

Logements des soignants

Développement de l'offre de logement

Appel à manifestation d'intérêt du 29 juillet 2022

Le contexte

L'Assistance publique-Hôpitaux de Paris (AP-HP) est un centre hospitalier universitaire à dimension européenne mondialement reconnu. Elle s'organise en six groupements hospitalo-universitaires (AP-HP. Centre - Université de Paris ; AP-HP. Sorbonne Université ; AP-HP. Nord - Université de Paris ; AP-HP. Université Paris Saclay ; AP-HP. Hôpitaux Universitaires Henri Mondor et AP-HP. Hôpitaux Universitaires Paris Seine-Saint- Denis) et s'articule autour de cinq universités franciliennes. Ses 39 hôpitaux accueillent chaque année 8,3 millions de personnes malades : en consultation, en urgence, lors d'hospitalisations programmées ou en hospitalisation à domicile. Elle assure un service public de santé pour tous, 24h/24, et c'est pour elle à la fois un devoir et une fierté. L'AP-HP est le premier employeur d'Ile de-France: 100 000 personnes – médecins, chercheurs, paramédicaux, personnels administratifs et ouvriers – y travaillent.

La politique en faveur du logement des personnels de l'AP-HP

Le marchés locatif francilien est caractérisé par une forte tension, avec une offre limitée et souvent chère.

Dans ce contexte, les personnels hospitaliers éprouvent de fortes difficultés à se loger, au regard de leur niveau de rémunération en inadéquation avec le marché immobilier francilien, alors même que les conditions de travail dans les hôpitaux présentent des spécificités liées à la permanence et à la sécurité des soins, qui entraînent des contraintes fortes en matière d'organisation de vie (horaires de travail étendus, décalés, parfois de nuit et des astreintes).

Les personnels de l'AP-HP sont directement et fortement touchés par cette tension au regard de la localisation des sites hospitaliers, sur Paris intra-muros, ou en 1ère couronne au sein de communes où la tension est également très forte, alors même que la continuité du service public hospitalier implique que les personnels soignants puissent être logés à proximité de leur lieu de travail.

Cette situation induit d'importantes difficultés dans le recrutement et le maintien en activité de certaines qualifications.

L'AP-HP entend renforcer sa politique d'attractivité en facilitant l'accès au logement, tant dans le cadre du recrutement que de la fidélisation de ses personnels, avec une offre en adéquation avec les besoins et en proximité des sites hospitaliers.

Pour répondre à cet objectif, l'AP-HP dispose d'ores et déjà d'un parc de logements composé de près de 10 000 logements (pleine propriété, baux emphytéotiques, conventions de réservation, etc.). Elle entend le développer selon 3 axes : une offre à destination des jeunes professionnels des métiers en tension en sortie d'école ; une offre dite « attractivité et fidélisation », hors logement social, à destination des métiers qui pâttissent d'une tension en matière de recrutement ; une offre à vocation sociale de logements conventionnés. Il est attendu une qualité tant de l'offre de logement que du service associé dans le déploiement, l'accès et le suivi de cette offre complémentaire.

Au-delà, l'AP-HP souhaite également apporter des services complémentaires, afin de faciliter l'accès au logement à l'ensemble de son personnel.

DESCRIPTIF DE LA MESURE	Partenariat avec un ou des acteurs majeur du marché locatif visant à répondre aux besoins de logement des personnels de l'AP-HP
EVALUATION/RESILIATION	Une évaluation annuelle sera opérée sur la qualité de l'offre de logement et la qualité du service dans le suivi des dossiers. La convention pourra être résiliée pour le lot 2 à chaque échéance annuelle à compter de la 2 ^e année (fin 2024), avec un préavis de 3 mois.
OBJECTIF D'OFFRE NOUVELLE	Droits de réservation en résidence Jeunes actifs Droits de réservation logements sociaux Droits de réservation ou prise à bail de logements libres ou intermédiaires <i>L'offre sera comptée en nombre d'attributions réelles au profit d'un agent et non en nombre de propositions</i>
ENJEUX	1- Renforcer l'attractivité de l'institution 2- Accompagner le recrutement et la fidélisation des professionnels des métiers en tension
PAIEMENT	En fonction du nombre réel d'attributions réalisées et selon une fréquence à définir (trimestrielle, annuelle,...) ou via le principe d'un budget ouvrant un droit de tirage
CRITERES D'EVALUATION ANNUELLE DU PARTENARIAT	L'offre proposée, en lien avec le besoin exprimé : typologie, loyer, planning de disponibilité, localisation, qualité des logements La fluidité du circuit de désignation puis d'attribution La qualité du service rendu (équipe dédiée, outils, process, reportings, dispositifs d'information des personnels et de communication des offres et services) Le succès des offres de services complémentaires

MODE DE CONSULTATION	Mise en concurrence ouverte auprès des acteurs du logement francilien
ALLOTISSEMENT	La présente consultation est décomposée en 3 lots. Les opérateurs (ou groupements d'opérateurs) pourront répondre à un ou plusieurs lots (au minimum : un lot complet) Toutefois, dans le choix final, et dans l'objectif de créer un partenariat, il sera privilégié une offre complète couvrant les lots 1 et 2. Le lot 0 sera analysé de façon distincte. L'AP-HP se réserve le droit d'attribuer tout ou partie des 3 lots En outre, sans allotissement, les opérateurs pourront proposer des biens correspondant à l'item « Autre Besoin ». L'AP-HP pourra sélectionner sur cet item le/les biens et dispositifs correspondant le mieux à son besoin auprès des différents opérateurs.
PLANNING PREVISIONNEL	Lancement de la consultation : 29 juillet 2022 Date limite de réponse LOT 0 : 16 septembre 2022 pour une notification au plus tard au 1^{er} octobre 2022. Date limite de réponse LOT 1 à 2 : 28 octobre 2022 pour une notification au plus tard au 31 décembre 2022, Date limite de réponse item « Autres besoins » : propositions possibles jusqu'à fin 2026. Toutefois, les propositions seront examinées et sélectionnées au fil de l'eau, dans l'ordre de leur réception par l'AP-HP.
SOUTENANCE	Une audition de tout ou partie des participants pourra être organisée par l'AP-HP pour leur permettre de présenter leur offre
CRITERES DE SELECTION	1- La capacité à proposer une offre de qualité sur les lots 1 et 2 ou subsidiairement sur un seul lot 2- La qualité de la structuration de l'équipe pour une prise en charge et suivi rapide des dossiers, mode de désignation facilité et production de reportings 3- La capacité à proposer une offre conforme aux besoins (typologie, loyer, quantité) 4- Les engagements en matière de localisation géographique 5- Les engagements en matière de qualité des logements proposés 6- L'offre de service complémentaires

DROIT DE RESERVATION RESIDENCE JEUNES ACTIFS (LOT 0)

Besoin

ACQUISITION DE DROITS DE RESERVATION EN RESIDENCE JEUNES ACTIFS

Il sera proposé des droits d'attribution correspond à un budget financier de **250 000€ minimum à 1 000 000€ maximum.**

L'AP-HP sélectionnera tout ou partie des droits proposés en fonction des biens les plus en adéquation à son besoin.

Attributaire

L'AP-HP sélectionnera **jusqu'à 3 opérateurs pour répondre à ce besoin**

Cible **Jeunes professionnels des métiers en tension**

Rythme d'attribution

100% des attributions en **octobre-novembre 2022**

En cas de sous consommation, report possible des droits non consommés

Loyer plafonné à 500 euros charges comprises sur Paris

Loyer plafonné à 450 euros charges comprises 1^{ère} couronne

Typologie : Studio

Type de droit : un objectif d'environ 1/3 en Droit Unique et 2/3 en Droit de Suite

Contrat de location de 12 mois renouvelable

Localisation

Paris ou forte proximité parisienne

Proposition des localisations à soumettre à la validation de l'AP-HP

DROIT DE RESERVATION RESIDENCE JEUNES ACTIFS (LOT 1) 1/2

Besoin

ACQUISITION DE DROITS DE RESERVATION EN RESIDENCE JEUNES ACTIFS

Il sera proposé des droits d'attribution correspond à un budget financier de **2 000 000€ minimum à 3 000 000€ maximum.**

L'AP-HP sélectionnera tout ou partie des droits proposés en fonction des biens les plus en adéquation à son besoin

Tranche optionnelle

Il sera proposé un **coût unitaire pour l'achat de Droits Uniques complémentaires et un coût unitaire pour l'achat de Droits de Suite** activable sur demande de l'AP-HP en complément de l'offre principale. **Cette tranche optionnelle sera activable jusqu'à fin 2026.**

Cible **Jeunes professionnels des métiers en tension**

Rythme d'attribution : **50% en 2023 et 50% en 2024** majoritairement concentrées sur la période **Juin – Octobre**
Report possible (y compris sur 2025 et 2026) en cas de sous-consommation

Loyer plafonné à 500 euros charges comprises sur Paris
Loyer plafonné à 450 euros charges comprises 1^{ère} couronne

Typologie : Studio

Type de droit : un objectif d'environ 1/3 Droit Unique et 2/3 en Droit de Suite

DROIT DE RESERVATION

RESIDENCE JEUNES ACTIFS (LOT 1) 2/2

Contrat de location de 12 mois renouvelable

Localisation

Paris ou forte proximité parisienne

Proposition des localisations à soumettre à la validation de l'AP-HP

DROIT DE PRIORITE & SERVICES ATTACHES AU LOT 1

Offre de service visant à faciliter le circuit, la qualité et la réactivité dans les attributions.
(équipe dédiée, outils, process, reportings, dispositifs d'information des personnels et de communication des offres ...)

Droit de priorité au profit des agents

Droit de priorité sur l'offre de logement intermédiaire ou libre de l'opérateur sur des zones ciblées avec un accès facilité à l'offre et un objectif d'attribution à définir

Offre de services pour l'ensemble des personnels

Cautionnement (en articulation avec / complément de l'offre de droit commun Visale)

Autres services, à proposer librement par les opérateurs : offre privilégiée pour l'acquisition,...

DROIT DE RESERVATION LOGEMENTS SOCIAUX (LOT 2) – Pages 1/3

Besoin

ACQUISITION DE DROITS DE RESERVATION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Il sera proposé des droits d'attribution correspond à un budget financier de **17 000 000€ minimum à 20 000 000€ maximum.**

L'AP-HP sélectionnera tout ou partie des droits proposés en fonction des biens les plus en adéquation à son besoin

Tranche optionnelle

Il sera proposé un **coût unitaire pour l'achat de Droits Uniques complémentaires et un coût unitaire pour l'achat de Droits de Suite complémentaires** selon les typologies et financement décrits ci-dessous activable sur demande de l'AP-HP en complément de l'offre principale. **Cette tranche optionnelle sera activable jusqu'à fin 2026.**

Cible **Ensemble des personnels**

Rythme d'attribution **cible de 25% en 2023, 25% en 2024, 25% en 2025, 25% en 2026**

En fonction de la date de contractualisation, les attributions pourront débuter dès la fin 2022

Report possible en cas de sous-consommation

Financement

PLUS 70% (dont 100% des F4 et F5)

PLS 30% (Les loyers PLS devront être plafonnés à 12€/m²)

DROIT DE RESERVATION

LOGEMENTS SOCIAUX (LOT 2) – Pages 2/3

Typologie

F2 et F3 : 65 %

F4 et F5 : 35 %

F2 et F3 avec droit de suite et F4 et F5 en droit unique

Localisation

Cf. carte en annexe des zones recherchées ; proposition des localisations à soumettre à la validation de l'AP-HP

Pour l'offre qui serait située hors Paris : Le volume de propositions sur chacun des départements de 1^{ere} couronne (Hauts de Seine, Seine Saint Denis et Val de Marne) ne dépassera pas 40% de l'offre totale.

Pour les logements familiaux en droit unique, 30% de l'offre attendue pourrait être située dans les départements de la Seine et Marne et/ou du Val d'Oise, sous réserve d'être située en proximité du RER.

Les départements des Yvelines, et de l'Essonne sont hors du périmètre recherché.

DROIT DE RESERVATION LOGEMENTS SOCIAUX (LOT 2) – PAGE 3/3

Une mesure spécifique pour les Hôpitaux de l'AP-HP situés en Seine Saint Denis (93)

Un minimum de **50 logements attendus dès 2023** orientés vers les personnels des hôpitaux Universitaires Paris Seine Saint Denis afin d'en renforcer l'attractivité

Localisations recherchées : Aulnay, Villepinte, Bobigny, Drancy, Blanc Mesnil, Le Bourget/ Dugny, Livry Gargan et Pavillons sous-bois.

DROIT DE PRIORITE & SERVICES ATTACHES AU LOT 2

Offre de service visant à faciliter le circuit, la qualité et la réactivité dans les attributions.
(équipe dédiée, outils, process, reportings, dispositifs d'information des personnels et de communication des offres ...)

Droit de priorité au profit des agents

Droit de priorité sur l'offre de logement intermédiaire ou libre de l'opérateur sur des zones ciblées avec un accès facilité à l'offre et un objectif d'attribution à définir

Offre de services pour l'ensemble des personnels

Cautionnement (en articulation avec / complément de l'offre de droit commun Visale)
Autres services, à proposer librement par les opérateurs : offre privilégiée pour l'acquisition,...

AUTRE BESOIN (1/2)

DROIT DE RESERVATION LIBRES & INTERMEDIAIRES (avec clause de fonction)
PRISE A BAIL PUIS SOUS LOCATION LOGEMENTS LIBRES & INTERMEDIAIRES [bloc significatif de logements]

Besoin

Les opérateurs peuvent proposer à l'AP-HP des biens selon 2 dispositifs

- **Droits de réservation de logements libres ou intermédiaires** prévoyant la location par le partenaire à l'agent en liant l'occupation à la fonction de ce dernier par convention tripartite
- **Prise à bail par l'AP-HP puis sous location** à ses agents de logements (non diffus) libres ou intermédiaires

La demande de bloc significatif de logements ne s'applique qu'en cas de location / sous-location et non pas en cas de souscription de DR.

L'AP-HP pourra sélectionner le/les biens et dispositifs correspondant le mieux à son besoin auprès des différents opérateurs.

Typologies recherchées

Principalement F2 et F3

Les surfaces en m² doivent viser les cibles ci-contre

Par ailleurs, le besoin concerne également des résidences avec studios

T2	45
T3	60
T4	75

Loyer

Le loyer maximal facturé est de 13,34€/m² pour les logements de type F2 et 12 €/m² pour les logements de type F3 et plus pour Paris et 1^{ère} couronne.

Pour les studios, loyer plafonné à 500 euros charges comprises sur Paris et à 450 euros charges comprises 1^{ère} couronne

AUTRE BESOIN (2/2)

**DROIT DE RESERVATION LIBRES & INTERMEDIAIRES (avec clause de fonction)
PRISE A BAIL PUIS SOUS LOCATION LOGEMENTS LIBRES & INTERMEDIAIRES** [bloc
significatif de logements]

Localisation

Cf. carte en annexe des zones recherchées

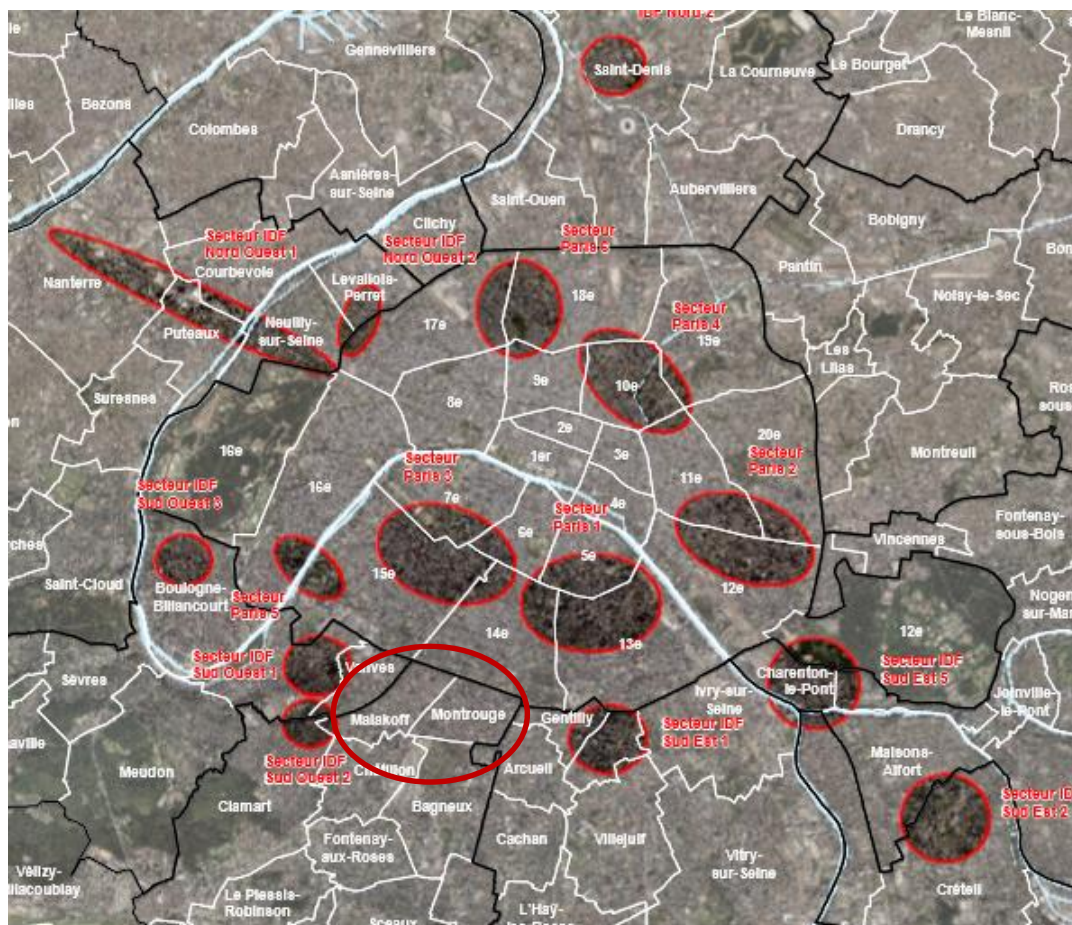
Modalités

La proposition des opérateurs devra contenir pour chaque bien : l'adresse précise du bien, les typologies, surfaces des logements, la date de disponibilité et les conditions financières soit le **coût du droit de réservation** soit le **coût annuel du loyer** à payer par l'AP-HP

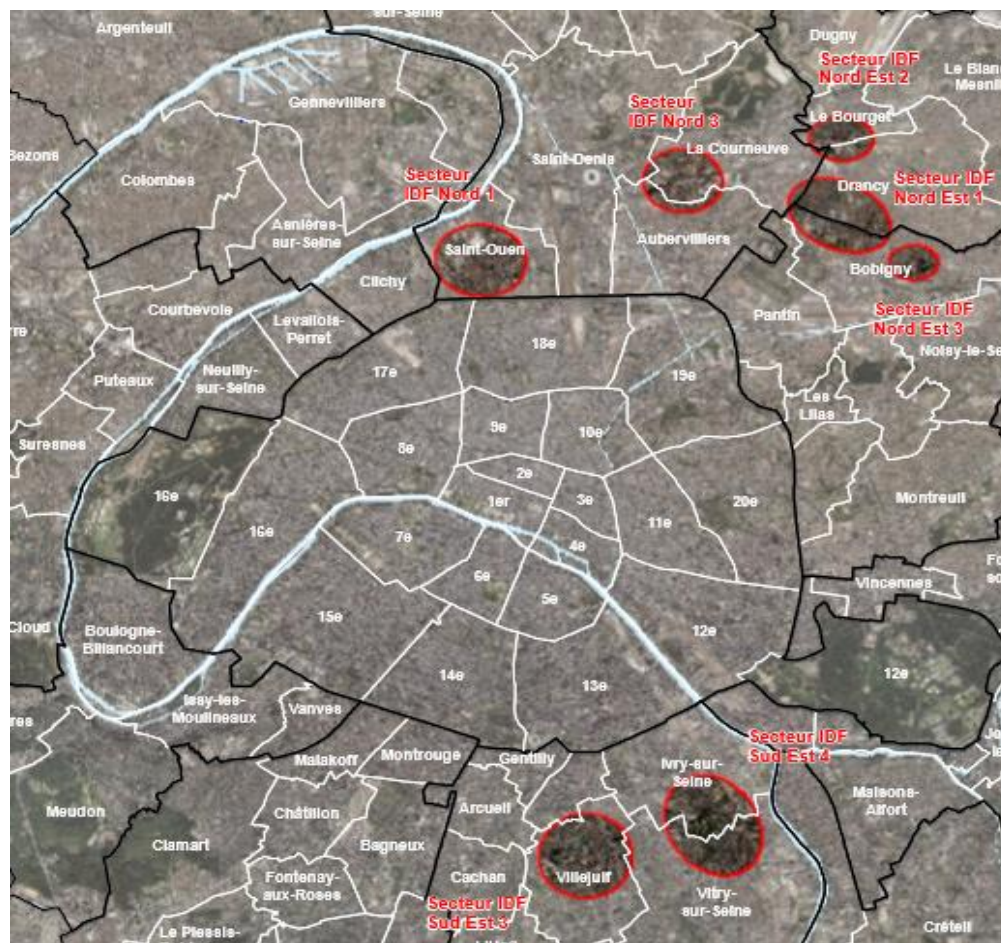
Nota

- **Droit de réservation** : Le propriétaire loue à l'agent désigné par l'AP-HP. Cette location sera assortie d'une convention tripartite permettant au propriétaire la reprise du logement en cas de départ de l'institution et la désignation d'un nouvel agent de l'AP-HP en activité. Le propriétaire conserve la gestion de son bien dans toutes les composantes (gestion locative, vacance, impayés..)
- **Prise à bail par l'AP-HP** : L'AP-HP loue au propriétaire puis sous loue les logements à ses agents. Dans ce cadre l'AP-HP supporte la vacance et les impayés mais le propriétaire continuera d'assurer la gestion locative des biens au profit des occupants finaux.

LES SECTEURS DE L'AP-HP "PRIORITÉ 1"



LES SECTEURS DE L'AP-HP "PRIORITÉ 2"





Logement personnels soignants

GHT Plaine de France – 40 logements

29 juillet 2022



Le Contexte

Le GHT Plaine de France regroupe deux centres hospitaliers : le CH de Saint-Denis (Seine-Saint-Denis, 93) et le CH de Gonesse (Val d'Oise, 95).

Hôpitaux de proximité et de spécialités, d'enseignement et de recherche, ces établissements regroupent environ 5000 professionnels engagés dans le développement d'expertises et l'amélioration constante des prises en charge, pour assurer sur l'ensemble du territoire une offre de soins coordonnée, de qualité et toujours plus adaptée aux besoins de santé.

La politique en faveur du logement des personnels du GHT Plaine de France (PDF)

La Seine-Saint-Denis compte 40 communes dont la plus peuplée est Saint-Denis avec 107 959 habitants**. Le territoire que recouvre l'EPT-EPCI « Plaine Commune » est de 435 000 habitants, correspond au bassin de vie et d'attractivité du centre hospitalier de Saint-Denis.

L'est du Val d'Oise, composé de 25 communes regroupées sur l'EPT-EPCI « Roissy Pays de France », représente un territoire de 345 000 habitants, et dont la commune la plus peuplée est Sarcelles (59 196 habitants).

L'une des difficultés principales de l'accès au logement en Ile-de-France tient au déséquilibre entre l'offre et la demande.

Une fois la demande de logement social déposée, il est important de multiplier les possibilités propres à chaque situation.

Les agents des trois établissements rencontrent beaucoup de difficultés pour trouver un logement en rapport avec leurs moyens financiers et adapté à leurs besoins familiaux.



Cette situation vécue par les agents du GHT, nuit au fonctionnement des services. En effet, elle induit de plus en plus de dysfonctionnements dans les services. Les durées de transports excessives nuisent à la fois à la qualité de service et à la qualité globale de la vie au travail.

Cette situation nuit désormais à la capacité des administrations à rester attractives et à fidéliser leur personnel.

Pour certains de nos agents, il est difficile en effet de concilier le travail et ses contraintes d'horaires avec des durées de trajets excessives impactant de fait leurs conditions de travail. Ce temps de trajet complique l'exercice professionnel de salariés soumis à des plannings variables (jours de travail, horaires, aléas liés au remplacements fréquents).

Devant la diversité des interventions en matière d'accompagnement des personnels, le GHT a acté la nécessité de permettre à l'ensemble des personnels des deux établissements d'être accompagnés dans la maîtrise des différents outils de prise en charge et d'assurer une meilleure articulation des dispositifs en identifiant les spécificités de chacun.

Ce projet volontariste en lien avec l'ARS et en partenariat avec l'AP-HP vise à faciliter les débuts de la vie professionnelle des personnels ; les fidéliser ; accompagner les mobilités internes et soutenir les personnes isolées, en situation de handicap ou fragilisées par des accidents de la vie.



CONSULTATION DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENT – Partenariat

DESCRIPTIF DE LA MESURE	Partenariat avec un acteur majeur du marché locatif visant à répondre aux besoins de logement des personnels du GHT Plaine de France
EVALUATION/RESILIATION	Une évaluation annuelle sera opérée sur la qualité de l'offre de logement et la qualité du service dans le suivi des dossiers. La convention pourra être résiliée à chaque échéance annuelle à compter de la 2^e année (fin 2024), avec un préavis de 3 mois
OBJECTIF D'OFFRE NOUVELLE	Droits de réservation en résidence Jeunes actifs Droits de réservation logements sociaux Droits de réservation de logements libres ou intermédiaires <i>L'offre sera comptée en nombre d'<u>attributions réelles au profit d'un agent</u> et non en nombre de propositions</i>
ENJEUX	1- Renforcer l'attractivité des hôpitaux du GHT 2- Accompagner le recrutement et la fidélisation des professionnels des métiers en tension
PAIEMENT	En fonction du nombre réel d'attributions réalisées et selon une fréquence à définir (trimestrielle, annuelle,...) ou via le principe d'un budget ouvrant un droit de tirage
CRITERES D'EVALUATION ANNUELLE DU PARTENARIAT	L'offre proposée, en lien avec le besoin exprimé : typologie, loyer, planning de disponibilité, localisation, qualité des logements La fluidité du circuit de désignation puis d'attribution La qualité du service rendu (équipe dédiée, outils, process, reportings, dispositifs d'information des personnels et de communication des offres et services) Le succès des offres de services complémentaires



CONSULTATION DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENT – Partenariat

MODE DE CONSULTATION	Mise en concurrence ouverte auprès des acteurs du logement francilien
ALLOTISSEMENT	La présente consultation est décomposée en 2 lots GHT-PDF. Les opérateurs (ou groupements d'opérateurs) pourront répondre à un ou plusieurs lots (au minimum : un lot complet) Toutefois, dans le choix final, et dans l'objectif de créer un partenariat, il sera privilégié une offre complète couvrant les lots 1 et 2. Le GHT-PDF, se réserve le droit d'attribuer tout ou partie des 2 lots. En outre, sans allotissement, les opérateurs pourront proposer des biens correspondant à l'item « Autre Besoin ». Le GHT-PDF pourra sélectionner le/les biens et dispositifs correspondant le mieux à son besoin auprès des différents opérateurs
PLANNING PREVISIONNEL	Lancement de la consultation : 29 juillet 2022 Date limite de réponse LOT 1 à 2 : 28 octobre 2022 pour une notification au plus tard au 31 décembre 2022, Date limite de réponse item « Autres besoins » : propositions possibles jusqu'à fin 2026. Toutefois, les propositions seront examinées et sélectionnées au fil de l'eau, dans l'ordre de leur réception par le GHT-PDF.
SOUTENANCE	Une audition de tout ou partie des participants pourra être organisée par le GHT-PDF, pour leur permettre de présenter leur offre.
CRITERES DE SELECTION	1- La capacité à proposer une offre de qualité sur l'ensemble des lots, ou subsidiairement sur un maximum de lots, ou subsidiairement sur un seul lot 2- La qualité de la structuration de l'équipe pour une prise en charge et suivi rapide des dossiers, mode de désignation facilité et production de reportings 3- La capacité à proposer une offre conforme aux besoins (typologie, loyer, quantité) 4- Les engagements en matière de localisation géographique 5- Les engagements en matière de qualité des logements proposés 6- L'offre de service complémentaires



CONSULTATION DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENT – Partenariat

DROIT DE RESERVATION

RESIDENCE JEUNES ACTIFS (LOT 1) 1/2

Besoin

ACQUISITION DE DROITS DE RESERVATION EN RESIDENCE JEUNES ACTIFS

Il sera proposé des droits d'attribution correspond à un budget financier de **200 000€ maximum**.

Le GHT PDF sélectionnera tout ou partie des droits proposés dans le cadre précisé ci-dessus et les biens le plus en adéquation à son besoin

Tranche optionnelle

Il sera proposé un **coût unitaire pour l'achat de Droits Uniques complémentaires** et un **coût unitaire pour l'achat de Droits de Suite** activable sur demande du GHT PDF en complément de l'offre principale. **Cette tranche optionnelle sera activable sur la durée totale du partenariat**

Cible Jeunes professionnels des métiers en tension

Rythme d'attribution : **50% en 2023 et 50% en 2024** majoritairement concentrées sur la période **Juin – Octobre**

Report possible (y compris sur 2025) en cas de sous-consommation

Loyer plafonné à 450 euros charges comprises petite couronne

Loyer plafonné à 400 euros charges comprises grande couronne

Typologie : Studio

Type de droit : 1/3 Droit Unique et 2/3 en Droit de Suite



CONSULTATION DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENT – Partenariat

DROIT DE RESERVATION

RESIDENCE JEUNES ACTIFS (LOT 1) 2/2

Contrat de location de 12 mois **renouvelable** (pas de droit au maintien)

Localisation

Proposition des localisations à soumettre à la validation du GHT-PDF

DROIT DE PRIORITE & SERVICES ATTACHES AU LOT 1

Offre de service visant à faciliter le circuit, la qualité et la réactivité dans les attributions.
équipe dédiée, outils, process, reportings, dispositifs d'information des personnels et de communication des offres ..)

Droit de priorité au profit des agents

Droit de priorité sur l'offre de logement intermédiaire ou libre de l'opérateur sur des zones ciblées avec un accès facilité à l'offre et un objectif d'attribution à définir

Offre de services pour l'ensemble des personnels

Cautionnement (en articulation avec / complément de l'offre de droit commun Visale)
Autres services, à proposer librement par les opérateurs : offre privilégiée pour l'acquisition,...



DROIT DE RESERVATION

LOGEMENTS SOCIAUX (LOT 2) – Pages 1/3

Besoin

ACQUISITION DE DROITS DE RESERVATION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Il sera proposé des droits d'attribution correspond à un budget financier de **1 240 000€ maximum**.

Le GHT -PDF sélectionnera tout ou partie des droits proposés dans le cadre précisé ci-dessus et les biens le plus en adéquation à son besoin

Tranche optionnelle

Il sera proposé un **coût unitaire pour l'achat de Droits Uniques complémentaires** et un **coût unitaire pour l'achat de Droits de Suite complémentaires** selon les typologies et financement décrits ci-dessous activable sur demande du GHT-PDF en complément de l'offre principale. **Cette tranche optionnelle sera activable jusqu'à fin 2026.**

Cible **métiers en tension, secondairement urgences sociales**

Rythme d'attribution **25% en 2023, 25% en 2024, 25% en 2025, 25% en 2026**

En fonction de la date de contractualisation, les attributions pourront débuter dès la fin 2022

Report possible en cas de sous-consommation

Financement

PLUS 70% (dont 100% des F4 et F5)

PLS 30% (Les loyers PLS devront être plafonnés à 13€/m²)



CONSULTATION DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENT – Partenariat

DROIT DE RESERVATION

LOGEMENTS SOCIAUX (LOT 2) – Pages 2/3

Typologie

F2 et F3 : 60 %

F4 et F5 : 40 %

Localisation

Cf. carte en annexe des zones recherchées ; proposition des localisations à soumettre à la validation du GHT PDF

Le volume de propositions sur le département de la Seine Saint-Denis ne devrait pas être inférieur à 60%, et sur le département du Val d'Oise 20%, pour le GHT-PDF.

Pour les logements familiaux (à partir du F4) en droit unique.

Les départements des Yvelines, et de l'Essonne sont hors du périmètre recherché.



CONSULTATION DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENT – Partenariat

DROIT DE RESERVATION

LOGEMENTS SOCIAUX (LOT 2) – PAGE 3/3

Localisations recherchées pour les Hôpitaux de Saint-Denis (CHSD) et de Gonesse (95)

93 : Saint-Ouen, Saint-Denis, L'île-Saint-Denis, Epinay-sur-Seine, Villetaneuse, Pierrefitte, Stains, Dugny, La Courneuve, Aubervilliers, Le Bourget, le Blanc-Mesnil, Drancy, Bobigny

95 : Gonesse, Garges-lès-Gonesse, Arnouville, Bonneuil-en-France, Le Thillay, Vaudherland, Goussainville, Villiers-le-Bel, Ecoen, Sarcelles, Roissy-en-France, Louvres, Marly-la-Ville, Fosses, Survilliers, Puiseux-en-France

DROIT DE PRIORITE & SERVICES ATTACHES AU LOT 2

Offre de service visant à faciliter le circuit, la qualité et la réactivité dans les attributions.
équipe dédiée, outils, process, reportings, dispositifs d'information des personnels et de communication des offres ..)

Droit de priorité au profit des agents

Droit de priorité sur l'offre de logement intermédiaire ou libre de l'opérateur sur des zones ciblées avec un accès facilité à l'offre et un objectif d'attribution à définir

Offre de services pour l'ensemble des personnels

Cautionnement (en articulation avec / complément de l'offre de droit commun Visale)
Autres services, à proposer librement par les opérateurs : offre privilégiée pour l'acquisition,...



CONSULTATION DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENT – Partenariat

AUTRE BESOIN

DROIT DE RESERVATION LIBRES & INTERMEDIAIRES (avec clause de fonction)

Besoin

Les opérateurs peuvent proposer au GHT-PDF des biens selon le dispositif de **Droits de réservation de logements libres ou intermédiaires** prévoyant la location par le partenaire à l'agent en liant l'occupation à la fonction de ce dernier par convention tripartite

Le GHT-PDF pourra sélectionner le/les biens et dispositifs correspondant le mieux à son besoin auprès des différents opérateurs.

Typologies recherchées

Principalement F3 au F5

Loyer

Le loyer maximal facturé est de 12 €/m² pour les logements de type F3 et plus pour petite couronne.

Localisation

Cf. carte en annexe des zones recherchées

Modalités

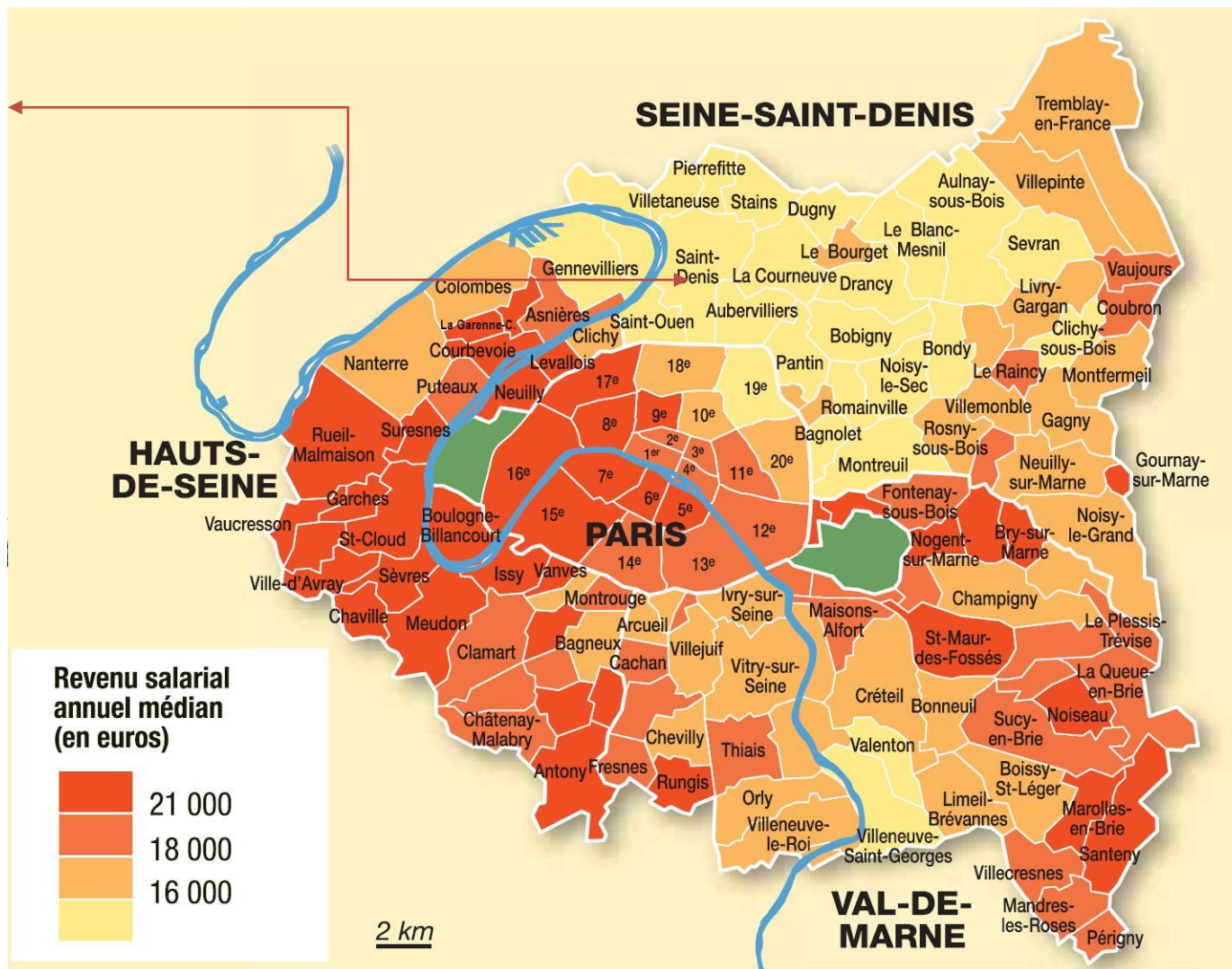
La proposition des opérateurs devra contenir pour chaque bien : l'adresse précise du bien, les typologies, surfaces des logements, la date de disponibilité et le **coût du droit de réservation** à payer par le GHT-PDF.

Droit de réservation : Le propriétaire loue à l'agent désigné par le GHT-PDF. Cette location sera assortie d'une convention tripartite permettant au propriétaire la reprise du logement en cas de départ de l'institution et la désignation d'un nouvel agent du GHT-PDF en activité. Le propriétaire conserve la gestion de son bien dans toutes les composantes (gestion locative, vacance, impayés..)



LES SECTEURS DU GHT-PDF – Localisation (1/2)

Saint-Ouen
Saint-Denis
L'île-Saint-Denis
Epinay-sur-Seine
Villetaneuse
Pierrefitte
Stains
Dugny
La Courneuve
Aubervilliers
Le Bourget
le Blanc-Mesnil
Drancy
Bobigny



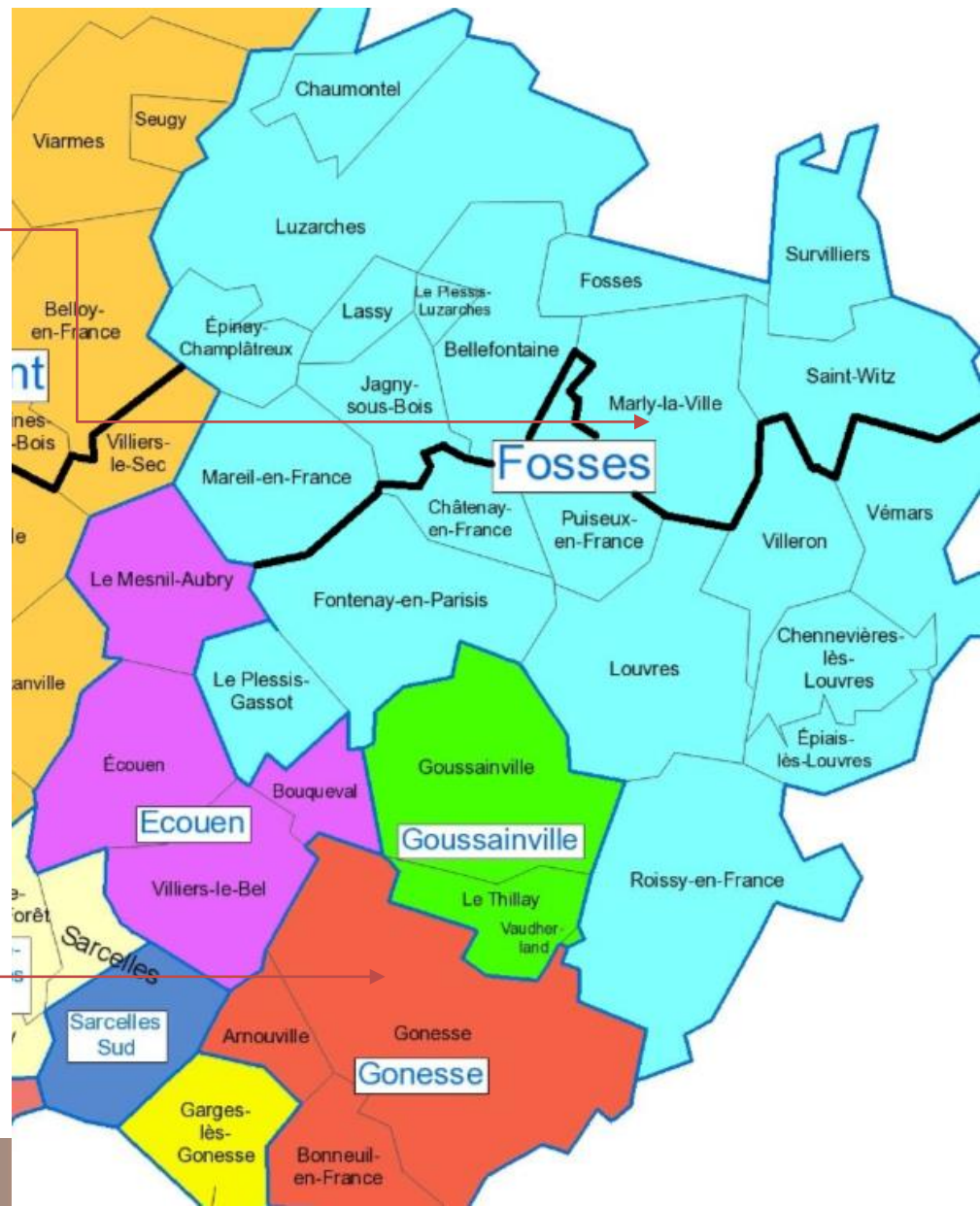


LES SECTEURS DU GHT-PDF – Localisation (2/2)

Louvres, Marly-la-Ville,
Fosses, Survilliers,
Puisseux-en-France



Gonesse
Garges-lès-Gonesse
Arnouville
Bonneuil-en-France
Le Thillay
Vaudherland
Goussainville
Villiers-le-Bel
Ecouen
Sarcelles
Roissy-en-France





GHT Plaine de France

CH Saint-Denis
2 rue du Dr Delafontaine
93200 Saint-Denis
www.ch-stdenis.fr

CH Gonesse
Boulevard du 19 mars 1962
93500 Gonesse
www.ch-gonesse.fr





CHI Robert Ballanger



GHI Le Raincy – Montfermeil



CHI André Grégoire

Logements des soignants

GHT GPNE – 60 logements

29 juillet 2022

Groupement Hospitalier de Territoire

Grand Paris Nord-Est

Aulnay-sous-Bois - Le Raincy-Montfermeil - Montreuil



Le Contexte

Le GHT Grand Paris Nord-Est regroupe trois centres hospitaliers situés en Seine-Saint-Denis : le CHI André Grégoire à Montreuil, le CHI Robert Ballanger à Aulnay et le GHI Le Raincy-Montfermeil.

Hôpitaux de proximité et de spécialités, d'enseignement et de recherche, ces établissements regroupent plus de 6000 professionnels engagés dans développement d'expertises et l'amélioration constante des prises en charge, pour assurer sur l'ensemble du territoire une offre de soins coordonnée, de qualité et toujours plus adaptée aux besoins de santé.

La politique en faveur du logement des personnels du GHT GPNE

La Seine-Saint-Denis compte 40 communes dont les plus peuplées sont Saint-Denis avec 107 959 habitants**, Montreuil 103 675 habitants** et Aulnay-sous-Bois 82 778 habitants**. La commune de Montfermeil compte 25 725 habitants**.

L'une des difficultés principales de l'accès au logement en Ile-de-France, et sur Paris en particulier, tient au déséquilibre entre l'offre et la demande.

Une fois la demande de logement social déposée, il est important de multiplier les possibilités propres à chaque situation.

Les agents des trois établissements rencontrent beaucoup de difficultés pour trouver un logement en rapport avec leurs moyens financiers et adapté à leurs besoins familiaux.

Pour certains de ces agents, trouver un logement à moins d'une heure du domicile s'avère compliqué voire être le « parcours du combattant », alors même qu'ils sont solvables.

En effet le nombre de logements sociaux est insuffisant tandis que les prix dans le parc privé sont prohibitifs...



Cette situation vécue par les agents du GHT, nuit au fonctionnement des services. En effet, elle induit de plus en plus de dysfonctionnements dans les services. Les durées de transports excessives nuisent à la fois à la qualité de service et à la qualité globale de la vie au travail.

Cette situation nuit désormais à la capacité des administrations à rester attractives et à fidéliser leur personnel.

Pour certains de nos agents, il est difficile en effet de concilier le travail et ses contraintes d'horaires avec des durées de trajets excessives impactant de fait leurs conditions de travail. Ce temps de trajet complique l'exercice professionnel de salariés soumis à des plannings variables (jours de travail, horaires, aléas liés au remplacements fréquents).

Devant la diversité des interventions en matière d'accompagnement des personnels, le GHT a acté la nécessité de permettre à l'ensemble des personnels des trois établissements d'être accompagnés dans la maîtrise des différents outils de prise en charge et d'assurer une meilleure articulation des dispositifs en identifiant les spécificités de chacun.

Ce projet volontariste en lien avec l'ARS et en partenariat avec l'AP-HP vise à faciliter les débuts de la vie professionnelle des personnels ; les fidéliser ; accompagner les mobilités internes et soutenir les personnes isolées, en situation de handicap ou fragilisées par des accidents de la vie.

CONSULTATION DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENT – Partenariat

DESCRIPTIF DE LA MESURE	Partenariat avec un acteur majeur du marché locatif visant à répondre aux besoins de logement des personnels du GHT GPNE
EVALUATION/RESILIATION	Une évaluation annuelle sera opérée sur la qualité de l'offre de logement et la qualité du service dans le suivi des dossiers. La convention pourra être résiliée, pour le lot 2, à chaque échéance annuelle à compter de la 2^e année (fin 2024), avec un préavis de 3 mois
OBJECTIF D'OFFRE NOUVELLE	Droits de réservation en résidence Jeunes actifs Droits de réservation logements sociaux Droits de réservation ou prise à bail de logements libres ou intermédiaires <i>L'offre sera comptée en nombre d'attributions réelles au profit d'un agent et non en nombre de propositions</i>
ENJEUX	1- Renforcer l'attractivité des hôpitaux du GHT 2- Accompagner le recrutement et la fidélisation des professionnels des métiers en tension
PAIEMENT	En fonction du nombre réel d'attributions réalisées et selon une fréquence à définir (trimestrielle, annuelle,...) ou via le principe d'un budget ouvrant un droit de tirage.
CRITERES D'EVALUATION ANNUELLE DU PARTENARIAT	L'offre proposée, en lien avec le besoin exprimé : typologie, loyer, planning de disponibilité, localisation, qualité des logements La fluidité du circuit de désignation puis d'attribution La qualité du service rendu (équipe dédiée, outils, process, reportings, dispositifs d'information des personnels et de communication des offres et services) Le succès des offres de services complémentaires



CONSULTATION DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENT – Partenariat

MODE DE CONSULTATION	Mise en concurrence ouverte auprès des acteurs du logement francilien
ALLOTISSEMENT	La présente consultation est décomposée en 3 lots GHT GPNE. Les opérateurs (ou groupements d'opérateurs) pourront répondre à un ou plusieurs lots (au minimum : un lot complet) Toutefois, dans le choix final, et dans l'objectif de créer un partenariat, il sera privilégié une offre complète couvrant les lots 1 et 2. Le lot 0 sera analysé de façon distincte. Le GHT-GPNE, se réserve le droit d'attribuer tout ou partie des 3 lots En outre, sans allotissement, les opérateurs pourront proposer des biens correspondant à l'item « Autre Besoin » . Le GHT-GPNE pourra sélectionner le/les biens et dispositifs correspondant le mieux à son besoin auprès des différents opérateurs
PLANNING PREVISIONNEL	Lancement de la consultation : 29 juillet 2022 Date limite de réponse LOT 0 : 16 septembre 2022 pour une notification au 1^{er} octobre 2022. Date limite de réponse LOT 1 à 2 : 28 octobre 2022 pour une notification au plus tard au 31 décembre 2022, Date limite de réponse item « Autres besoins » : propositions possibles jusqu'à fin 2026. Toutefois, les propositions seront examinées et sélectionnées au fil de l'eau, dans l'ordre de leur réception par le GHT-GPNE.
SOUTENANCE	Une audition de tout ou partie des participants pourra être organisée par le GHT-GPNE, pour leur permettre de présenter leur offre.
CRITERES DE SELECTION	1- La capacité à proposer une offre de qualité sur les lots 1 et 2 ou subsidiairement sur un seul lot 2- La qualité de la structuration de l'équipe pour une prise en charge et suivi rapide des dossiers, mode de désignation facilité et production de reportings 3- La capacité à proposer une offre conforme aux besoins (typologie, loyer, quantité) 4- Les engagements en matière de localisation géographique 5- Les engagements en matière de qualité des logements proposés 6- L'offre de services complémentaires



CONSULTATION DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENT – Partenariat

DROIT DE RESERVATION

RESIDENCE JEUNES ACTIFS (LOT 0)

Besoin

ACQUISITION DE DROITS DE RESERVATION EN RESIDENCE JEUNES ACTIFS

Il sera proposé des droits d'attribution correspond à un budget financier de **72 000€ maximum**.

Le GHT-GPNE, sélectionnera tout ou partie des droits proposés dans le cadre précisé ci-dessus et les biens le plus en adéquation à son besoin.

Attributaire

Le GHT-GPNE, sélectionnera **jusqu'à 3 opérateurs pour répondre à ce besoin**

Cible **Jeunes professionnels des métiers en tension**

Rythme d'attribution

100% des attributions en **octobre-novembre 2022**

En cas de sous consommation, report des droits non consommés

Loyer plafonné à 450 euros charges comprises petite couronne (93)

Typologie : Studio

Type de droit : 1/3 en Droit Unique et 2/3 en Droit de Suite

Contrat de location de 12 mois renouvelable

Localisation

Petite couronne

Proposition des localisations à soumettre à la validation du GHT-GPNE

Groupement Hospitalier de Territoire

Grand Paris Nord-Est

Aulnay-sous-Bois - Le Raincy-Montfermeil - Montreuil



CONSULTATION DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENT – Partenariat

DROIT DE RESERVATION RESIDENCE JEUNES ACTIFS (LOT 1) 1/2

Besoin

ACQUISITION DE DROITS DE RESERVATION EN RESIDENCE JEUNES ACTIFS

Il sera proposé des droits d'attribution correspond à un budget financier de **240 000€ maximum**.
Le GHT GPNE sélectionnera tout ou partie des droits proposés dans le cadre précisé ci-dessus et les biens le plus en adéquation à son besoin

Tranche optionnelle

Il sera proposé un **coût unitaire pour l'achat de Droits Uniques complémentaires** et un **coût unitaire pour l'achat de Droits de Suite** activable sur demande du GHT GPNE en complément de l'offre principale. **Cette tranche optionnelle sera activable jusqu'à fin 2026.**

Cible Jeunes professionnels des métiers en tension

Rythme d'attribution : **50% en 2023 et 50% en 2024** majoritairement concentrées sur la période **Mai – Novembre**
Report possible (y compris sur 2025 et 2026) en cas de sous-consommation

Loyer plafonné à 450 euros charges comprises petite couronne

Typologie : Studio

Type de droit : 1/3 Droit Unique et 2/3 en Droit de Suite



CONSULTATION DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENT – Partenariat

DROIT DE RESERVATION RESIDENCE JEUNES ACTIFS (LOT 1) 2/2

Contrat de location de 12 mois renouvelable

Localisation

Petite couronne près des 3 établissements hospitaliers du GHT-GPNE
Proposition des localisations à soumettre à la validation du GHT-GPNE

DROIT DE PRIORITE & SERVICES ATTACHES AU LOT 1

Offre de service visant à faciliter le circuit, la qualité et la réactivité dans les attributions.
(équipe dédiée, outils, process, reportings, dispositifs d'information des personnels et de communication des offres ..)

Droit de priorité au profit des agents

Droit de priorité sur l'offre de logement intermédiaire ou libre de l'opérateur sur des zones ciblées avec un accès facilité à l'offre et un objectif d'attribution à définir

Offre de services pour l'ensemble des personnels

Cautionnement (en articulation avec / complément de l'offre de droit commun Visale)
Autres services, à proposer librement par les opérateurs : offre privilégiée pour l'acquisition,...



CONSULTATION DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENT – Partenariat

DROIT DE RESERVATION LOGEMENTS SOCIAUX (LOT 2) – Pages 1/3

Besoin : ACQUISITION DE DROITS DE RESERVATION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Il sera proposé des droits d'attribution correspond à un budget financier de **1 488 000€ maximum**.
Le GHT-GPNE sélectionnera tout ou partie des droits proposés dans le cadre précisé ci-dessus et les biens le plus en adéquation à son besoin.

Tranche optionnelle

Il sera proposé un **coût unitaire pour l'achat de Droits Uniques complémentaires** et un **coût unitaire pour l'achat de Droits de Suite complémentaires** selon les typologies et financement décrits ci-dessous activable sur demande du GHT-GPNE en complément de l'offre principale. **Cette tranche optionnelle sera activable jusqu'à fin 2026.**

Cible **métiers en tension, secondairement urgences sociales**

Rythme d'attribution **25% en 2023, 25% en 2024, 25% en 2025, 25% en 2026**

En fonction de la date de contractualisation, les attributions pourront débuter dès la fin 2022
Report possible en cas de sous-consommation.

Financement

PLUS 70% (dont 100% des F4 et F5)

PLS 30% (Les loyers PLS devront être plafonnés à 14,50 €/m² charges comprises)

Groupement Hospitalier de Territoire

Grand Paris Nord-Est

Aulnay-sous-Bois - Le Raincy-Montfermeil - Montreuil



CONSULTATION DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENT – Partenariat

DROIT DE RESERVATION LOGEMENTS SOCIAUX (LOT 2) – Pages 2/3

Typologie

Studio et F1 : 30 %

F2 et F3 : 55 %

F4 et F5 : 15 %

Studio, F1, F2 et F3 en droit de suite et F4 et F5 en droit unique

Localisation

Cf. carte en annexe des zones recherchées ; proposition des localisations à soumettre à la validation du GHT GPNE

Le volume de propositions sur le département de la Seine Saint-Denis ne devrait pas être inférieur à 80 % pour le GHT-GPNE.

Pour les logements familiaux (à partir du F4) en droit unique, 20% de l'offre attendue pourrait être située dans le département de la Seine et Marne, sous réserve d'être située en proximité du RER.

Les départements des Yvelines, et de l'Essonne sont hors du périmètre recherché.



DROIT DE RESERVATION

LOGEMENTS SOCIAUX (LOT 2) – PAGE 3/3

Pour les Hôpitaux Le Raincy/Montfermeil, Robert Ballanger et André Grégoire -Seine Saint Denis (93)

Un minimum de 60 logements (50 + 10) attendus orientés vers les personnels des hôpitaux du GHT GPNE afin d'en renforcer l'attractivité, contre 40 logements pour le GHT Plaine de France.

Localisations recherchées : Aulnay, Villepinte, Montfermeil, Montreuil, Noisy le Sec, Romainville, Rosny-sous-Bois, Gagny, Livry-Gargan, Tremblay en France, Coubron, Vaujours et Pavillons sous-bois

77 : Claye-Souilly et Chelles.

DROIT DE PRIORITE & SERVICES ATTACHES AU LOT 2

Offre de service visant à faciliter le circuit, la qualité et la réactivité dans les attributions.
(équipe dédiée, outils, process, reportings, dispositifs d'information des personnels et de communication des offres ..)

Droit de priorité au profit des agents

Droit de priorité sur l'offre de logement intermédiaire ou libre de l'opérateur sur des zones ciblées avec un accès facilité à l'offre et un objectif d'attribution à définir

Offre de services pour l'ensemble des personnels

Cautionnement (en articulation avec / complément de l'offre de droit commun Visale)

Autres services, à proposer librement par les opérateurs : offre privilégiée pour l'acquisition,...



CONSULTATION DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENT – Partenariat

AUTRE BESOIN (1/2)

DROIT DE RESERVATION LIBRES & INTERMEDIAIRES (avec clause de fonction)
PRISE A BAIL PUIS SOUS LOCATION LOGEMENTS LIBRES & INTERMEDIAIRES [bloc significatif de logements]

Besoin

Les opérateurs peuvent proposer au GHT-GPNE des biens selon 2 dispositifs

- **De Préférence : Prise à bail par le GHT-GPNE puis sous-location** à ses agents de logements (non diffus) libres ou intermédiaires
- **Droits de réservation de logements libres ou intermédiaires** prévoyant la location par le partenaire à l'agent en liant l'occupation à la fonction de ce dernier par convention tripartite

La demande de bloc significatif de logements ne s'applique qu'en cas de location / sous-location et non pas en cas de souscription de DR

Le GHT-GPNE pourra sélectionner le/les biens et dispositifs correspondant le mieux à son besoin auprès des différents opérateurs.

Typologies recherchées

Principalement F2 et F3

Les surfaces en m² doivent viser les cibles ci-contre

Par ailleurs, le besoin concerne également des résidences avec studios

T2	45
T3	60
T4	75

Loyer

Le loyer maximal facturé est de 14,50€/m² petite couronne, charges comprises.

Pour les studios, loyer plafonné à 450 euros charges comprises petite couronne

Groupement Hospitalier de Territoire

Grand Paris Nord-Est

Aulnay-sous-Bois - Le Raincy-Montfermeil - Montreuil



CONSULTATION DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENT – Partenariat

AUTRE BESOIN (2/2)

DROIT DE RESERVATION LIBRES & INTERMEDIAIRES (avec clause de fonction)
PRISE A BAIL PUIS SOUS LOCATION LOGEMENTS LIBRES & INTERMEDIAIRES [bloc significatif de logements]

Localisation

Cf. carte en annexe des zones recherchées

Modalités

La proposition des opérateurs devra contenir pour chaque bien : l'adresse précise du bien, les typologies, surfaces des logements, la date de disponibilité et les conditions financières soit le **coût du droit de réservation** soit le **coût annuel du loyer** à payer par le GHT-GPNE.

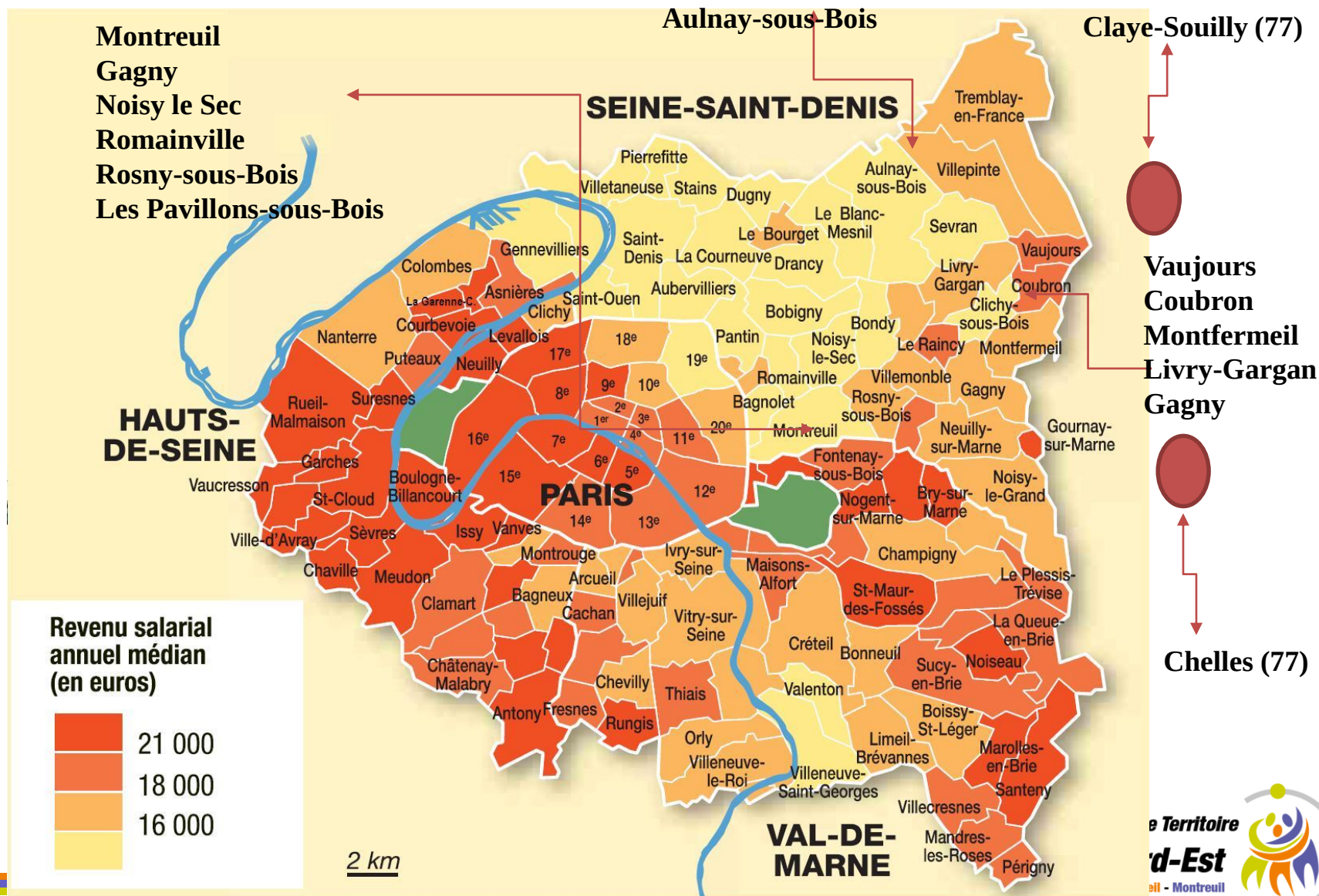
Nota

- **Prise à bail par le GHT-GPNE** : Le GHT-GPNE loue au propriétaire puis sous loue les logements à ses agents. Dans ce cadre le GHT-GPNE supporte la vacance et les impayés mais le propriétaire continuera d'assurer la gestion locative des biens au profit des occupants finaux.
- **Droit de réservation** : Le propriétaire loue à l'agent désigné par le GHT-GPNE. Cette location sera assortie d'une convention tripartite permettant au propriétaire la reprise du logement en cas de départ de l'institution et la désignation d'un nouvel agent du GHT-GPNE en activité. Le propriétaire conserve la gestion de son bien dans toutes les composantes (gestion locative, vacance, impayés..)



LES ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE LOGEMENT – Localisation

LES SECTEURS DU GHT-GPNE



GHT Grand Paris Nord-Est

CHI Robert Ballanger
Boulevard Robert Ballanger
93600 Aulnay-sous-Bois
www.ch-aulnay.fr

GHI Le Raincy – Montfermeil
10 Rue du Général Leclerc
93370 Montfermeil
www.ch-montfermeil.fr

CHI André Grégoire
56 Boulevard de la Boissière
93100 Montreuil
www.chi-andre-gregoire.fr



GHT Grand Paris Nord-Est



@ght_gpne1



Groupement Hospitalier de Territoire
Grand Paris Nord-Est
Aulnay-sous-Bois - Le Raincy-Montfermeil - Montreuil

