionnel fait ressortir une charge foncière admissible de 1 612 156 € HT (1 118 € / m² de surface de plancher), le GHPSJ acquerra cette parcelle moyennant ce prix et la louera ensuite au bailleur social retenu (SA HLM BATIGERE) pour réaliser cette extension dans le cadre d'un bail emphytéotique.

La cession de cette parcelle nécessite par ailleurs qu'elle soit préalablement déclassée du domaine public.

L'accord entre la Ville de Paris et la Fondation Hôpital Saint-Joseph sera formalisé dans le cadre d'un protocole emportant promesse synallagmatique de vente sous conditions suspensives en cas de réalisation d'un ensemble de conditions préalables et de levée d'option par la Fondation.

Parmi ces conditions préalables, figurent notamment :

- d'une part, la finalisation de la programmation du projet portant sur la rénovation indiquée ci-dessus du Bâtiment Jeanne d'Arc existant sur la parcelle cadastrée section DK n° 56, la construction sur cette même parcelle d'un foyer jeunes travailleurs intégrant 70 studios et l'édification d'une extension au Bâtiment Camélias, à réaliser sur la parcelle cadastrée section DK n°9 et devant correspondre à environ 22 logements locatifs sociaux familiaux ; la finalisation de cette programmation permettra de valider la définition précise des autorisations administratives nécessaires ;

- et d'autre part la conclusion par la Fondation, si la viabilité économique de son projet est acquise, d'une promesse de bail avec chacun des deux bailleurs sociaux qu'il a retenus pour le réaliser, à savoir la SA HLM 3F Résidences- Groupe Action Logement et la SA HLM Batigère.

Après réalisation des conditions préalables prévues à ce protocole, ce dernier vaudra promesse synallagmatique de vente sous conditions suspensives. Parmi ces conditions, outre la purge de tout droit de préemption ou de préférence, figurent notamment l'obtention des financements nécessaires à la réalisation du projet, l'obtention d'un permis de construire définitif et l'obtention des financements publics nécessaires à la construction des logements locatifs sociaux.

À travers ce protocole, la Ville de Paris aura la garantie qu'en cas de cession de son terrain, c'est le programme convenu qui sera réalisé. Il sera également stipulé dans ce protocole qu'en pareille hypothèse, l'acquéreur s'engage à maintenir l'affectation de la parcelle cadastrée section DK n°9 à du logement locatif social pour une durée de 15 ans, et par suite qu'un changement d'affectation ne pourra intervenir pendant cette période de 15 ans qu'avec l'accord préalable et écrit de la Ville.

En vue de permettre la réalisation du projet de logements susmentionné, je vous propose donc de :

- déclasser la parcelle cadastrée DK n°9, située 4 rue des Camélias, Paris 14^{ème} ;
- m'autoriser à signer l'acte de vente par lequel la Ville de Paris cèdera ladite parcelle à la Fondation Paris Saint-Joseph et, à cette fin, à conclure avec elle un protocole aux conditions essentielles susmentionnées ;
- d'autoriser la Fondation Paris-Saint-Joseph, ou toute personne morale qui s'y substituerait dans les conditions prévues au protocole signé en application de l'article 1, à déposer toute demande d'autorisation d'urbanisme nécessaire à la réalisation de cette opération.
- à signer tous les actes et à consentir toutes les servitudes nécessaires à cette opération sous réserve de l'avis du Service Local des Domaines ;

En vous soumettant le dossier de cette affaire, je vous prie, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir en délibérer.

La Maire de Paris