

**APPEL A MANIFESTATION D'INTERET (AMI)
POUR L'OPTIMISATION DU PARC DE LOGEMENTS DE L'AP-HP
Document-cadre de l'AMI**



AP-HP
3, Avenue Victoria
75184 PARIS CEDEX 04

Département Immobilier & Investissements

SOMMAIRE	2
I - OBJET DE L'AMI	3
1.1. Le contexte	3
1.2. Les objectifs poursuivis par l'AP-HP :	4
1.3. Les orientations de la politique logement.....	5
2.1. Calendrier prévisionnel de l'AMI.....	6
2.2. Conditions de participation	6
2.3. Constitution des équipes.....	7
2.4. Composition des dossiers de manifestation d'intérêt	7
2.5. Audition des participants et demandes de précisions	7
2.6. Conditions d'accès à la Data Room – information des participants – Visite de l'immeuble...	7
2.7. Clause de confidentialité et propriété intellectuelle.....	8

1.1. 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 :

La région Île-de-France est touchée par un déséquilibre de l'offre de logement, insuffisante et souvent trop chère pour un grand nombre de ménages. Cette tendance impose à de nombreux ménages de repousser de plus en plus loin leur lieu de résidence de leur emploi.

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). La continuité du service public hospitalier implique que les personnels soignants puissent être logés à proximité de leur lieu de travail.

Ce déséquilibre a un impact social et humain sur les conditions de vie et de maintien dans l'emploi des personnels des établissements publics de santé qui concourent à la poursuite du service public.

Par ailleurs, cette situation induit également d'importantes difficultés dans le recrutement et le maintien en activité de certaines qualifications.

L'AP-HP a engagé une démarche visant à dynamiser son parc de logements, afin d'améliorer la réponse apportée à ses personnels par une offre renforcée et une meilleure adéquation des localisations et typologies proposées avec les contraintes de leur emploi, pour permettre une plus grande attractivité de l'Institution.

L'AP-HP dispose d'un parc de logements composé de près de 10 000 logements pour répondre à cet objectif et entend le développer selon 3 axes :

- Une offre dite « attractivité et fidélisation », hors logement social, à destination des métiers qui pâtissent d'une tension en matière de recrutement ;
- Une offre à destination des jeunes professionnels en sortie d'école ;
- Une offre à vocation sociale de logements conventionnés.

Présentation du 112 avenue de Versailles :

L'AP-HP est propriétaire de l'immeuble situé 112 avenue de Versailles, à Paris 16^{ème}, édifié sur la parcelle cadastrée section AJ n° 13, d'une superficie d'environ 677 m². Des tableaux précisant la surface de plancher, la surface habitable et la surface utile de l'immeuble sont à la disposition des équipes en Data Room. L'immeuble en R+7, sur un niveau de sous-sol, se compose de 14 logements (majoritairement des logements de type F5 et F6) ainsi que d'un étage de service à restructurer.

Cet immeuble, composé principalement de logements de grandes surfaces, répond difficilement au besoin de logement des personnels et ne permet pas de leur proposer des typologies et loyers adaptés à leurs ressources. Il dispose également d'un étage composé de chambres de services qui pourraient être valorisées par leur transformation en logements.

Le chauffage de cet immeuble, ainsi que des immeubles situés au 110 et au 114 avenue de Versailles, qui appartiennent également à l'AP-HP, est assuré par un raccordement au réseau de chauffage urbain, par le biais d'une chaufferie située au sous-sol de l'immeuble situé au 110. Une organisation contractuelle *ad hoc* devra être mise en place (copropriété, ASL, AFUL, servitudes, etc.).

L'AP-HP souhaite donc interroger les opérateurs immobiliers sur les opportunités dont elle pourrait bénéficier en contrepartie du transfert de propriété de ce bien, afin de trouver des solutions permettant d'abonder sa politique du logement en faveur de ses personnels.

- Annonce de l'AMI Versailles :

Le présent Appel à Manifestation d'Intérêt (« l'AMI ») a fait l'objet d'une annonce sur le site internet de l'AP-HP le 15 octobre 2021, et dans la presse spécialisée.

Cet AMI, qui se veut souple et rapide, constitue une expérimentation et pourra être renouvelé pour d'autres biens, s'il permet à l'AP-HP d'identifier des pistes d'évolution de son patrimoine de logements pour l'adapter aux besoins actuels de sa politique de logement de son personnel.

1.2. Les objectifs poursuivis par l'AP-HP :

A travers cet AMI, l'AP-HP vise à évaluer la possibilité d'optimiser son parc de logements et de l'adapter aux besoins de ses personnels, dans le contexte décrit ci-dessus, et envisage de se séparer de l'immeuble du 112 avenue de Versailles, moyennant une contrepartie permettant d'offrir :

- Des logements dont la typologie est en cohérence avec les besoins des personnels et les priorités (cf. art. 1.3) ;
- Des logements dont la localisation est conforme aux zones géographiques définies (cf. art. 1.3) pour le développement de l'offre de logement de l'AP-HP, afin de loger les personnels en proximité de leur lieu de travail, et des transports en commun ;
- Des logements de qualité sur le plan architectural, technique et environnemental.

Le montage juridique sera à adapter en fonction de la solution retenue par l'AP-HP.

Cette opération pourrait, en cas de succès, préparer la voie à une ou des consultations de plus grande ampleur visant à mobiliser d'autres biens immobiliers de l'AP-HP au bénéfice du logement des soignants.

1.3. Les orientations de la politique logement

En Data Room figure une note synthétisant les orientations de la politique de logement de l'AP-HP.

La réponse en matière de contrepartie est libre. Il peut s'agir de logements en pleine propriété (non conventionnés), de l'usufruit d'un immeuble sur une période significative, de droits de réservation dans le logement social (avec ou sans droit de suite), de logements à prix maîtrisé ou d'un mixte de ces solutions.

Il sera privilégié des logements non dispersés sur une multitude de résidences, ces solutions ne devant pas engendrer une trop grande complexité dans leur mise en œuvre et leur suivi pour l'AP-HP. Par conséquent, il serait préférable que celles-ci ne soient pas trop diffuses et présentent une masse critique, en particulier si celles-ci nécessitent que l'AP-HP en assure la gestion locative¹.

Les logements devront être disponibles selon un planning resserré.

Il sera porté une attention particulière à la qualité des biens proposés, tant d'un point de vue technique, qu'environnemental.

Les solutions de logement seront évaluées au regard de leur nombre, leur adéquation aux objectifs poursuivis (cf. section 1.2), leur calendrier de disponibilité (l'objectif étant d'être en capacité de loger rapidement le maximum de personnels), leur pérennité dans le temps.

¹ Il en va différemment s'agissant des droits de réservation dans le logement social, qui peuvent concerner différentes adresses.

II. MODALITES DE DEROULEMENT DE L'AMI

Le présent AMI vise à étudier auprès des opérateurs immobiliers, la piste d'un échange immobilier. Les participants sont libres de la forme de leur réponse : proposition précise et chiffrée, simple marque d'intérêt pour le principe de l'opération. L'AP-HP déterminera librement les suites à donner aux manifestations d'intérêt et pourra, à son choix :

- Ne donner aucune suite (réponses insatisfaisantes) ;
- Envisager une contractualisation² sur la base d'une proposition reçue ;
- Ouvrir des négociations avec un (1) ou plusieurs participants.

Durant tout l'AMI, des échanges auront lieu *via* une base de données partagée électronique (la « Data Room ») dans les conditions définies ci-après.

2.1. Calendrier prévisionnel de l'AMI

Le calendrier prévisionnel est le suivant :

- 15 octobre 2021 : lancement de l'AMI
- 22 et 28 octobre 2021 – 10 et 19 novembre 2021 : Visites du site (cf. note dédiée)
- Mercredi 15 décembre 2021 à 16h : date limite du dépôt de la manifestation d'intérêt, et clôture de l'accès à la Data Room
- Décembre 2021-Janvier 2022 : analyse des manifestations d'intérêt.

Les participants sont informés que ce calendrier et les modalités d'organisation de l'AMI sont donnés à titre indicatif. L'AP-HP se réserve le droit de les adapter tout au long de l'AMI en cas de besoin. Les participants en seront avertis dans un délai suffisant.

2.2. Conditions de participation

Cet AMI revêt un caractère strictement confidentiel que les participants s'engagent expressément à respecter, dans l'accord de confidentialité accepté préalablement à leur accès à la Data Room.

Les dépenses et frais de toute nature engagés par les participants pour répondre au présent AMI resteront à leur charge exclusive. En outre, les participants ne pourront prétendre à aucune rémunération ou indemnité, au titre de l'élaboration de leur proposition.

L'AP-HP se réserve la possibilité de ne pas donner suite à l'AMI, ou de l'interrompre temporairement et/ou définitivement à tout moment, sans que les participants puissent prétendre à une quelconque indemnité pour quelque motif que ce soit.

² L'AP-HP précise que la contractualisation devra être précédée par la purge du droit de priorité de la Ville de Paris sur la base de l'avis du service local du Domaine (qui ne sera pas communiqué), conformément aux dispositions des articles L. 240-1 et suivants du code de l'urbanisme.

2.3. Constitution des équipes

L'AMI est ouvert à tout opérateur qui s'identifiera clairement dans le dossier de manifestation d'intérêt. En cas de manifestation d'intérêt déposée conjointement par plusieurs opérateurs, il conviendra de préciser la forme du groupement (conjointe ou solidaire), et d'en désigner le mandataire.

2.4. Composition des dossiers de manifestation d'intérêt

- **DOCUMENT 1 : Présentation de l'équipe participante et de son organisation** (selon formulaire fourni dans la Data Room incluant une fiche dûment signée pour chacun des membres de l'équipe)
- **DOCUMENT 2 : Note de présentation des solutions de logement proposées.** Cette note présentera, pour chaque solution de logement proposée :
 - Sa nature :
 - Immeuble en pleine propriété ancien, neuf achevé ou sur plan, immeuble à rénover, autre)
 - Usufruit
 - Droit de réservation (préciser le cadre : PLS, PLUS, PLAI, logement intermédiaire, libre à loyer maîtrisé)
 - Sa localisation et les transports en communs à proximité
 - Ses caractéristiques (étage, typologie, surface, description détaillée, etc.)
 - Sa valeur estimée.

2.5. Audition des participants et demandes de précisions

Une audition de tout ou partie des participants pourra être organisée par l'AP-HP pour leur permettre de présenter leur équipe et les grandes composantes de leurs dossiers de manifestation d'intérêt.

2.6. Conditions d'accès à la Data Room – information des participants

La Data Room comporte des documents qui permettront aux participants d'établir leurs dossiers de manifestation d'intérêt.

L'accès à la Data Room sera ouvert aux personnes intéressées en faisant la demande par courriel auprès de Maître Cécile FRANCHOIS, associée de l'office notarial THIBIERGE notaires (9, rue d'Astorg, 75384 PARIS CEDEX 08), notaire conseil de l'AP-HP pour cette opération : cecile.franchois@paris.notaires.fr, en mettant en copie raphael.motin.75112@paris.notaires.fr chloe.leledan.75112@paris.notaires.fr

Les mandataires des équipes centraliseront les demandes de l'ensemble des membres. Les codes d'accès (5 au maximum par Equipe) à la Data Room seront envoyés automatiquement par courriel à chaque utilisateur, qui devra valider le règlement définissant les conditions d'accès et d'utilisation de l'Espace Notarial mis en place par THIBIERGE Notaires pour héberger la Data Room.

L'AP-HP se réserve le droit de modifier le contenu de la Data Room, d'y ajouter, de modifier ou d'en retirer des documents, tout au long de l'AMI. Les participants seront informés de l'ajout, de la modification ou du retrait de documents en Data Room, qui pourront intervenir jusqu'à sa fermeture.

2.7. Clause de confidentialité et propriété intellectuelle

L'AP-HP s'engage à assurer la confidentialité des offres remises par les participants, dans le respect notamment des droits de propriété intellectuelle de ces derniers pouvant être liés au contenu de leurs offres.

Les participants s'engagent de leur côté à ne communiquer aucune information de quelque nature que ce soit qu'elles auraient reçue de l'AP-HP ou de ses conseils et prestataires, ou obtenue de quelque autre manière que ce soit, par écrit et par oral, et sur quelque support que ce soit, dans le cadre du présent AMI (toute information de cette nature constituant une « information confidentielle »), sans l'autorisation écrite préalable de l'AP-HP.

Nonobstant les stipulations ci-dessus, les participants pourront communiquer toute information confidentielle :

- à ceux de leurs administrateurs, mandataires sociaux ou autres et leurs employés, ainsi qu'aux représentants de leur conseils, dans la mesure où il est nécessaire à ces personnes d'avoir connaissance de ces informations pour la préparation des montages fonciers et / ou immobiliers (étant convenu que les dits administrateurs, mandataires sociaux ou autres, employés et représentants ou conseils devront être informés de la nature confidentielle des informations ; et que les participants devront s'assurer que ces personnes en respectent la confidentialité) ;
- à toute banque ou institution financière auprès de laquelle ladite partie a financé sa participation à l'opération prévue, ainsi qu'aux représentants de ces conseils pour la préparation et l'exécution de la documentation de financement (sous les mêmes réserves et conditions) ;
- dans la mesure où la divulgation en est requise par une loi ou une réglementation.

Par ailleurs, les participants acceptent, en participant à l'AMI, que les documents qu'ils auront produits dans le cadre de l'AMI puissent être diffusés par l'AP-HP à ses partenaires, conseils et assistants à maîtrise d'ouvrage.