



# Présentation de la Foncière de la Ville de Paris

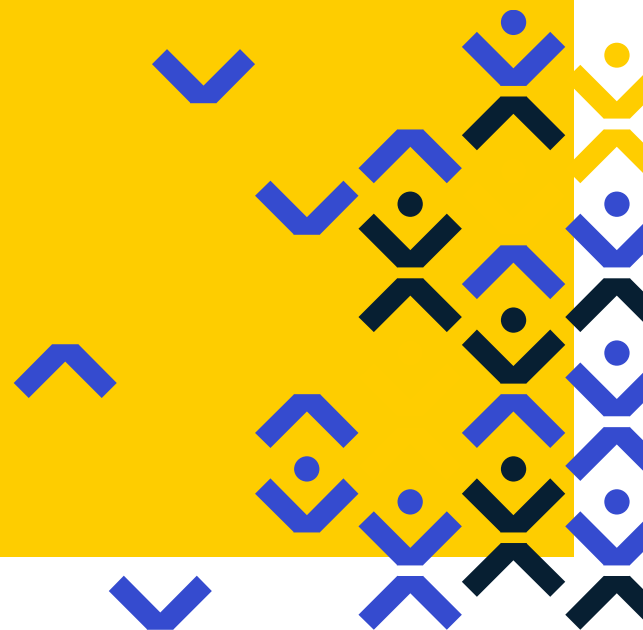
## Sophie Lecoq, directrice

[www.fonciere-ville-paris.fr](http://www.fonciere-ville-paris.fr)



# 01

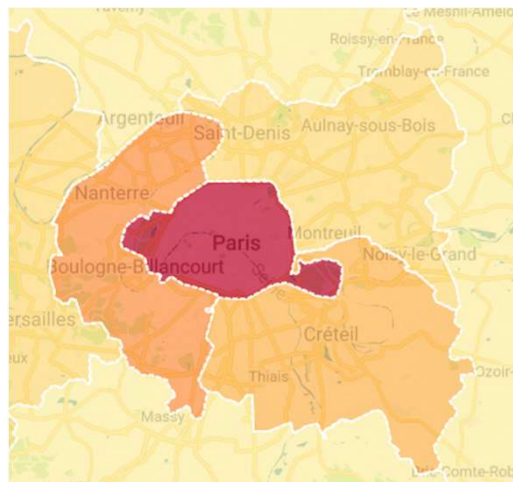
## Objectifs de la création d'un OFS parisien



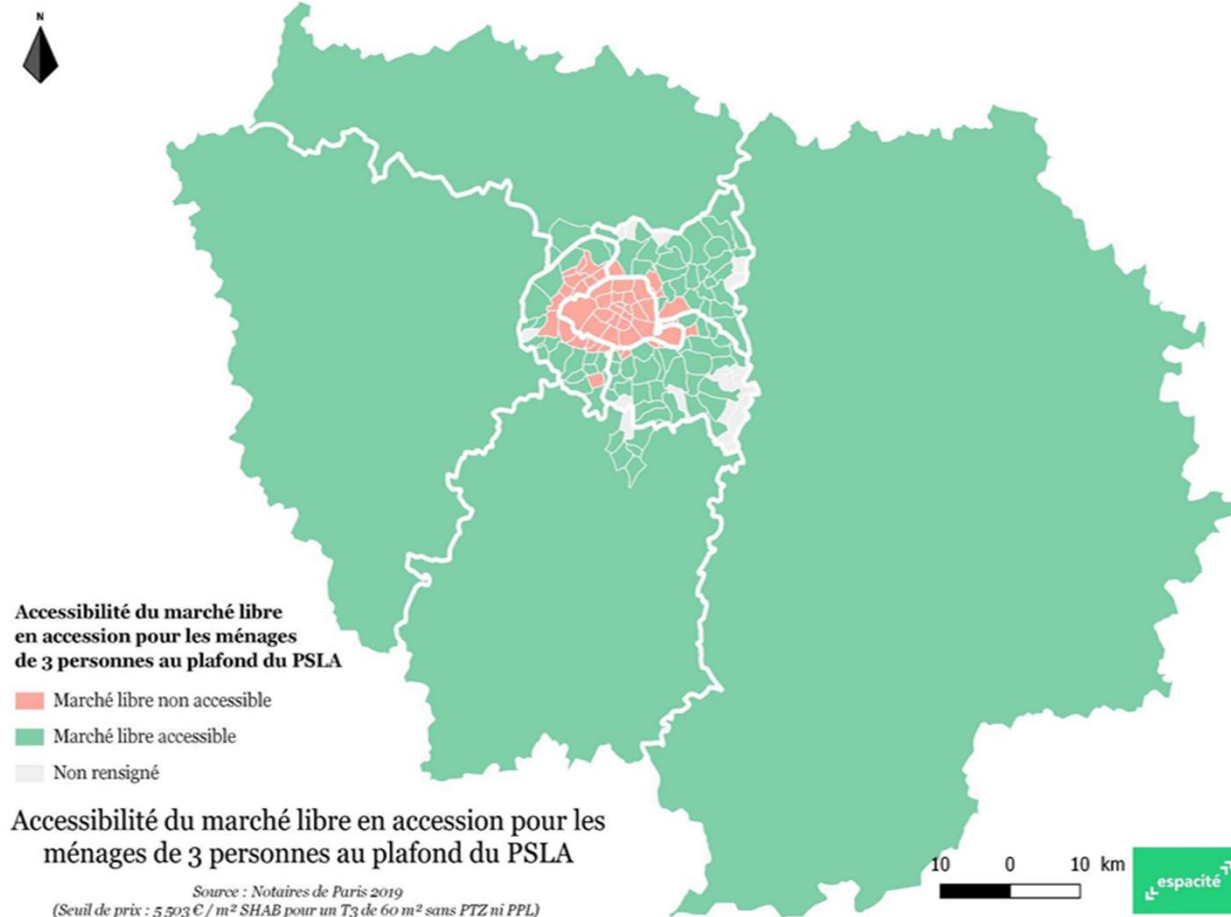
## Un marché très tendu pour les classes moyennes

### Un constat insatisfaisant de l'impossibilité pour de nombreux ménages d'accéder à la propriété à Paris :

- Un coût d'achat sur le marché libre qui ne permet pas aux ménages de la classe moyenne de devenir propriétaire à Paris
- Un choix contraint de quitter Paris pour de nombreux ménages lorsqu'ils souhaitent devenir propriétaire, notamment lorsque la famille s'agrandit
- Une inadaptation ou une insuffisance des outils existants pour rendre l'accession à la propriété abordable au plus grand nombre



# Capacité d'accès à la propriété sur le marché libre des ménages de 3 personnes au plafond de ressources du PSLA en Ile-de-France



# La politique municipale du logement : un accent mis sur le locatif social

---

## Les dernières opérations d'accession sociale à Paris dataient du tournant des années 2000

- ✓ **Faute d'un dispositif adapté et garantissant la pérennité de l'investissement public**

Malgré des clauses anti-spéculatives, la plus-value finit par être captée par le 1<sup>er</sup> ménage et peut être substantielle dans le cas de Paris

- ✓ **Une aide à l'accession à la propriété qui se limitait au Prêt Paris Logement**

Prêt à taux zéro pouvant aller jusqu'à 39.600€ pour des ménages de 2 personnes ou plus et selon des critères assez contraignants, niveau insuffisant pour solvabiliser les ménages de la classe moyenne pour un achat à Paris

- ✓ **Un accent très marqué vers le développement du logement locatif social :**

La Ville de Paris a fourni un effort et des moyens substantiels pour le développement de logements sociaux. La part de logements sociaux dans le parc de logements parisien est ainsi passée de 13,4% en 2001, à près de 23% en 2019, en prenant en compte les logements sociaux financés

## La Foncière de la Ville de Paris (FDVP)

- 2014 -2019 : création légale des Organismes de Foncier Solidaire (OFS) et du Bail Réel Solidaire (BRS)
- Décembre 2018 : décision du conseil de Paris de créer un OFS parisien (sous la forme d'un Groupement d'intérêt public, regroupant la Ville de Paris et ses trois bailleurs sociaux)
- Février 2020 : obtention des agréments préfectoraux (État) pour être opérationnel
- **Avril 2021 : lancement du premier appel à candidatures**
  
- **Objectif: 1000 logements par an pour contribuer à la politique municipale en matière de logement :**
  - Assurer le maintien de la mixité sociale à Paris en ciblant les classes moyennes
  - Fluidifier les parcours résidentiels des ménages
  - Conserver, attirer les familles avec enfants à Paris
  - Répondre à l'aspiration de parisiens qui souhaitent accéder à la propriété



# Une opération en BRS

## Comment ça fonctionne ?



Les ménages payent une redevance (pour la location du terrain) à la FDVP, ainsi que les charges d'entretien et les taxes locales comme dans toutes les copropriétés



# Le cadre spécifique parisien : un équilibre entre la garantie des droits des accédants et l'intérêt public

---

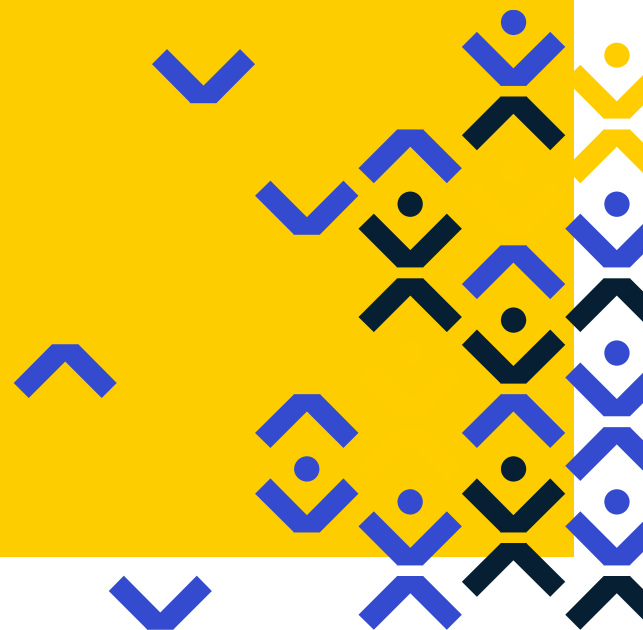
**Le dispositif OFS/BRS à Paris, vise à concilier deux enjeux :**

- ✓ **Assurer la plus grande proximité avec la propriété « classique » :**
  - Par le choix d'un BRS fixé à la durée maximale autorisée de **99 ans**
  - Par le choix de l'indexation de la valeur du logement le plus intéressant pour les ménages (**ICC**)
  - Une redevance ménage à un niveau maîtrisé de **2,5€/m<sup>2</sup>/mois**
  
- ✓ **Garantir dans la durée que les logements soient à disposition du public prioritaire, tel que défini par la FDVP:**
  - Par un mode de sélection des acquéreurs via un **système innovant de cotation** des candidats à l'acquisition des logements
  - Par le fait que lorsqu'une situation de vente/donation/succession se présente, **la FDVP propose un candidat**, en plus des propositions éventuelles des ménages cédants
  - Par **l'interdiction de la location** du bien

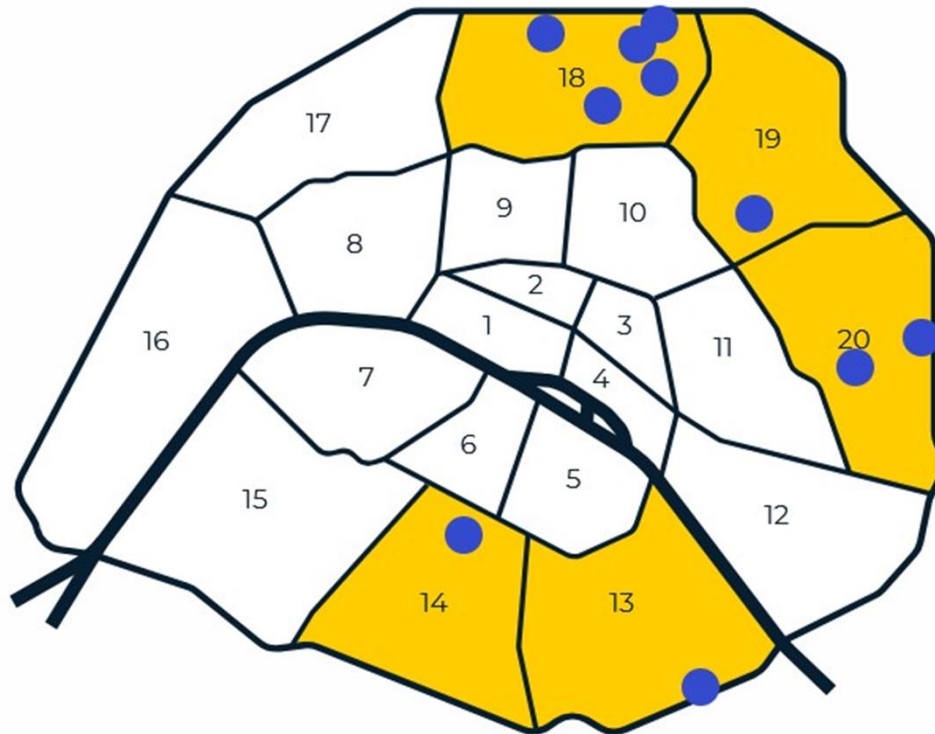


# 03

## Stratégie patrimoniale et géographique



## Principes d'action et sites identifiés



Le BRS intervient principalement dans les zones de non déficit en logements sociaux ;

Au cas par cas dans les zones de déficit :

- Pas de substitution du BRS au LLS ;
- En plus dans une opération mixte LLS/libre ;
- A la place du LLI ;

Mobilisation de toutes les filières de production de la Ville de Paris:

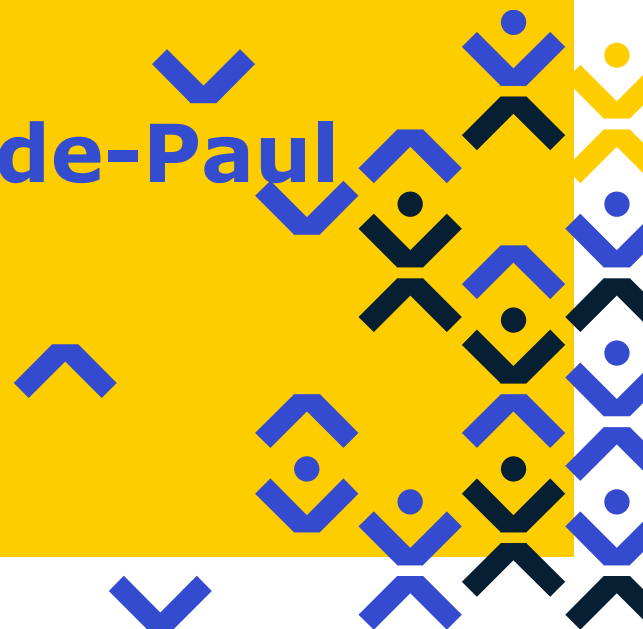
- ZAC ;
- Foncier municipal ;
- Prémptions ;
- Réserves logement intermédiaire du PLU.

- Des opérations en neuf comme en réhabilitation ;
- Mais pas de vente HLM.

# 04

**Commercialisation de 23  
premiers logements**

**Quartier Saint-Vincent-de-Paul  
(75014)**



# Opération de 23 logements en BRS participatif



- **1<sup>ère</sup> opération en BRS à Paris : 23 logements du T2 au T5 ;**
- **Opération en BRS participatif, impliquant un calendrier particulier avec un recrutement très en amont des candidats ;**
- **Une localisation très attractive, au cœur du 14<sup>ème</sup> arrondissement à paris**

Typologie	Surface		Prix de vente moyen TTC	Fourchette de redevance mensuelle foncière (2,5€/m <sup>2</sup> ShAB)
	min	max		
T2	min	47 m <sup>2</sup>	238 000 €	118 €
	max	50 m <sup>2</sup>	254 000 €	125 €
T3	min	52 m <sup>2</sup>	259 000 €	130 €
	max	67 m <sup>2</sup>	334 000 €	168 €
T4	min	72 m <sup>2</sup>	354 000 €	180 €
	max	77 m <sup>2</sup>	379 000 €	193 €
T5	min	84 m <sup>2</sup>	412 000 €	210 €
	max	89 m <sup>2</sup>	437 000 €	223 €

## Le lancement de l'opération

- **Appel à candidatures : du 06 au 30 avril 2021**
- **Événements de lancement :**
  - le 04/04/2021 : article dans le JDD
  - le 06/04/2021 : Conférence de presse
  - le 09/04/2021 : réunion publique en présence des élus et de la FDVP (350 inscrits)

### Différents outils de communication créés :

- Flyer de lancement : en ligne et en mairie d'arrondissement
- Communication des bailleurs sociaux à leurs locataires
- Site internet de la FDVP :
  - Motion design « comment candidater ? »
  - Un module de candidature
  - Un simulateur d'éligibilité
  - Une FAQ

### ➤ **2691 candidatures reçues**



INTERNET

45%

*Nb total de visites du site FDVP*

78 000

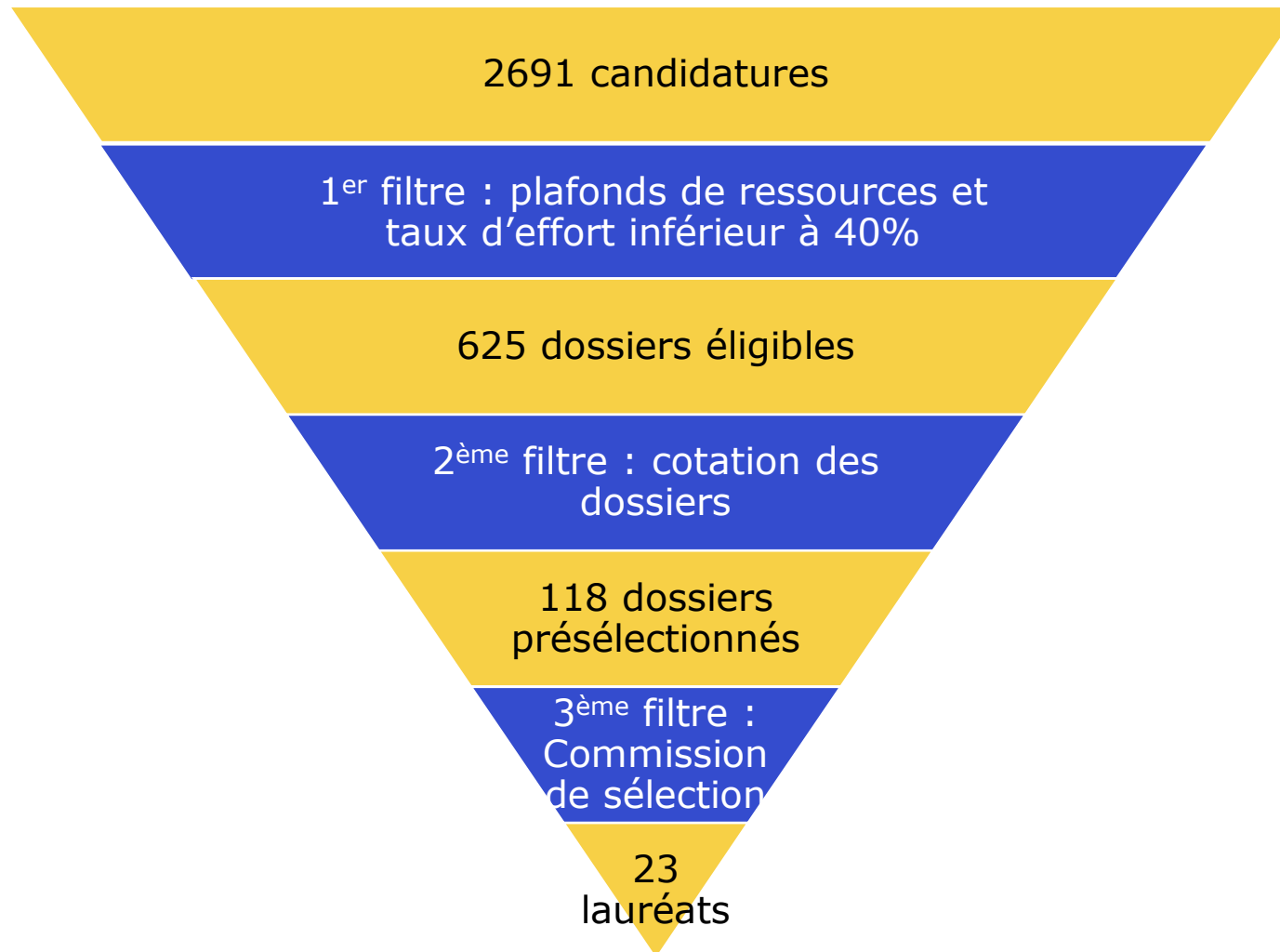
PRESSE

28%

BOUCHE à OREILLE et autres

27%

## Processus de sélection des ménages



# Profil des ménages sélectionnés

## Les 23 retenus

- **Primo-accédant (100%)**
- **Habite à Paris (100%)**
- **Travaille à Paris (87%)**
- **Avec enfants (96%)**
- **Issu du parc social (82,6%)**
- **En sur occupation (61%)**



**14 ménages sur 23 exercent une activité de « travailleurs essentiels » avec les métiers suivants:** Manipulatrice en radiologie; agent de maîtrise RATP; agent administratif, enseignant, chauffeur poids lourds, professeur des écoles, assistante sociale, cuisinier.

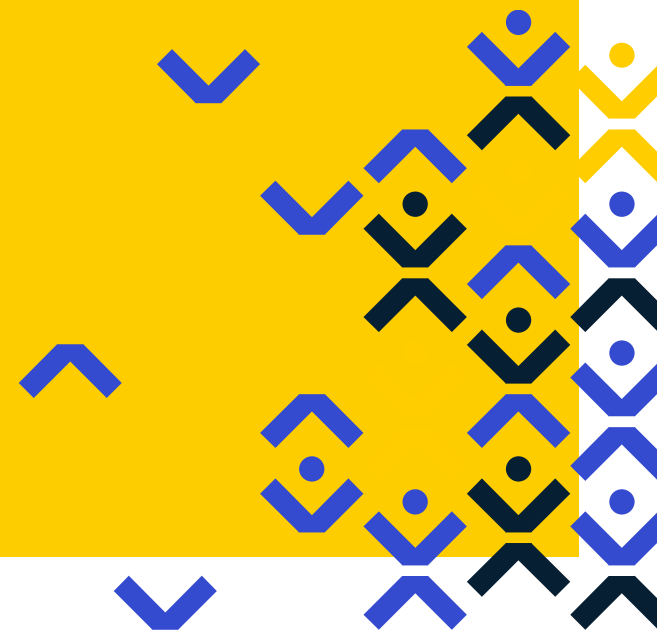
**Autres métiers:** assistante de direction, fonctionnaires centraux (bercy+armées), intermittents du spectacle (acteurs), chercheurs au CNRS, consultant, conseillère de vente

**Merci**





# Montage financier et juridique des opérations



# Rappel sur les plafonds légaux du dispositif

## Plafonds de ressources

Les données ci-dessous sont en vigueur au 1er janvier 2022, sur la base du revenu fiscal de référence n-2 en euros. Ces revenus sont appréciés soit au moment de la signature du contrat de réservation, soit au moment du contrat de location-accession s'il n'y a pas de contrat de réservation. Cette appréciation se fait sur la base de l'avis d'imposition fourni par l'acquéreur et joint au contrat.

Nb de personnes destinées à occuper le logement	Zone A	Zone B et C
1	33 399	25 317
2	46 758	33 760
3	53 438	39 050
4	60 786	43 271
5 et +	69 337	47 481

## Plafonds de prix

Le respect des plafonds est calculé au niveau de chaque logement pour ceux qui bénéficient d'un taux réduit de Tva. Les données présentées ici sont calculées selon les modalités en vigueur actuellement et applicables à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2022, en euros au m<sup>2</sup> de surface utile<sup>2</sup>.

Zone	Abis	A	B1	B2	C
Plafond prix HT	5 096	3 861	3 093	2 699	2 360

# Un prix de vente contraint en fonction des typologies

- Prix de vente des logements quasiment au plafond de 5096 € TTC/m<sup>2</sup>, mais ajusté en fonction des typologies de logement pour tenir compte du pouvoir d'achat des ménages sous plafond

**2 personnes**



**4.221€/mois**

**3 personnes**



**4.824€/mois**

**4 personnes**



**5.487€/mois**

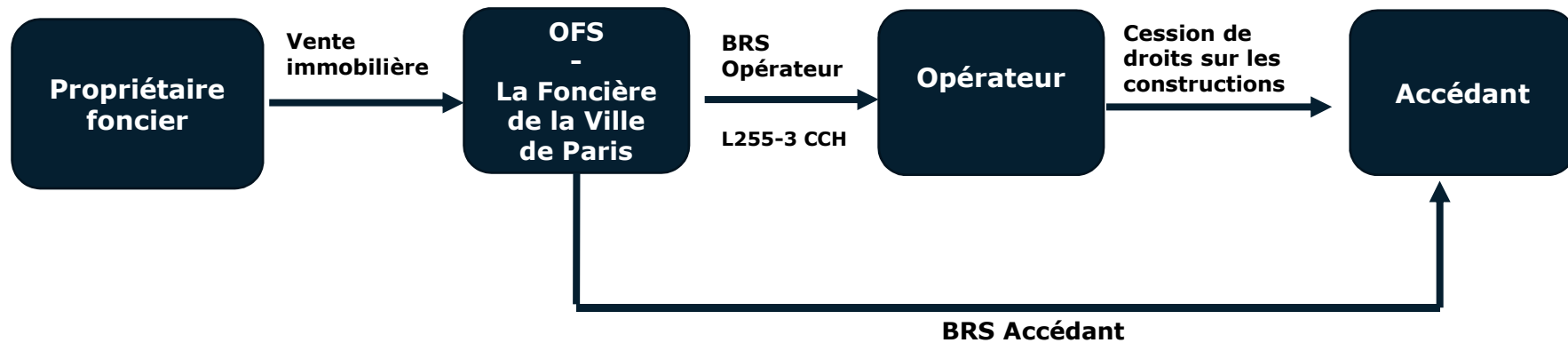
**5 personnes**



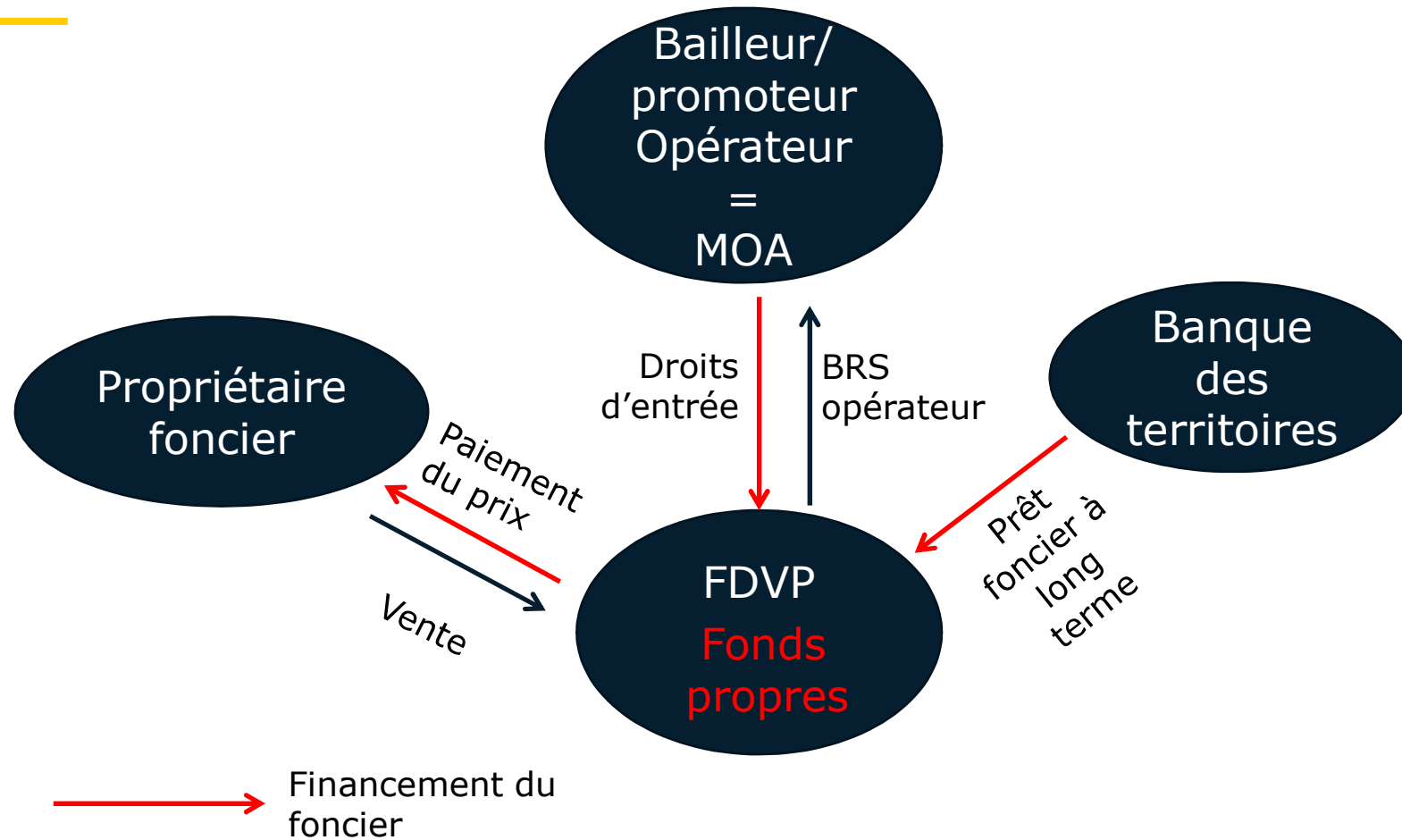
**6.259€/mois**

# Schéma de fonctionnement de l'OFS

cas d'une opération de construction neuve menée dans le cadre d'un  
« BRS opérateur »

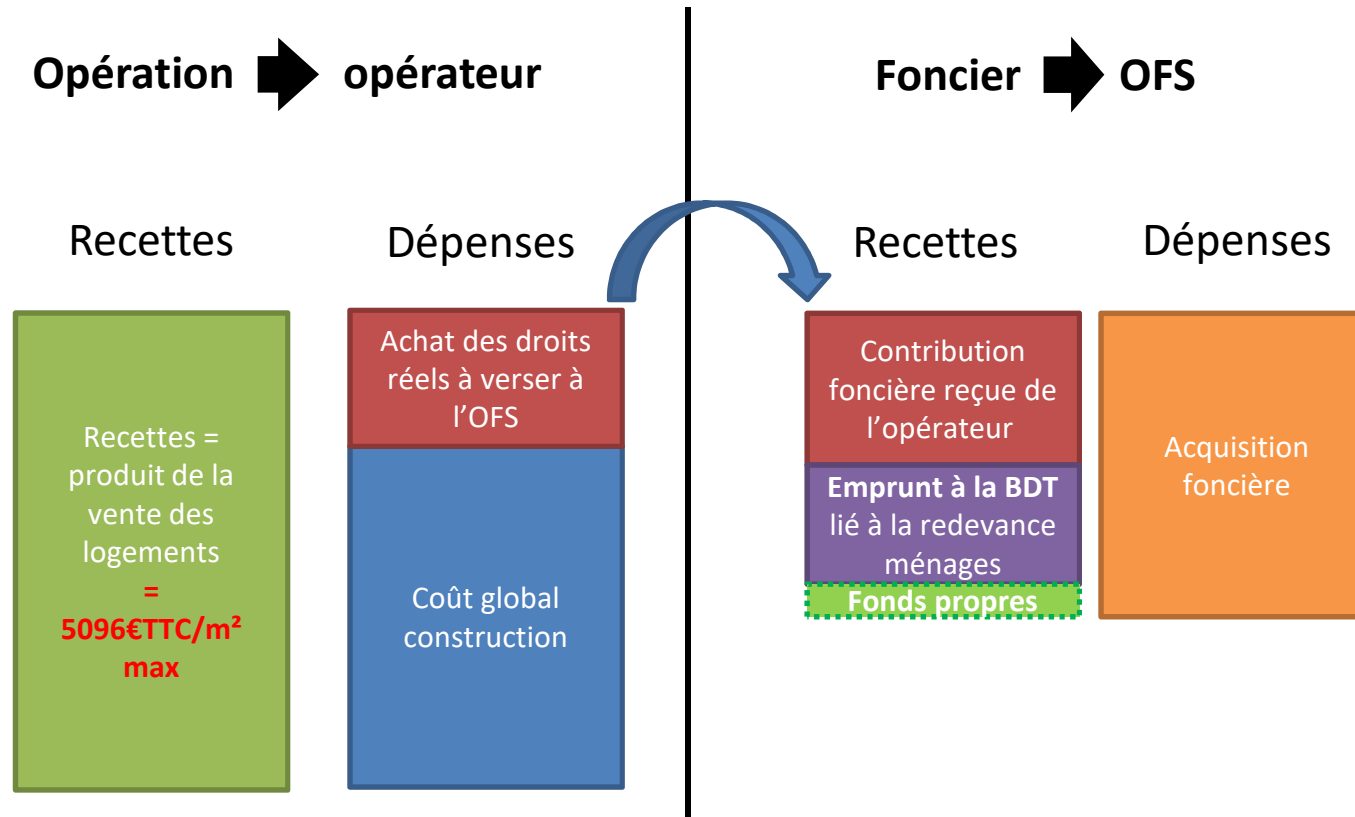


## Montage juridique et financier



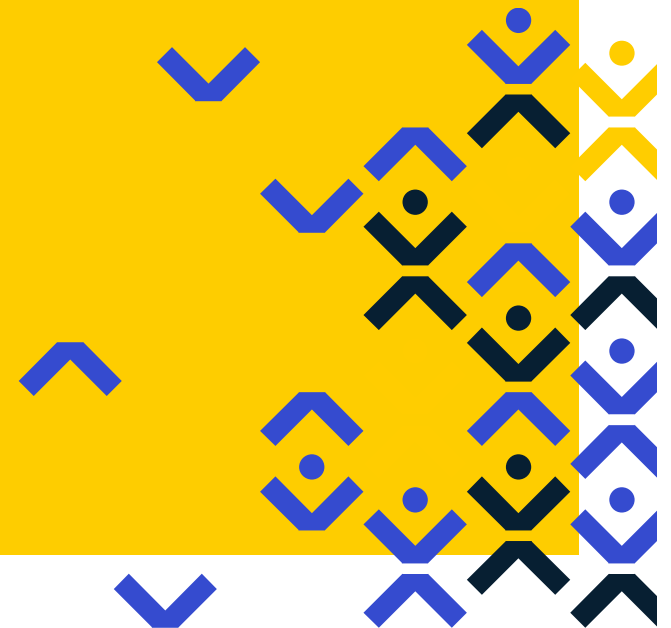
- **La FDVP a été capitalisée à hauteur de 10 M€**

# Schéma financier simplifié de l'opération et du foncier

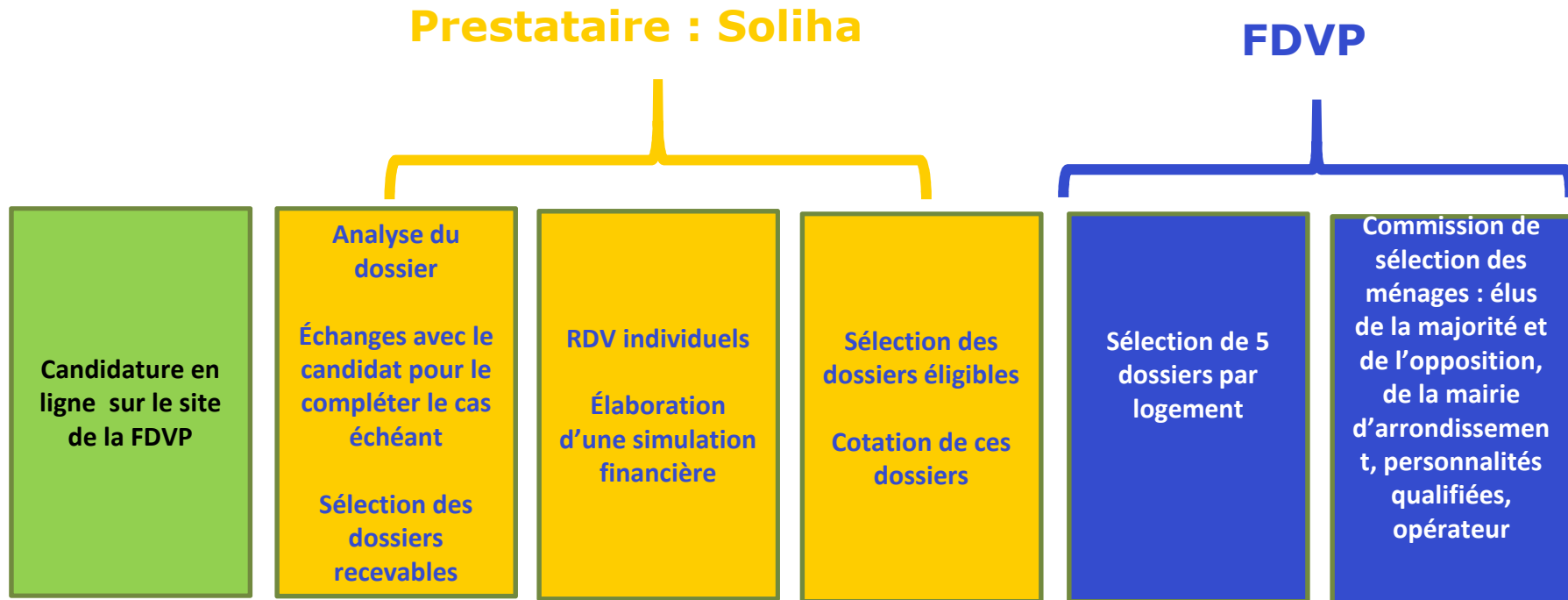


- Valeur de référence du foncier 1500€/m<sup>2</sup> dans les ZAC et sur le foncier municipal

# Sélection des ménages



# Recours au prestataire Soliha pour les premières étapes



- **Double filtre : ressources et taux d'effort inférieur à 40% ;**
- **Partenariat bancaire en parallèle pour consolider financièrement les dossiers post sélection**



## 2<sup>ème</sup> filtre : un système de cotation

### Liste des critères et points correspondants

<b>1</b> <b>Acquéreur 1 (ou le cas échéant Acquéreur 2) locataire du parc social à Paris</b> <b>+6 points</b>	<b>5</b> <b>Composition familiale</b> <b>+3X points</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>· Si un seul acquéreur: <b>+6 points</b></li><li>· Si 2 acquéreurs: <b>+3 points par acquéreur concerné</b></li><li>· Si 3 acquéreurs: <b>+2 points par acquéreur concerné</b></li></ul>	Avec X = minimum de (Xa = Nombre d'enfants <18 ans / Xb <= nombre de pièces du logement ciblé +1)
<b>1<sup>bis</sup></b> <b>Acquéreur(s) locataire(s) du parc social à Paris en situation de sous-occupation et souhaite un logement adapté à sa taille</b> <b>+3 points</b>	<b>6</b> <b>Lien avec la commune</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>· Si un seul acquéreur: <b>+3 points</b></li><li>· Si 2 acquéreurs: <b>+1,5 point par acquéreur concerné</b></li><li>· Si 3 acquéreurs: <b>+1 point par acquéreur concerné</b></li></ul>	<b>6A</b> Acquéreur 1 (ou Acquéreur 2) habite déjà Paris: <b>+10% de bonus</b> <b>6B</b> Lien avec la commune - Acquéreur 1 (ou Acquéreur 2) travaille à Paris: <b>+10% de bonus</b>
<b>2</b> <b>Acquéreur 1 (ou le cas échéant Acquéreur 2) en situation de sur-occupation<sup>1</sup></b> <b>+3 points</b>	<b>7</b> <b>Acquéreur(s) primoaccédant(s)</b>
	<ul style="list-style-type: none"><li>· Si un seul acquéreur: <b>+6 points</b></li><li>· Si deux acquéreurs: <b>+3 points par acquéreur</b></li></ul>
<b>3</b> <b>Adéquation entre nombre de pièces du logement ciblé et nombre de personnes à loger</b>	<b>8</b> <b>Pas de patrimoine immobilier détenu par les acquéreurs 1 et 2</b> <b>+6 points</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>· Si Nombre de personnes à loger &gt; Nombre de pièces du logement proposé: <b>+0 point</b></li><li>· Si Nombre de personnes à loger = Nombre de pièces du logement proposé: <b>+8 points</b></li><li>· Si Nombre de personnes à loger = Nombre de pièces du logement proposé -1: <b>+4 points</b></li><li>· Si Nombre de personnes à loger &lt; Nombre de pièces du logement proposé -1: <b>+0 point</b></li></ul>	<b>9</b> <b>Taux d'effort du ménage dans le logement BRS &gt; 25% (et inférieur à 40%)</b> <b>+6 points</b>
<b>4</b> <b>Âge des acquéreurs: Couple (Acquéreur 1 et Acquéreur 2) dont la somme des âges &lt; 65 ans: +2 points</b>	<b>10</b> <b>Acquéreur 1 (ou le cas échéant Acquéreur 2) en situation de handicap</b> <b>+3 points</b>
	<sup>1</sup> nombre de personnes dans le logement actuel > nombre de pièces du logement actuel - quel que soit le statut d'occupation