

APPEL A MANIFESTATION D'INTERET
RELATIF AUX BESOINS EN LOGEMENT
DES PERSONNELS DES GROUPEMENTS HOSPITALIERS DE TERRITOIRE
de Paris et de la petite couronne



CONSULTATION DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENT

LE CONTEXTE

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

Les soignants sont directement et fortement touchés par cette tension au regard de la localisation des sites hospitaliers 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.

L'ENJEU

Renforcer l'attractivité des hôpitaux publics en facilitant l'accès au logement : proposer une offre en adéquation avec les besoins et en proximité des établissements.

Accompagner le recrutement et la fidélisation des professionnels des métiers en tension.

Ce projet volontariste en lien avec l'ARS vise à faciliter les débuts de la vie professionnelle des personnels de santé et les fidéliser.

PRESENTATION DES PARTICIPANTS

Cet Appel à Manifestation d'Intérêt concerne 9 établissements et Groupements Hospitaliers de santé de Paris et de la petite couronne représentant plus de **34 000 professionnels de santé**.



L'Établissement Public de Santé de Ville-Evrard est un établissement psychiatrique qui dessert 33 communes (sur 40) de la Seine-Saint-Denis. Il couvre 15 secteurs de psychiatrie adulte et 3 secteurs de psychiatrie de l'enfant et de l'adolescent. Ses unités d'hospitalisation temps complet sont réparties sur cinq sites : Neuilly-sur-Marne, Aubervilliers, Bondy, Saint Denis et Montreuil. L'EPSVE dispose également d'un centre de recherche clinique et de deux instituts de formation (infirmier et cadre de santé), ainsi qu'une maison d'accueil spécialisée. Il emploie près de 2500 professionnels.

Groupement Hospitalier de Territoire

Grand Paris Nord-Est

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



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.



Établissement à vocation sanitaire, médico-sociale et sociale, **l'hôpital de Nanterre – CASH** est un établissement public pluridisciplinaire proposant une offre globale de soins sans dépassement d'honoraires à une population de 250.000 habitants répartis sur différentes communes du Nord des Hauts-de-Seine. Situé à 10 minutes de la Défense, l'hôpital propose différents services : des urgences 24h/24h et des lits de très courte durée ; des services hospitaliers de médecines de spécialités de qualité ; un plateau de consultations et d'explorations accueillant plus de 20 spécialités médicales ; une maternité de type 1 spécialisée dans les accouchements physiologiques et reconnue dans la prise en compte des projets de naissance des parturientes ; un pôle de psychiatrie ; un plateau technique complet ; des soins critiques ; un hôpital de jour pluridisciplinaire ambulatoire ; un service de soins médicaux et de réadaptation (SMR) ; une filière gériatrique permettant une prise en charge globale de la personne âgée et une mission de santé publique (équipe hospitalière de liaison et de soin en addictologie (ELSA), Centre de lutte anti-tuberculeuse - CLAT 92, Centre gratuit d'information, de dépistage et de diagnostic - CeGIDD, Permanence

d'accès aux soins de santé - PASS de Médecine générale et PASS Psychiatrie précarité ainsi Centre de prévention et de diagnostic des pathologies chroniques - Vi'Tal). L'établissement dispose également d'instituts de formation en soins infirmiers, aides-soignants et auxiliaires de puériculture ainsi que d'une fondation hospitalière pour la recherche sur la précarité et l'exclusion sociale. CASH est un établissement comptant environ 1350 professionnels.



Le GHT des Hauts-de-Seine est constitué de cinq établissements répartis sur 12 sites :

Deux établissements MCO à vocation générale et de proximité

– Le centre hospitalier des quatre villes (Sèvres, Saint-Cloud), établissement support

– Le centre hospitalier Rives de Seine (Neuilly, Courbevoie, Puteaux)

Un établissement pratiquant principalement la médecine et les SMR :

– Le centre hospitalier départemental Stell (Rueil-Malmaison)

Deux établissements orientés vers les prises en charge gériatriques :

– La Fondation Roguet (Clichy)

– Le centre de gérontologie Les Abondances (Boulogne-Billancourt)

L'ensemble représente environ 2200 lits et places, dont 470 lits MCO, et un effectif de 3300 professionnels. Le territoire du GHT regroupe près de 70% de la population des Hauts-de-Seine.



Le GHT Psy Sud Paris est composé de trois établissements :

– Groupe Hospitalier Paul Guiraud (GHPG), établissement public de santé spécialisé en santé mentale intervenant sur des secteurs des départements du Val-de-Marne et des Hauts-de-Seine. Il est l'établissement support du Groupement Hospitalier de Territoire (GHT) Psy Sud Paris,

– Centre Hospitalier Interdépartemental de Psychiatrie de l'Enfant de l'Adolescent « Fondation Vallée », établissement public de santé situé à Gentilly dédié à la psychiatrie infantile-juvénile,

– Etablissement spécialisé en psychiatrie, Erasme, dessert 3

secteurs de psychiatrie adulte et trois secteurs de psychiatrie infantile-juvénile sur le territoire des Hauts-de-Seine. Le site principal d'hospitalisation est situé à Antony. De plus, 22 lieux de soins extra-hospitaliers sont répartis dans 19 des 36 communes des Hauts-de-Seine. Ce sont au total 9 000 patients qui sont pris en charge chaque année par les équipes de l'EPS Erasme. Ces trois établissements regroupent environ 3000 professionnels.

Groupement Hospitalier de Territoire



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.



Le Groupement Hospitalier de Territoire Hôpitaux Paris-Est-Val-de-Marne regroupe les Hôpitaux de Saint-Maurice (établissement support basé à Saint-Maurice) et le Centre Hospitalier Les Murets (basé à la Queue-en-Brie). Les deux établissements emploient près de 3 000 agents.

Les Hôpitaux de Saint-Maurice sont spécialisés dans les domaines des soins médicaux et réadaptation, de la santé mentale, du traitement de l'insuffisance rénale

chronique et de l'obstétrique, néonatalogie et chirurgie gynécologique. Ils assurent une offre de soins de proximité pour les populations du Val-de-Marne et des 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème}, 4^{ème}, 11^{ème} et 12^{ème} arrondissements parisiens. Il propose également une offre de soins à vocation régionale, voire nationale, notamment en Soins médicaux et Réadaptation enfant. Il est composé d'un site principal d'hospitalisation et près de 38 structures extrahospitalières.

Le Centre hospitalier Les Murets est spécialisé en psychiatrie, gériatrie (un service SMR implanté au sein de l'Hôpital Saint-Camille de BRY-SUR-MARNE, en géronto-psychiatrie et l'addictologie. Ils desservent en psychiatrie adulte 14 communes et accueillent prioritairement les habitants de 5 secteurs du nord-est du Val-de-Marne (94G01, 94G02, 94G03, 94G04, 94G05). Il est composé d'un site principal d'hospitalisation à La QUEUE-EN-BRIE et de près de 20 structures extrahospitalières.



Le GHU Paris Psychiatrie & Neurosciences a été créé le 1^{er} janvier 2019, né du rapprochement du hôpitaux Maison Blanche, Perray-Vaucluse et Sainte-Anne.

Le GHU Paris Psychiatrie & Neurosciences regroupe 170 structures réparties sur 94 sites, soit les 23 secteurs qui couvrent l'ensemble du territoire de santé de la capitale et emploie plus de 5 600 professionnels de santé. Avec une file active totale de 60 000 patients c'est 1 parisien sur 40 qui a recours à ses services.



Le GHT Hôpitaux Confluence, créé en 2016, rassemble les deux hôpitaux historiques des départements Val-de-Marne et Essonne : le Centre hospitalier intercommunal de Créteil (CHIC) et le Centre hospitalier intercommunal de Villeneuve-Saint-Georges Lucie & Raymond Aubrac (CHIV) regroupe environ 4600 professionnels.

Implantés sur leur territoire depuis des décennies au bénéfice des populations, le CHIC et le CHIV partagent avant tout des valeurs humaines et une ambition commune. Leur rapprochement sous forme d'un groupement hospitalier est une nouvelle étape, tout en s'inscrivant dans une continuité et une évolution de l'activité.

Les synergies de ces deux acteurs majeurs de la santé, de leurs compétences, de leurs équipes et de leurs projets, permettent d'inventer chaque jour de nouvelles avancées, pour développer une offre de soins toujours plus qualitative au service d'une même vocation de proximité, d'expertise et d'innovation.

Deux départements : Val-de-Marne (1,4 millions d'habitants) et Essonne (1,3 millions d'habitants), avec près de 45 communes.

CADRE DE LA CONSULTATION

VOLET 1 : Prise à bail de logement puis sous location – logements libres & intermédiaires

Objectif :

- Développer une offre de logements libres ou intermédiaires permettant ainsi de lier l'occupation à la fonction exercée au sein des établissements.
- 200 soignants logés sur 5 ans à compter de 2024.

Pour qui ?

- A destination des soignants des métiers dits « en tension » et principalement Infirmier(e)s, et infirmier(e)s spécialisé(e)s qui sont titulaires ou en CDI.

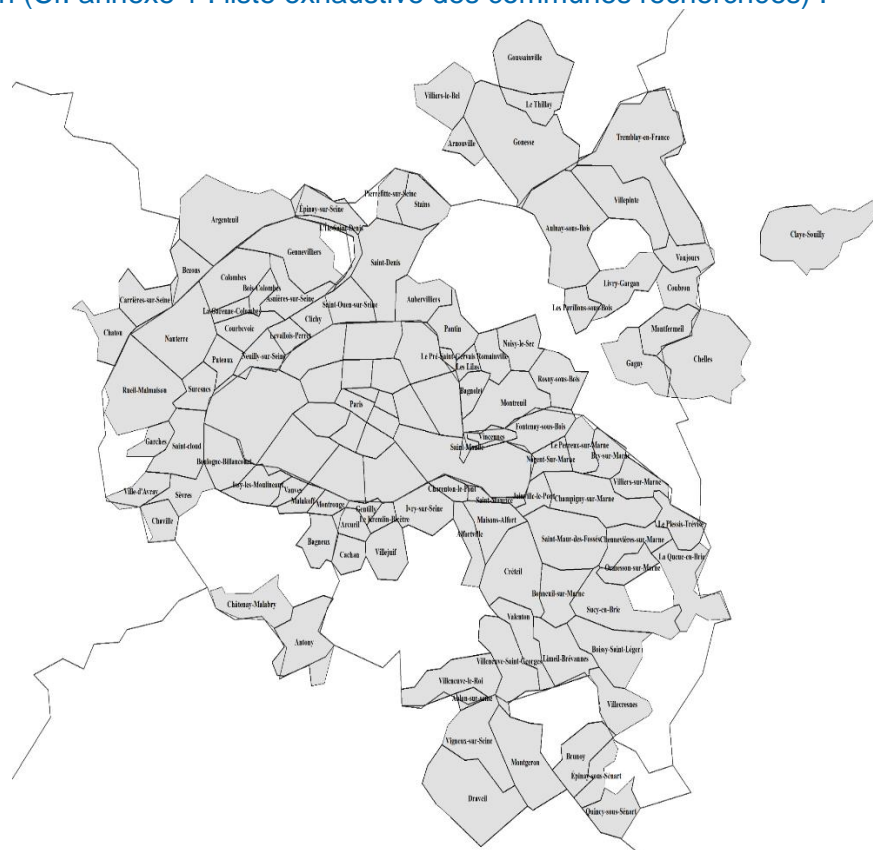
Descriptif de la mesure :

- Prise à bail par les établissements participants pour une durée minimale de 9 ans, de logements intermédiaires ou libres avec la faculté de les sous-louer aux agents.

Logements recherchés :

- Des logements permettant la sous-location aux agents hospitaliers.
 - En cas de programme neuf ou réhabilité, une livraison au plus tard en 2028.
- NB : les propositions peuvent contenir ou non un bloc significatif de logements

Localisation (Cf. annexe 1 : liste exhaustive des communes recherchées) :



Les avantages :

- Un bail long terme sécurisé par l'établissement employeur avec la prise en charge de la vacance et les impayés.
- Une gestion simplifiée pour le bailleur avec la prise en charge des rotations (entrées/sorties) avec la mise en place d'un seul quittancement par programme.

Cadre juridique :

- Les logements devront faire l'objet d'un bail d'habitation régi par le code civil avec des charges locatives habituelles en matière de logement et décrites au décret de 87 (cf exemple de bail en annexe).
- Le bail devra prévoir la possibilité pour les sous-locataires de se maintenir dans les lieux sous réserve de la conclusion d'un nouveau contrat avec le propriétaire bailleur.
- Les baux de sous-location seront liés à la fonction des agents.
- L'exploitation dite « courante » (parties communes, gestion des déchets, fuite...) restera à la charge du propriétaire bailleur.
- Les établissements restent libres du loyer qu'ils factureront à leurs agents sous locataires.

La réponse

Le présent AMI vise à sélectionner auprès des opérateurs immobiliers des offres de logements en vue de les prendre à bail. Les réponses doivent comporter à minima les informations suivantes :

A. Présentation de l'opérateur

B. Présentation du programme

- La localisation exacte du programme (commune, adresse) et la date de disponibilité
- Caractéristiques du programme (nombre de logements, typologie, type de financement LLI ou Libre)
- Le nombre de logements proposés pour la prise à bail avec les caractéristiques suivantes : typologie, surface, étage, lots annexes
- Le montant du loyer proposé détaillé par logement faisant apparaître : le loyer HC, les charges et le coût éventuel des lots annexes. **La proposition devra tenir compte des avantages apportés par l'un des établissements publics participants, d'une location longue et sécurisée.**

NB : d'autres formes juridiques peuvent être proposées par les opérateurs, sous réserve qu'elles permettent de sécuriser le lien entre le logement et la fonction.

Les critères de sélection

1. La capacité à proposer une offre conforme aux besoins
2. La qualité de la localisation géographique
3. Le respect de la temporalité : disponibilité entre 2024 et 2028
4. Les engagements en matière de qualité des logements proposés
5. L'offre éventuelle de services complémentaires
6. Les offres sans contrepartie financière et/ou les offres proposant une décote de loyer (au niveau PLUS ou PLS) en contrepartie d'un droit de réservation seront privilégiées

VOLET 2 : Souscription de droit de réservation de logements sociaux et intermédiaires

Objectif :

- 150 soignants logés sur 5 ans à compter de 2024

Pour qui ?

- A destination des soignants des métiers dits « en tension » et principalement Infirmier(e)s, et infirmier(e)s spécialisé(e)s qui sont titulaires ou en CDI

Descriptif de la mesure :

- L'acquisition de droits de réservation de **logements sociaux** en Droit Unique et en Droit de Suite
- L'acquisition de droits de réservation de **logements intermédiaires** en Droit Unique et en Droit de Suite

Logements recherchés :

- Des logements sociaux et intermédiaires permettant des attributions dès 2024
- En cas de programme neuf ou réhabilité, une livraison au plus tard en 2028.

NB : les propositions peuvent contenir ou non un bloc significatif de logements.

- Détail des demandes des 4 GHT ou établissement concernés en Annexe 2

La réponse

Le présent AMI vise à sélectionner des droits de réservations dans le parc social et intermédiaire. Les réponses doivent comporter à minima les informations suivantes :

A. Présentation de l'opérateur

B. Présentation de l'offre

Pour une réservation sur un programme neuf :

La proposition des opérateurs devra contenir pour chaque bien :

- La localisation exacte du programme (commune, adresse)
- La date de livraison
- Les caractéristiques du programme (type de financement, nombre de logements, typologie, loyer, surface, étage, etc)
- Le montant du droit de réservation en droit unique et/ou en droit de suite.

Pour une réservation sur le parc existant d'un bailleur :

La proposition des opérateurs devra contenir :

- La localisation de son patrimoine
- Le montant forfaitaire du droit de réservation en droit unique et en droit de suite et les conditions de contractualisation (acompte)
- Le rythme d'attribution prévisionnel

NB : Des demandes spécifiques de certains établissements sont précisées en annexe 2 pour la mise en place d'une convention cadre permettant la souscription de DR.

Les critères de sélection

1. La capacité à proposer une offre de qualité
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 reporting

3. La capacité à proposer une offre conforme aux besoins
4. Les engagements en matière de localisation géographique
5. Les engagements en matière de qualité des logements proposés
6. L'offre de service complémentaires
7. Pour les logements intermédiaires, les offres proposant une décote de loyer (au niveau PLUS ou PLS) en contrepartie d'un droit de réservation majoré seront privilégiées

ANNEXE 1 : liste exhaustive des communes recherchées

PARIS (75) :

- L'ensemble des arrondissements

Seine-et-Marne (77) :

- Brie-Comte-Robert
- Chelles
- Claye-Souilly
- Combs-la-Ville
- Lieusaint
- Pontault-Combault

Yvelines (78) :

- Carrières-sur-Seine
- Chatou

Essonne (91) :

- Brunoy
- Draveil
- Epinay-sous-Sénart
- Montgeron
- Quincy-sous-Sénart
- Vigneux-sur-Seine

Hauts-de-Seine (92) :

- Antony
- Asnières-sur-Seine
- Bagneux
- Boulogne-Billancourt
- Chatenay-Malabry
- Chaville
- Clamart
- Clichy
- Colombes
- Courbevoie
- Garches
- Gennevilliers
- La Garenne Colombes
- Malakoff

- Nanterre
- Neuilly-sur-Seine
- Puteaux
- Rueil-Malmaison
- Sèvres
- St Cloud
- Suresnes
- Ville d'Avray

Seine-Saint-Denis (93) :

- Aubervilliers
- Aulnay-sous-Bois
- Coubron
- Epinay-sur-Seine
- Gagny
- Ile-St-Denis
- Les Pavillons-sous-bois
- Livry-Gargan
- Montfermeil
- Montreuil
- Noisy-le-Grand
- Noisy-le-Sec
- Pierrefitte
- Rosny-sous-Bois
- St Denis
- St Ouen
- Stains
- Tremblay-en-France
- Vaujours
- Villepinte

Val-de-Marne (94) :

- Ablon-sur-Seine
- Alfortville
- Boissy-St-Léger
- Bonneuil-sur-Marne
- Bry-sur-Marne
- Cachan

- Champigny-sur-Marne
- Charenton-le-Point
- Chennevière-sur-Marne
- Créteil
- Fontenay-sous-Bois
- Gentilly
- Ivry
- Joinville-le-Pont
- La Queue-en-Brie
- Le Kremlin-Bicêtre
- Le Perreux-sur-Marne
- Le Pressis-Trévises
- Limeil-Brévannes
- Maisons-Alfort
- Nogent-sur-Marne
- Ormesson-sur-Marne
- St Maur-des-Fossés
- St Maurice
- Sucy-en-Brie
- Valenton
- Villecresnes
- Villejuif
- Villeneuve-St-Georges
- Villiers-sur-Marne

Val d'Oise (95) :

- Argenteuil
- Arnouville
- Bezons
- Gonesse
- Goussainville
- Le Thillay
- Villiers-Le-Bel

ANNEXE 2 : Demandes spécifiques de 4 GHT pour la souscription de droits de réservation sur parc existant

Le Groupement Hospitalier de Territoire Paris-Est-Val-de-Marne

- Besoin : acquérir des droits de réservation pour 20 logements en droit de suite avec un budget maximal de 804 000 euros
- Rythme d'attribution souhaité : 25% en 2024, 25% en 2025, 25% en 2026, 25% en 2027
- Financement : PLUS/PLS/LLI
- Typologie : principalement des T2 et T3
- **Localisations recherchées :**
 - Val-de-Marne : Saint-Maurice, Charenton-le-Pont, Alfortville, Maisons-Alfort, Ivry-sur-Seine, Créteil, St-Maur-des-Fossés, Joinville-le-Pont, Nogent-sur-Marne, Le Perreux-sur-Marne, Bry-sur-Marne, Champigny-sur-Marne, Ormesson-sur-Marne, Chennevières-sur-Marne, Sucy-en-Brie, La Queue-en-Brie, Villiers-sur-Marne, Le Plessis-Trévises.
 - Seine-Saint-Denis : Noisy-le-Grand.
 - Seine-et-Marne : Pontault-Combault.

Le GHU Paris Psychiatrie & Neurosciences

- Besoin : acquérir des droits de réservation pour 50 logements en droit de suite ou droit unique
- Rythme d'attribution souhaité : 25% en 2024, 25% en 2025, 25% en 2026, 25% en 2027
- Financement : PLUS/PLS/LLI
- Typologie : T2/T3
- **Localisations recherchées :** Paris, Montreuil, Villejuif

Le GHT Hôpitaux Confluence,

- Besoin : acquérir des droits de réservation pour 40 logements en droit de suite ou droit unique
- Rythme d'attribution souhaité : 25% en 2024, 25% en 2025, 25% en 2026, 25% en 2027
- Financement : PLUS/PLS
- Typologie : T1
- **Localisations recherchées :**
 - Val-de-Marne : Créteil, St-Maur-des-Fossés, Bonneuil-sur-Marne, Champigny-sur-Marne, Boissy-Saint-Léger, Nogent-sur-Marne, Joinville-le-Pont, Fontenay-sous-Bois, Villeneuve-St-Georges, Limeil-Brévannes, Valenton, Villecresnes, Villeneuve-le-Roi, Ablon-sur-Seine
 - Essonne : Montgeron, Brunoy, Vigneux-sur-Seine, Epinay-sous-Sénart, Draveil, Quincy sous Sénart
 - Seine-et-Marne : Lieusaint, Brie Comte Robert, Vigneux-sur-Seine, Combs-la-Ville

L'Établissement Public de Santé Erasme (du GHT Psy Sud Paris)

- Besoin : acquérir des droits de réservation pour 12 logements en droit de suite avec un budget maximal de 520 000 euros
- Financement : PLUS/PLS/LLI
- Typologie : T2 principalement et à la marge T3
- Rythme d'attribution souhaité : 30% en 2024, 30% en 2025, 30% en 2026, 10% en 2027
- **Localisations recherchées :**
 - Hauts-de-Seine : Antony (principalement), Bagneux, Chatenay-Malabry, Clamart, Malakoff
 - Val-de-Marne : Villejuif, Gentilly, Cachan

PLANNING DE L'AMI

- **Lancement de la consultation : le 13 mai 2024**
- **Date limite de réponse à l'AMI : le 30 juin 2024 à adresser par mail à : ami.logement.idf@chicreteil.fr**
- **Un accusé de réception sera transmis**
- **Les propositions seront examinées au fil de l'eau dans leur ordre de réception**
- **Durant la période de consultation, les opérateurs pourront poser leurs éventuelles questions à l'adresse mail ci-dessous :**

ami.logement.idf@chicreteil.fr