

Politique du logement de l'AP-HP

Commission Médicale d'Établissement du 3 novembre 2020

Le parc de logements de l'AP-HP

9 207 logements (déc.2019)

Nombre de logements (occupés ou non)		Ecart 2018
Type de gestion	Nombre de logements	
Domaine Public	769	0
Domaine Privé	2 936	78
Baux Emphytéotiques (logt réservés)	4 388	381
Conventions de réservations	1 114	0
Total	9 207	459

Points d'attention :

- *Lancement de l'actualisation du Parc Domaine Privé (en cours)*
 - 55 logements ont réintégré le parc privé en novembre 2019
- *Les Baux Emphytéotiques*
 - Finalisation de l'actualisation du recensement auprès des emphytéotes (action engagée l'année dernière)
 - **191 droits de réservation repris à Draveil**
 - Intégration des logements Foyers et cités du personnel (hors IFSI)
 - **966 logements rentreront dans le parc privé d'ici à 2023**
- *Les conventions de réservation*
 - convention de réservation Paris Habitat/VDP/AP-HP : 500 logements proposés sur trois ans
 - 66 logements proposés en 2017
 - 151 logements proposés en 2018
 - 173 logements proposés en 2019
 - **Soit 110 logements a attribuer en 2020**

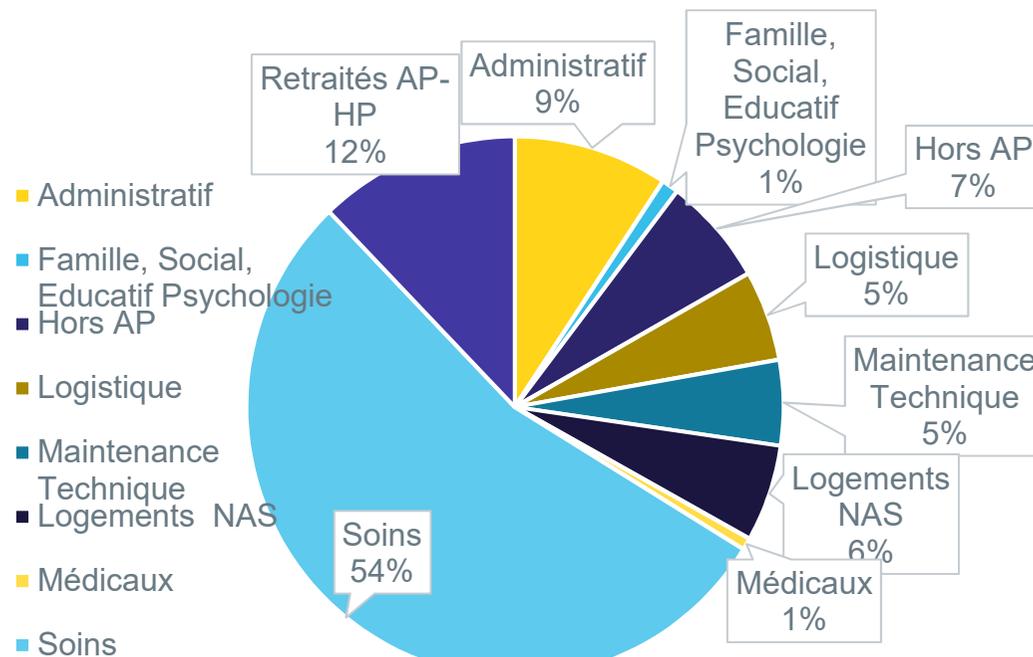
Typologie et occupation des logements Parc Privé

Surface moyenne par typologie

Typologie	Surface moyenne
F1	27
F2	46
F3	63
F4	85
F5	115
F6	149
F7	169
F9	208
Total général	59

Les occupants par famille métier

(sur la base du parc privé 2936 logements)



Des procédures de reprise sont en cours pour une partie des logements occupés par des agents hors AP-HP, en fonction de conditions de bail et de critères de ressources

LES FAITS MARQUANTS 2019

Focus sur l'activité Travaux

TRAVAUX – RENOVATION DES LOGEMENTS

- **307 logements rénovés en 2019** et 42 logements reloués en l'état soit **349 logements mis à disposition**
- Une **activité en forte hausse** par rapport aux années 2017 (193 logts) et 2018 (191 logts) soit **+83 %**
- 11,88% des logements du parc privé remis à disposition (Vs 6,7% en 2018)

	2017 (arrêté au 31/12/2017)	2018 (arrêté au 31/12/2018)	2019 (arrêté au 31/12/2019)
Rénovations	161	157	307
Etat d'usage	32	34	42
Total	193	191	349

Perspectives

Lancement du Schéma Directeur Technique

Constats :

- Une qualité du parc moyenne compte tenu de l'ancienneté du bâti
- Une multitude d'interventions curatives
- Une absence de planification de travaux de conservation

Objectifs :

- Visiter l'ensemble des immeubles résidentiels (hors copropriétés)
- Contrôler l'état technique du clos, couvert, des équipements, et du second œuvre
- Définir les opérations à engager, leur planification temporel et budgétaire

LES FAITS MARQUANTS 2019

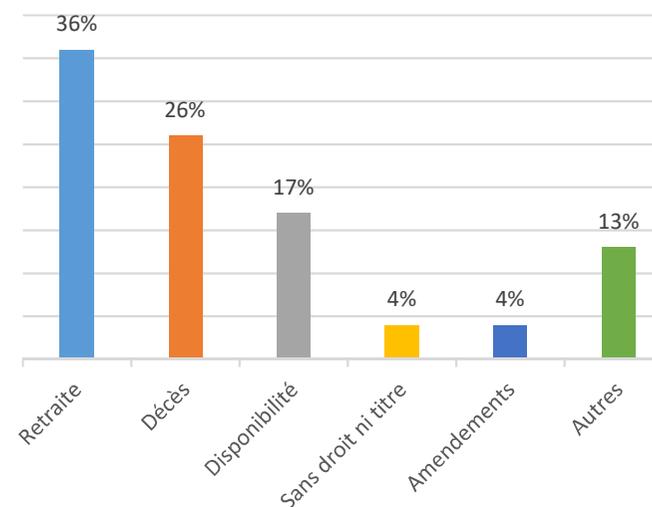
Focus sur les actions de reprise

Des procédures de reprise sont en cours pour une partie des logements occupés par des agents hors AP-HP en fonction de conditions de bail, de critères de ressources et d'âge

- **Audit des situations individuelles (En cours)**
- **82 logements libérés** depuis le 31/12/2018 suite aux actions de reprise engagées
- Près de **3% des logements** du Domaine Privé
- Les 3 principaux motifs : 36% de retraités, 26% décès et 17% de disponibilités
- **71%** des libérations réalisés **à l'amiable**

Chiffres au 30/06/2020	Libération amiable	Libération contentieuse sans expulsion	Libération contentieuse avec expulsion	Total
Logements libérés (Nbre)	58	13	11	82
Part de logements libérés	71%	16%	13%	100%

Motifs de reprise



► *Autres : sous-location, absence d'occupation, sortie AP-HP, abandon*

LES FAITS MARQUANTS 2019

Focus sur la valorisation des baux commerciaux

- **21 négociations finalisées** pour une valorisation de +52%

Soit + 161 536 € de loyers annuels
Soit + 5,2 % des revenus commerciaux

- 9 locaux commerciaux reloués
- 94 dossiers d'impayés commerciaux traités a conduit au **recouvrement de 1 001 778 €**
- Diminution de la dette de **29,7%**

Perspectives

- **25 dossiers en cours** de négociation pour une valorisation attendue de + 80%

- Valorisation estimée à fin 2021
 + 511 739 € de loyers annuels
 + 15,6 % des revenus commerciaux

une hausse cumulée de 21,6 % à fin 2021

Cartographie

	Général	Actions menées		Actions en cours		Actions à engager				Bail à jour	
						Relocation	Renouvellement				
Nombres locaux commerciaux	165	21	13%	25	15%	9	5%	32	19%	78	47%

LES FAITS MARQUANTS 2019

Focus sur les actions en faveur de l'attractivité



Analyse de l'offre et de la demande de logement

LA DEMANDE DE LOGEMENT

- **2354 demandes enregistrées en 2019**
 - o dont 2226 demandes CAS & NAS
 - o Dont 128 demandes IDE Capitale
- Une hausse **+18%** par rapport à 2018 (1987 demandes)
- **87% de 1ere demande** et 13% de renouvellement (**-3 points de renouvellement**)
- Une demande orientée principalement vers des logements de type **F2 et F3 -> 65%** de demandes
- Ancienneté des renouvellements (310 dossiers)
 - o 93 % inférieures à 3 ans et 7% supérieures à 3 ans (soit 21 dossiers)

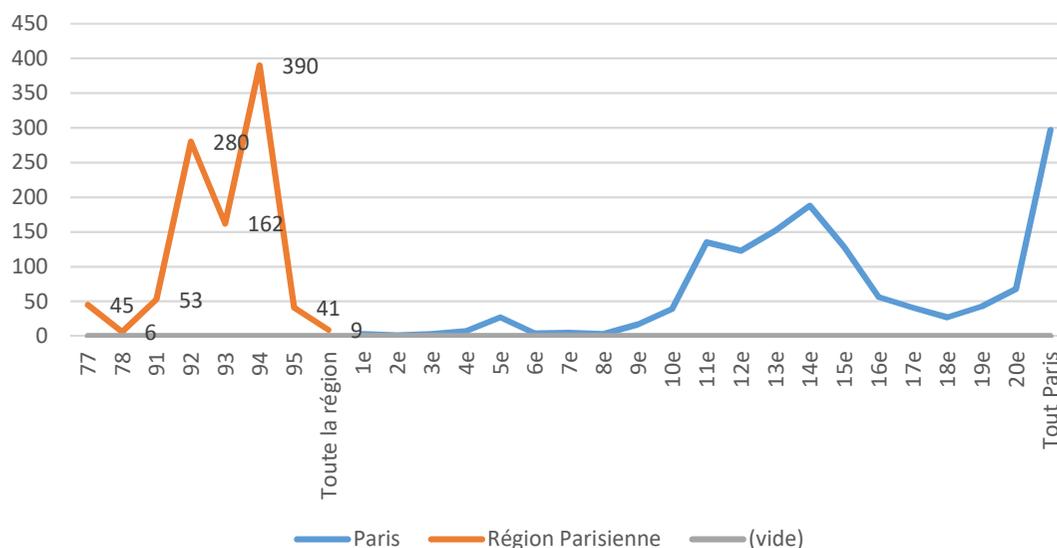
*Analyse opérée des 21 situations
Au 31/08/2020, 11 dossiers sur les 21 ont été solutionnés (8 attributions & 3 annulations)*

LES AGENTS

- **33 % de familles mono parentales**
- 53 % des foyers avec 1 à 7 personnes à charge ;
 - Dont près de **80% ont 1 à 2 enfants**
- 47% de foyers sans enfant
- Près de **70% des demandeurs issus de 3 professions** : Aide Soignant, Infirmier, Agent hospitalier
- Près de 50% des demandeurs sont agents sur les GHU AP-HP Centre et AP-HP Université

LOCALISATION ET TYPOLOGIE DES LOGEMENTS

- La proportion de demandes localisées sur Paris est Stable à 58% (56% 2018; 57% en 2017)
- Forte demande sur les logements de type F2 et F3
- **56%** des demandes parisiennes sont localisées sur le **11^e, 12^e, 13^e, 14^e et 15^e arrondts** (726 demandes) et **31% des de l'ensemble des demandes**
- En région parisienne, forte demande dans les **Hauts de seine** (Boulogne, Issy les Moulineaux) et dans le **Val de Marne** principalement (Créteil, Ivry, Limeil, Bicêtre)



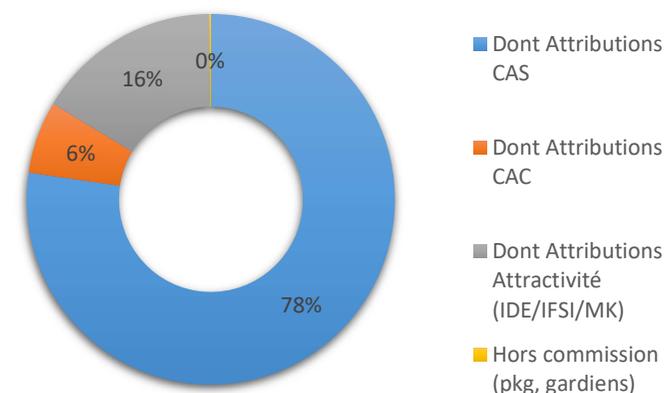
Typologie	Paris	Région Parisienne	% Paris	% RP
F1	148	73	67%	33%
F2	503	324	61%	39%
F3	369	339	52%	48%
F4	185	216	46%	54%
F5	30	35	46%	54%
F6	4		100%	0%
IDE Capitale	128		100%	
Total	1367	987		

LES ATTRIBUTIONS

- **683 attributions en 2019**
- **Une hausse sensible (+34%)** des attributions en 2019 (508 en 2018 ; 590 en 2017)
- Un **taux de refus en amélioration à 40%** avec -9 points (49% en 2018 ; 57% en 2016)
- 74% des demandeurs ont reçu une proposition
- **29% Taux de Satisfaction (+3,5 points)**

Attributions 2019	683
Dont Attributions CAS	528
Dont Attributions NAS & US	43
Dont Attributions Attractivité (IDE/IFSI/MK)	111
Hors commission (pkg, gardiens)	1

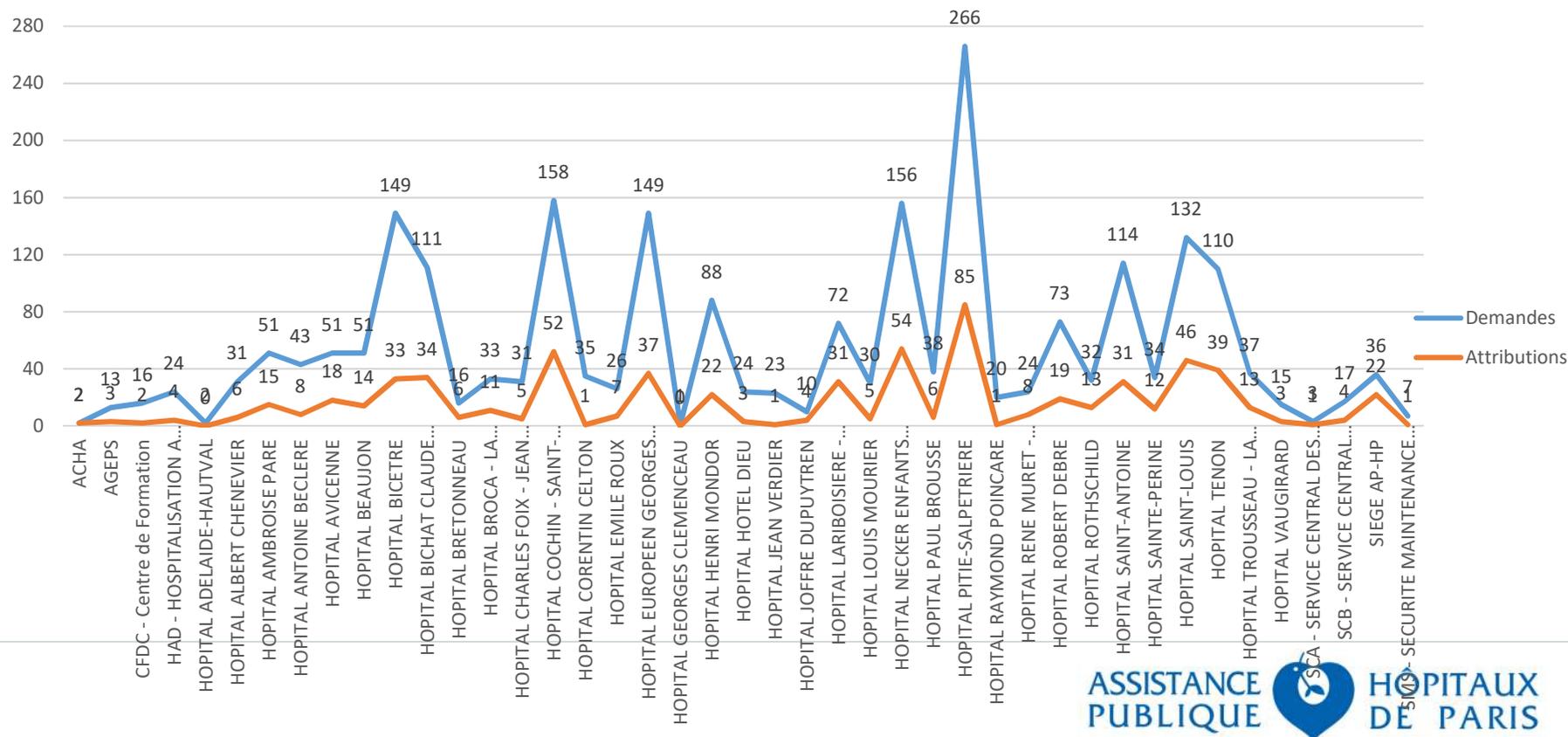
Nombre de Propositions	2190
Refus agents (40%)	884
Accords agents (60%)	1306
Dont accord bailleurs : Location validée	683



Typologies	Nbre	%
Colocations - chambres	6	1%
F1	154	23%
F2	239	35%
F3	176	26%
F4	84	12%
F5	19	2,8%
F6	5	0,7%
Total général	683	100%

LES ATTRIBUTIONS PAR SITE

Libellé Supra GH	Effectifs	Attributions	%/Effectifs
AP-HP CENTRE	12677	161	1,3%
AP-HP UNIVERSITE	14753	186	1,3%
AP-HP NORD	14802	155	1,0%
AP-HP SACLAY	10275	75	0,7%
G01 - HU PARIS SEINE-SAINT-DENIS	3536	27	0,8%
G08 - HU HENRI-MONDOR	6884	39	0,6%
H99 - HAD	729	4	0,5%
SC1 - SERVICES CENTRAUX	2880	23	0,8%
SC2 - SERVICES GENERAUX	1799	13	0,7%
Total général	69880	683	1,0%



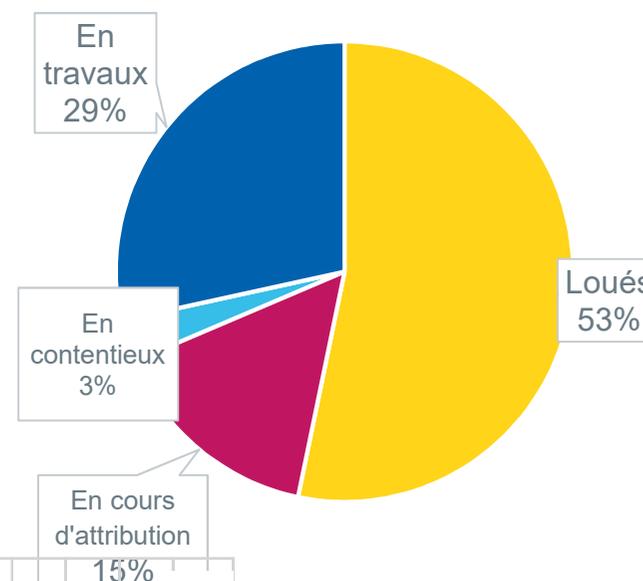
Dispositif Logement Attractivité & Fidélisation

Ouverture le 08 janvier 2020

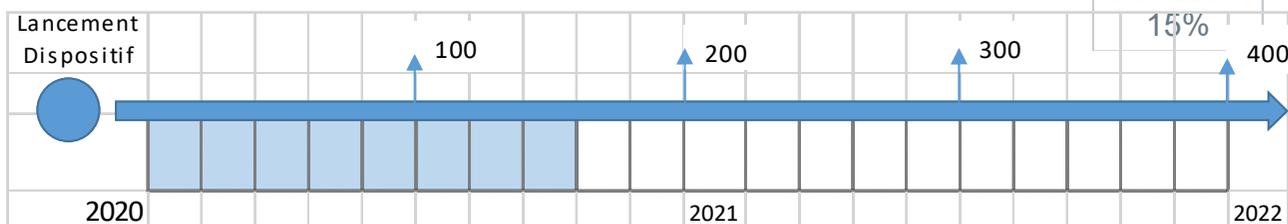
Rappel des Enjeux

- Faciliter les actions des cadres recruteurs
- Attirer des professionnels plus expérimentés
- Favoriser la fidélisation des personnels sur les métiers en tension
- Participer à la stabilisation des équipes et faciliter ainsi l'organisation des services de soins
- Renforcer plus généralement l'attractivité de l'AP-HP

169 logements au 30/09/20



Suivi de l'objectif 2020-2022 : 400 Logements



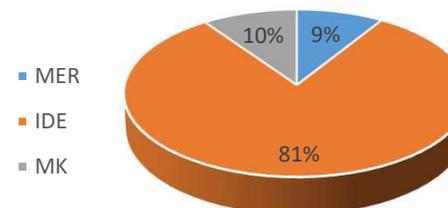
Dispositif IDE CAPITALE

Etat au 30/09/2020

- **Capacité de 141 hébergements**
 - dont 131 logements indépendants
 - dont 10 chambres (en colocation)
- Une hausse **+28%** depuis la relance du dispositif en mars 2019
- Une contraction des attributions en raison de l'allongement de la durée à 18 mois
- **Création de 66 places temporaires** en colocation soit 207 hébergements proposés
- Création de **17 nouveaux logements** (livraison 2020)
- 5 places de colocation supplémentaires (en attente de livraison)

	15/03/2019		31/12/2019		30/09/2020		Evo
	Nbre	Taux	Nbre	Taux	Nbre	Taux	2019-2020
Contingent IDE Capitale							
Nbre logements/chambres	110		122		141		28%
Indicateurs							
Taux d'occupation (nbre logt occupés/total contingent)	32%		80%		84%		163%
Taux de vacance (nbre logt vacants/total contingent)	15%		3%		5%		-68%
Nbre d'attributions	3		97		41		
Statut du logement							
Occupés	35	32%	97	80%	118	84%	177%
Vacants	17	15%	4	3%	7	5%	-76%
En rénovation	30	27%	21	17%	10	7%	-30%

Les occupants par métier



Digitaliser la demande de logement et développer un outil aide au rapprochement de l'offre et de la demande

Analyser les demandes de logements supérieures à 3 ans afin de qualifier les raisons de l'absence de solutions et les préconisations pour y remédier

Rencontre des bailleurs & visite des sites faisant l'objet des refus les plus nombreux

Poursuivre le développement de l'offre de logements afin de renforcer l'attractivité de l'AP-HP

- **Des partenariats avec des bailleurs ou des sociétés immobilières** nécessaires pour aller vite et s'appuyer sur le parc de logement existant ou les programmes en cours de construction
 - *Cf le partenariat récent avec Gecina pour 70 logements T1 pour les sorties d'IFSI*
 - *Des échanges avec des bailleurs sociaux et des promoteurs pour obtenir des droits de réservation supplémentaires*

- **Le lancement d'une mission du CGEDD pour nous appuyer pour trouver des solutions innovantes** pour augmenter notre parc de logement : droit de réservation dans le logement social, droit de réservation dans le parc de logements intermédiaires, etc.

ANNEXES

LES DISPOSITIFS d'ATTRIBUTION

- Dispositif CAS

Des logements attribués sur critères sociaux & professionnels

- Dispositif NAS & US

Des logements attribués en contrepartie de gardes techniques ou administratives

- Dispositif IDE Capitale

Des logements attribués au profit de jeunes professionnels nouvellement recrutés (IDE, Masseur Kinésithérapeute, Manipulateur radio)

Lancement 2020

- Dispositif Attractivité & Fidélisation

Des logements attribués au profit des personnels sur les métiers dits en tension afin de favoriser leur recrutement et leur fidélisation

LES GRILLES DE LOYER

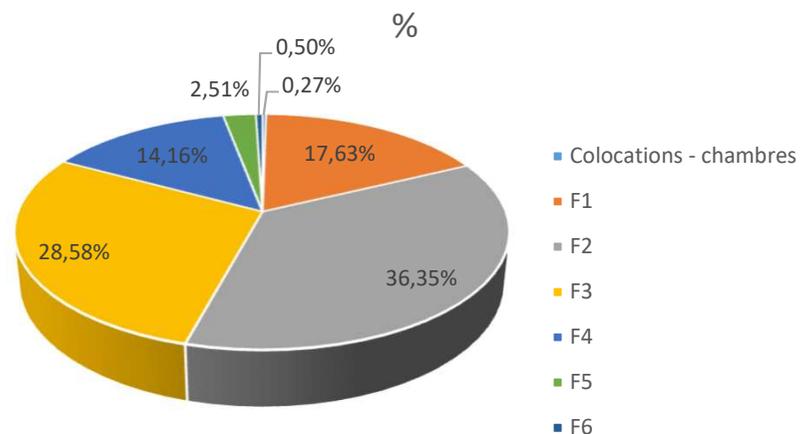
- Logements attribués sur **critères sociaux & professionnels**
Loyer fixé entre 8,20 € et 10,70 €/m² hors charges en fonction des zones géographiques
- Logements attribués dans le cadre du **dispositif IDE CAPITALE**
Loyer forfaitaire de 250 € mensuel
- Logements attribués au profit des personnels sur les métiers dits en tension afin de favoriser leur **recrutement et leur fidélisation**
Le loyer est adossé au plafond PLS (Prêt Locatif Social) dont la valeur mensuelle par M² pour 2019 est de 13,34€/m² pour les logements de type F1/F2 et 90% du plafond PLS soit 12€/m² pour les logements F3 et plus

LES PROPOSITIONS

- **2190 propositions** en 2019 (vs 1799 en 2018)
- **Taux de transformation de 3,2** (3,2 propositions pour 1 attribution vs 3,5 en 2018)
- **75%** pour des logements situés à Paris (+2 points)
- 65 % concernent des appartements de type F2 et F3
- Des logements d'une surface moyenne de **55 m²** et **508 €** de loyer moyen mensuel

Type Financement	CAS	Loyer moyen	Surface moyenne
Loyer Libre	454	543	55
Prêt Locatif à Usage Social (PLUS)	1026	443	56
Prêt Locatif Social (PLS)	405	609	51
Prêt locatif intermédiaire (PLI)	45	812	59
Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI)	47	441	67
Total général	1977	508	55

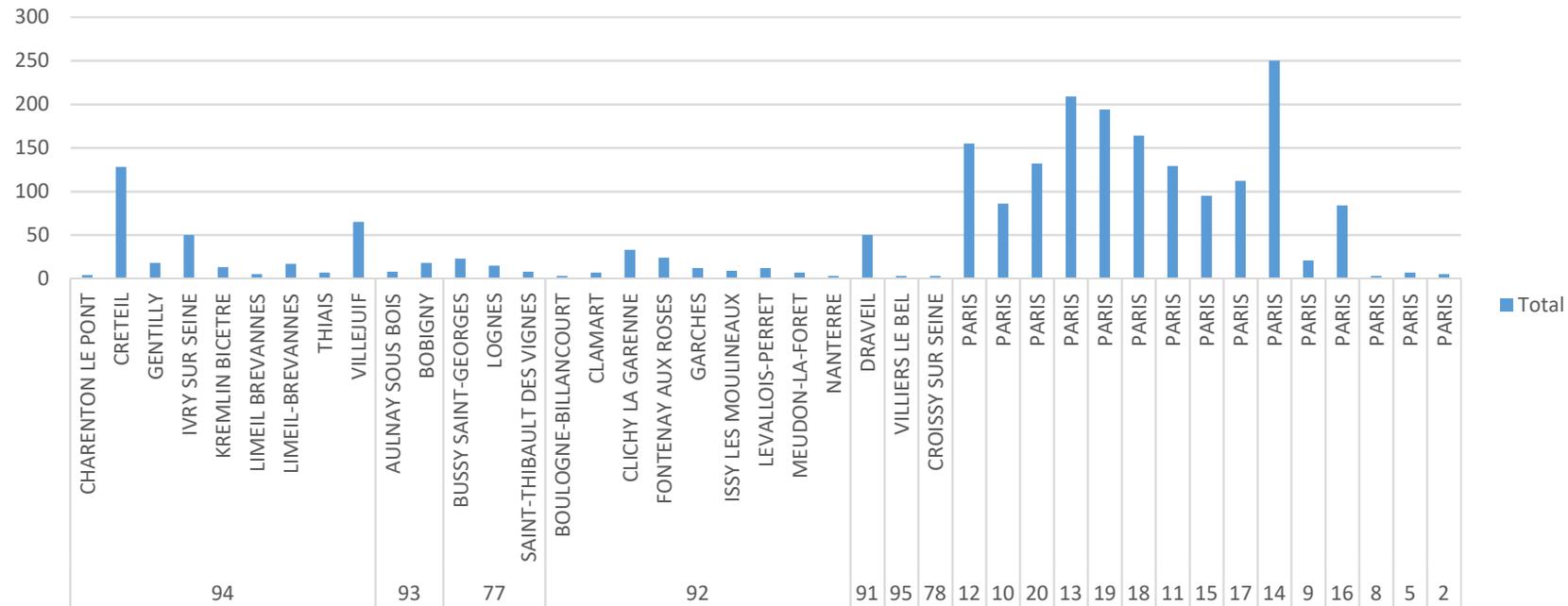
Typologie	%	Nombre
Colocations - chambres	0,27%	6
F1	17,63%	386
F2	36,35%	796
F3	28,58%	626
F4	14,16%	310
F5	2,51%	55
F6	0,50%	11
Total général	100%	2190



LES PROPOSITIONS

Localisation des logements ayant fait l'objet de propositions sur l'année 2018 :

- Top 5 sur Paris : **Paris 14^e, Paris 13^e, Paris 19^e, Paris 18^e, Paris 12^e**
- En région Parisienne : **Créteil, Villejuif, Ivry et Draveil**



Les refus

▶ 2190 propositions de logements en 2019

▶ 884 Refus soit **40,3%**

Domaine Privé

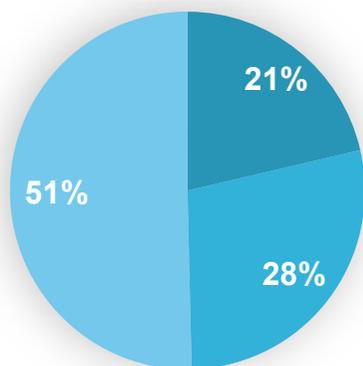
- ▶ 493 propositions en 2019
- ▶ 164 Refus soit **33%**

Bailleurs sociaux (hors PH)

- ▶ 802 propositions en 2019
- ▶ 400 Refus soit **50%**

Paris Habitat

- ▶ 895 propositions en 2019
- ▶ 320 Refus soit **35,8%**



■ Domaine Privé
■ Paris Habitat
■ Logements Bailleurs

Zoom sur les refus par contingents de logements

Et les 3 principaux motifs de refus

Domaine Privé



3 principaux secteurs refusés

- 1^{er} Paris 18^{ème}, *Square Leibnitz*
- 2^{ème} Créteil, *Rue dr Paul Casalis*
- 3^{ème} Limeil-Brévannes, *Rue du Bearn*

48% de refus pour les **F4**

44% de refus pour les **F5**

Logements bailleurs sociaux



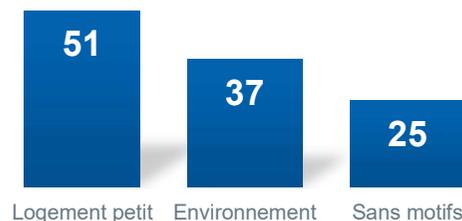
3 principaux secteurs refusés

- 1^{er} Draveil, *Allée du Port Saint Victor*
- 2^{ème} Villejuif, *Allée du Vercors, rue de Chevilly*
- 3^{ème} Paris 18^e, *Porte des Poissonniers*

66% de refus pour les **F4**

53% de refus pour les **F5**

Paris Habitat



3 principaux secteurs refusés

- 1^{er} Paris 19^{ème}, *rue de la Solidarité*
- 2^{ème} Paris 18^e, *rue des Poissonniers et de la Charbonnière*,
- 3^{ème} Paris 20^{ème}, *Bd Davoud*

41% de refus pour les **F5**

40% de refus pour les **F3**

Evolution des attributions & des refus

- **Synthèse des attributions 2017 à 2019**

Synthèse des attributions	2019	2018	2017	Evo N-1
Demandes de logements	2354	1987	1401	18%
Propositions adressées aux agents	2190	1799	981	22%
Attributions CAS	528	428	475	23%
Attractivité & Fidélisation	111	48	74	131%
Toutes attributions	683	508	590	34%

- **Synthèse des refus 2016 à 2019**

Taux de refus	2019	2018	2017	2016
Propositions	2190	1799	981	940
Refus	884	877	506	540
Taux de refus	40%	49%	52%	57%