

REGLEMENT INTERIEUR DE CANDIDATURE ET DE PARTICIPATION

- Démarche en Bail Réel Solidaire participatif -
Bâtiment LEPAGE Quartier Saint Vincent de Paul (75014)

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	3
1- LES DEUX GRANDES PHASES DU PROJET	4
1.1. PHASE 1 : SELECTIONNER LES CANDIDATS POUR CONSTITUER LE GROUPE DES FUTURS HABITANTS	4
1) LE CONTRÔLE DU RESPECT DES CRITÈRES LÉGAUX	6
2) LA PRÉ-SÉLECTION DES CANDIDATS ÉLIGIBLES	7
1.2. PHASE 2 : PARTICIPER À LA DÉMARCHÉ DU PROJET « BRS PARTICIPATIF »	9
2- LES INVARIANTS DU PROJET IMMOBILIER	10
2.1. LE BATIMENT LEPAGE – LE PROGRAMME IMMOBILIER	10
2.2. LE CALENDRIER PRÉVISIONNEL DE RÉALISATION	11
2.3. LE PRIX DE VENTE MAXIMAL ET LE NIVEAU DE REDEVANCE FONCIÈRE	12
3- LES PARTENAIRES DU PROJET	12
3.1 SOLIHA	13
3.2 PARIS HABITAT	13
3.3 ASSISTANCE À MAÎTRISE D’OUVRAGE PARTICIPATIVE (AMO)	14
3.4 ÉQUIPE DE MAÎTRISE D’ŒUVRE (MOE)	14
3.5 AUTRES PARTENAIRES, CONSEILS DE LA FDVP	14
3.6 MODALITÉS DE RÉSERVATION DES LOGEMENTS	15

4- DURÉE DE VALIDITÉ DU RÉGLEMENT ET DES DONNÉES CADRES	16
5- CONDITIONS DE RETRAIT - PROCÉDURE D'EXCLUSION	16
5.1 CONDITIONS DE RETRAIT	16
4.2 PROCÉDURE D'EXCLUSION	17
4.3 INDEMNITÉ - DÉFRAIEMENT	18
6- EXCLUSIVITÉ DE L'ENGAGEMENT	18



PRÉAMBULE

Le projet immobilier sur le bâtiment LEPAGE est proposé au sein du quartier SAINT-VINCENT DE PAUL dans le 14^{ème} arrondissement de Paris. Il est porté par la Foncière de la Ville de Paris (FDVP) et démarre par un appel à candidatures, public.

Le projet porte sur **un programme prévisionnel de 23 logements en accession sociale à la propriété via un bail réel solidaire (BRS) et des espaces communs, selon une démarche d'habitat participatif groupé**. Le bâtiment comprendra en outre une dizaine de logements sociaux gérés par le bailleur social Paris Habitat, qui ne font pas l'objet du présent appel à candidatures.

L'appel à candidatures vise à **sélectionner les ménages** souhaitant s'intégrer dans la démarche d'accession sociale participative et faire acte de candidature. Pour cela, **4 documents sont nécessaires** à la compréhension du dispositif :

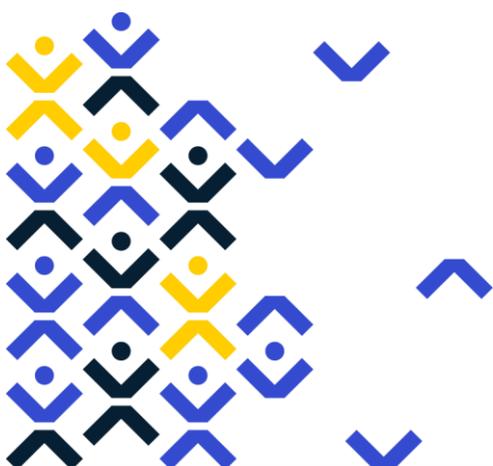
- 1- Le présent règlement intérieur, visant à présenter le projet et expliquer les modalités de sélection des ménages
- 2- La charte de participation, à retourner signée, pour compléter et valider votre candidature via le formulaire en ligne à remplir sur le site de la FDVP
- 3- Une présentation du Bail Réel Solidaire (Mémo BRS), mis en place par la FDVP pour ce projet
- 4- Une présentation du Bail Réel Solidaire en état futur d'achèvement (Mémo BRS VEFA), mis en place par la FDVP pour ce projet

Le présent règlement s'impose aux candidats et participants, personnes physiques, tout au long des **DEUX GRANDES PHASES** qui structurent le projet, jusqu'à la signature d'un contrat de réservation :

- **PHASE 1** : de l'appel à candidatures public jusqu'à la commission de sélection des ménages
- **PHASE 2** : pour les ménages sélectionnés uniquement, la mise en place de la démarche d'habitat participatif jusqu'à la signature d'un contrat de réservation d'un logement à construire, moyennant un prix et un calendrier de livraison.

Ces phases reflètent les deux dispositifs, combinés pour ce projet, à savoir :

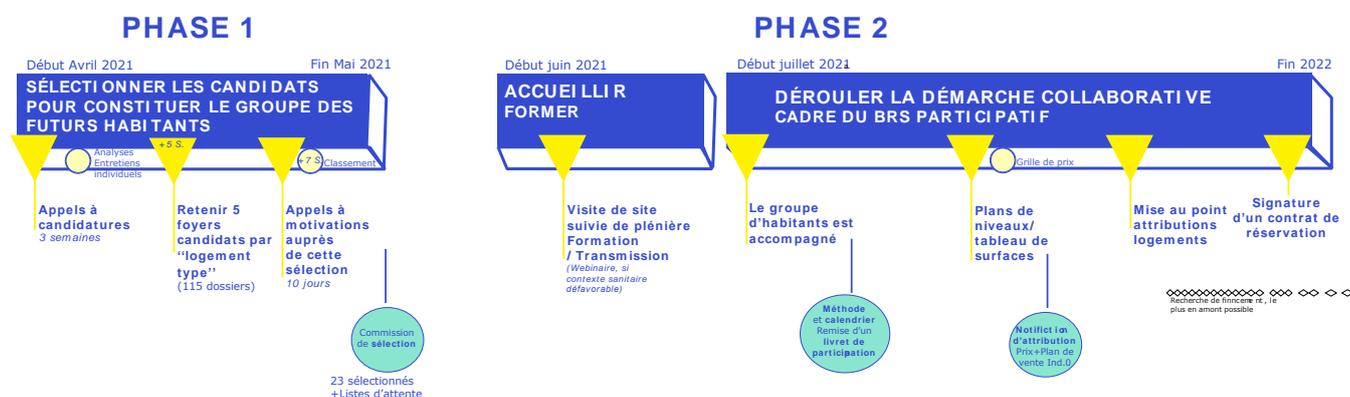
- le dispositif BRS en État Futur d'Achèvement : acquérir, sur plan, son futur logement.
- le dispositif participatif : participer à la définition de son logement, des espaces communs et de la vie collective de l'immeuble, avec ses futurs voisins.



En déposant un dossier de candidature, chaque candidat s'engage à avoir pris connaissance et accepté l'intégralité de ce règlement et des documents complémentaires téléchargeables depuis le site de la FDVP.

1- LES DEUX GRANDES PHASES DU PROJET

La période couverte par ce présent règlement est structurée autour de deux phases, à travers lesquelles le statut du candidat évolue de : 1/candidat – 2/ménage présélectionné – 3/ménage sélectionné – 4/ participant aux ateliers de co-conception – 5/ réservataire de son futur logement.

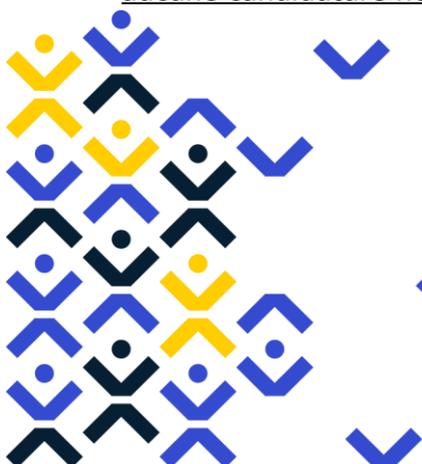


Les mentions de dates et délais reportés sur le schéma ci-dessus, sont des objectifs. Ils sont communiqués à titre indicatif, car dépendent également d'autres paramètres extérieurs au projet.

1.1. PHASE 1 : SELECTIONNER LES CANDIDATS POUR CONSTITUER LE GROUPE DES FUTURS HABITANTS

Cette phase est celle du dépôt de candidature, de l'étude d'éligibilité du candidat puis de la sélection.

La phase du dépôt de candidature dure 3 semaines et se fait obligatoirement via le site internet de la FDVP. **Elle s'étend du 6 avril 2021 (12h) au 30 avril 2021 (12h).** Au-delà de cette date, aucune candidature ne sera possible, sauf prolongation explicite à l'initiative de la FDVP.



La candidature se déroule comme suit :



- 1- vérifiez votre éligibilité au dispositif, grâce au simulateur en ligne
- 2- si vous êtes éligible, remplissez le formulaire en ligne et déposez les pièces nécessaires à votre dossier
- 3- votre dossier est analysé et son instruction se poursuit
- 4- une simulation financière vous est proposée et présentée au cours d'un rendez-vous personnalisé, par le partenaire de la FDVP : l'association SOLIHA
- 5- confirmez votre demande et finalisez votre dossier
- 6- votre dossier est évalué sur la base de critères légaux, puis pré-sélectionné sur des critères propres à la FDVP
- 7- Une commission de sélection pluraliste se réunit pour classer et retenir les dossiers les plus adaptés par délibération

Ainsi, chaque candidat se positionne sur une typologie de logement (Exemples : T2, T3, T4, T5) dans le formulaire de candidatures, et précise dans la charte de participation jointe ses besoins spécifiques, éventuels.

Les typologies pourront ensuite être adaptées, en termes de taille et de configuration notamment, aux besoins du ménage et en tenant compte de sa capacité financière, dans le cadre de la démarche participative. A titre indicatif, les fourchettes de prix pour chaque typologie sont les suivantes :

Typologie	Surface		Prix de vente moyen TTC
	min	max	
T2	min	47 m ²	238 000 €
	max	50 m ²	254 000 €
T3	min	52 m ²	259 000 €
	max	67 m ²	334 000 €
T4	min	72 m ²	354 000 €
	max	77 m ²	379 000 €
T5	min	84 m ²	412 000 €
	max	89 m ²	437 000 €

La vérification de l'éligibilité de chaque candidat au dispositif passe par :

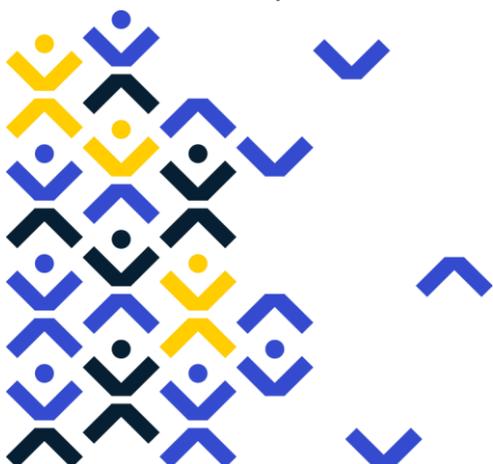
1) Le contrôle du respect des critères légaux

La vérification des critères légaux d'éligibilité au dispositif est incontournable. Il s'agit de 2 critères :

- le respect des plafonds de ressources légaux du Bail Réel Solidaire (BRS) en vigueur au cours de l'année de commercialisation de l'opération. A Paris, les plafonds en vigueur en 2021 sont les suivants :

COMPOSITION MENAGES	PSLA/BRS
1 pers	32 562 €
2 personnes	45 586 €
3 personnes	52 099 €
4 personnes	59 263 €
5 personnes et +	67 600 €

Les montants figurant ci-dessus correspondent aux revenus annuels des ménages. En ce qui concerne la composition des ménages, elle vise l'ensemble des personnes destinées à occuper le logement (ex : un ménage de 2 personnes peut être composé de 2 adultes, ou d'un adulte et d'un enfant).



Le respect de ce critère est examiné à l'appui du Revenu Fiscal de Référence (RFR) de l'année N-2, qui devra être fourni pour toutes les personnes destinées à occuper le logement. Il se trouve sur votre avis d'imposition 2020. Ainsi, le RFR de l'année 2019 permet de vérifier le respect des plafonds en vigueur en 2021. **Un outil en ligne est accessible par le candidat au début de la démarche de candidature pour vérifier son éligibilité.**

- De s'engager à habiter le logement en tant que **résidence principale**.

Le non-respect de l'un ou l'autre de ces critères conduit à ne pas retenir le candidat.

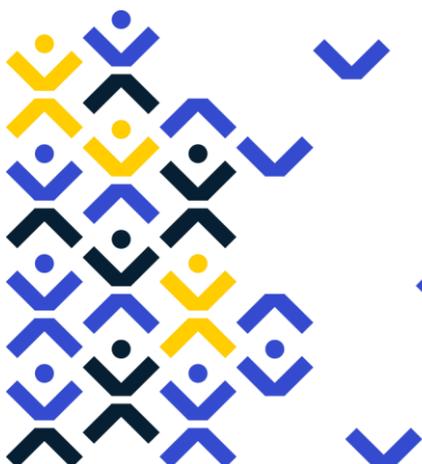
2) La pré-sélection des candidats éligibles

La FDVP a mis en place des critères complémentaires de pré-sélection des ménages candidats à l'acquisition d'un logement, s'inscrivant dans les orientations de la politique parisienne du logement.

Tous les dossiers complets et éligibles sont instruits. Ensuite :

- le taux d'effort prévisionnel du ménage (à l'appui de la simulation financière qui sera établie par Soliha, et remise lors d'un rendez-vous personnalisé) est examiné. **Seuls les dossiers dont le taux d'effort prévisionnel n'excède pas 40% des ressources mensuelles moyennes du ménage candidat seront retenus pour la pré-sélection.**
- **un outil de présélection** mis en place par la FDVP permet de classer les candidats selon différents critères:
 - l'adéquation entre la composition du ménage et la typologie du logement souhaité, et le statut d'occupation actuel (ex : être en situation de sur-occupation dans son logement, être locataire du parc locatif social...)
 - le parcours résidentiel : examen de la situation actuelle des ménages vis-à-vis de leur logement et de la trajectoire d'habitat permise par le BRS (ex : être primo-accédant, être déjà propriétaire ou non...)
 - la situation économique : la situation du ménage sera examinée au regard du critère légal de ressources et de sa situation financière au moment de la demande;
 - le lien avec Paris : justifier d'un lien de rattachement avec Paris (ex : travailler ou habiter à Paris)

Des points sont ainsi attribués à chaque dossier (système de « cotation »), permettant de classer les candidats de manière équitable et objective en fonction de leur situation. Les points sont calculés à partir des données transmises dans le formulaire de candidature au BRS (à l'appui des documents justificatifs). Les points peuvent évoluer à la hausse ou à la baisse, en fonction du type de logement sur lequel le ménage se positionne (ex : T2, T3 ou T4).



Les dossiers avec le plus grand nombre de points sont examinés. Après vérification de ces dossiers, les 5 premiers dossiers par logement sont transmis de façon anonyme à la commission de sélection des ménages, qui délibère et les classe par ordre de priorité.

Une candidature doit donc comprendre :

1) toutes les informations renseignées dans le formulaire en ligne sur le site de la FDVP (et les pièces justificatives demandées)

2) une simulation financière pour le projet de logement, établie par le partenaire de la FDVP, l'association Soliha. En effet, une fois le formulaire en ligne complété, le candidat sera contacté par mail et/ou téléphone par Soliha.

Cette dernière est en charge de l'analyse des candidatures (vérification de la complétude du dossier déposé), puis élabore ensuite au moins une simulation financière pour chaque ménage. Un entretien individuel entre Soliha et le ménage est alors prévu pour échanger sur son dossier. Le ménage confirme enfin auprès de Soliha sa candidature et son choix, étayé de la simulation financière établie et correspondante. Aussi, le ménage accepte que l'ensemble de ses données privatives, communiquées avec la candidature, soient transmises à des fins d'analyses d'éligibilité à Soliha (fdvp@soliha.fr)

Cette phase de pré-sélection (cotation) doit permettre de **retenir 115 candidats parmi tous les dossiers de candidature complets et éligibles**. A ce stade, chaque candidat est informé de la suite de sa candidature par Soliha.

Pour les 115 candidats présélectionnés, ils seront ensuite directement contactés par la FDVP afin de **compléter leur dossier et motiver leur souhait d'intégrer un projet, en habitat participatif dans le quartier Saint-Vincent de Paul**. Les précisions seront données en temps utiles (format de la motivation : mail dédié, texte, vidéo,..., délais de transmission).

Seuls les dossiers complétés de cet élément seront alors soumis par la FDVP à **la commission de sélection, qui sélectionnera 23 dossiers**. Une liste d'attente sera ensuite constituée, qui ne vaudra que pour cette seule opération portant sur le lot LEPAGE.

- **La commission de sélection :**

Par décision de l'assemblée générale de la FDVP du 16 mars 2021, la commission de sélection est composée de façon pluraliste et comme suit :



- Roger Madec en tant qu'élu et président de la commission ;
- Carine Petit, Jérôme Gleizes et Vincent Baladi en tant qu'élus ;
- Pour les représentants experts de la société civile :
 - o Hélène Le Gall, directrice de l'ADIL de Paris ;
 - o Emile Hagege, directeur général de l'Association des Responsables de Copropriétés.

Compte tenu des spécificités de cette opération, les membres suivants sont inclus :

- Un représentant de Paris Habitat OPH, opérateur du projet ;
- Une spécialiste de l'habitat participatif (Hélène Morel, doctorante spécialisée) ;
- Carine Petit représentera la Mairie du 14^{ème} arrondissement.

Les candidats sélectionnés recevront alors un courrier de notification de la FDVP. **Ils devront sous 10 jours ouvrés, confirmer leur maintien de candidature par mail, à cette adresse :** contact-fdvp@paris.fr

1.2. PHASE 2 : PARTICIPER AU PROJET DE « BRS PARTICIPATIF »

Cette phase est celle du démarrage puis de l'installation de la démarche participative pour la co-élaboration du projet immobilier et s'achève par la réservation de son logement.

A ce stade, le candidat a reçu sa notification de sélection et a confirmé maintenir sa candidature. Il passe donc du statut de « candidat » au statut de « participant ». La pleine participation à cette phase 2 est obligatoire et constitutive de la démarche d'acquisition de son logement.

Ce cycle collaboratif démarre par une rencontre sur le site SAINT-VINCENT DE PAUL suivie d'une réunion sur place, si le contexte sanitaire le permet. S'il n'était pas permis de se réunir, un format de type webinaire sera alors proposé, afin d'assurer une formation détaillant la démarche participative aux participants et de répondre à leurs différentes questions.

Les invitations seront transmises par mail, au moins 2 semaines avant la date retenue pour l'évènement de lancement. La présence du ménage participant à cet évènement de démarrage et de formation est obligatoire, sauf empêchement réel et précisé, en amont par mail à : contact-fdvp@paris.fr



Cet évènement de démarrage sera suivi d'un premier atelier de travail collaboratif avec le professionnel qualifié désigné par la FDVP (une assistance à maîtrise d'ouvrage – AMO), pour accueillir les participants, présenter ses missions, et leur expliquer toutes les prochaines étapes, les modalités de sélection de l'équipe de Maitrise d'œuvre (architecte...).

Le travail collaboratif réunissant participants, futurs habitants, différents accompagnateurs, l'équipe de maîtrise d'œuvre et les autres partenaires du projet, est régulier jusqu'au dépôt de permis de construire. Pendant cette phase, le programme architectural prend de plus en plus forme, en combinant les attentes et contraintes de l'ensemble des parties prenantes. Le projet sera le résultat d'attentes des futurs habitants, du respect des documents règlementaires du projet architectural, des équilibres économiques du projet.

Progressivement, les plans d'étages se dessinent pour aboutir à des plans dits « de vente ». L'attribution des logements aux ménages se fera selon une logique de cohérence entre capacité financière et attentes des ménages, exprimées tout au long de la démarche participative.

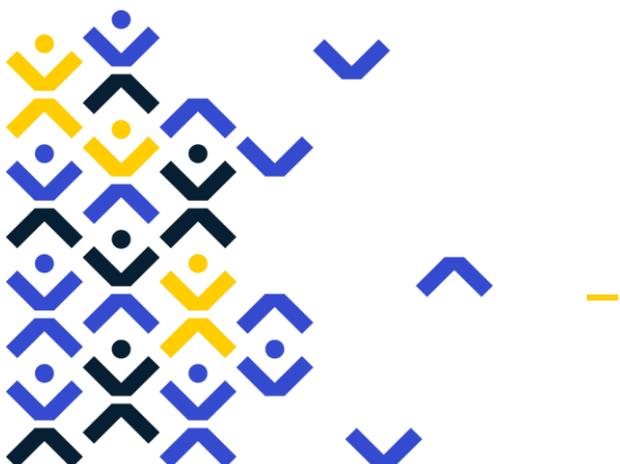
Les contrats de réservation par logement peuvent alors être signés avec les participants, qui passent de statut de « participant » à celui de « ménage réservataire », futur habitant de l'immeuble.

2- LES INVARIANTS DU PROJET IMMOBILIER

2.1. LE BATIMENT LEPAGE – LE PROGRAMME IMMOBILIER

Le lot à bâtir dénommé Lepage, situé à l'entrée du quartier Saint-Vincent-de-Paul (en tant que Zone d'Aménagement Concertée – ZAC) côté rue Boissonade, au niveau du n°51, est l'un des lots faisant l'objet d'un projet de construction neuve.

Différents vœux ont été adoptés par le Conseil de Paris depuis 2014 pour la réalisation d'une partie du programme de logements sous la forme d'habitat participatif, avec la mise en œuvre de modes de gestion innovants du foncier et dans une dimension anti-spéculative. La Ville de Paris a ainsi acté la réalisation d'un programme d'habitat participatif sur le bâtiment Lepage, par l'intermédiaire de l'intervention de la Foncière de la Ville de Paris, dans le cadre anti-spéculatif d'un bail réel solidaire (BRS).



Ce bâtiment, d'une emprise au sol de 589m², permet la création d'une construction de 2.500m² de Surface De Plancher (SDP) environ, pour 33 logements dont 23 logements en BRS. Les documents-programmes de la ZAC prévoient qu'il doit être consacré à un programme de logements et d'espaces communs, à usage interne et/ou ouverts sur le quartier. La démolition de l'ancien bâtiment Lepage hospitalier est achevée à ce jour.

Aussi, le programme immobilier, base de départ de la démarche collaborative avec les habitants, comporte des invariants :

- les prescriptions programmatiques dans la cadre du quartier SAINT-VINCENT DE PAUL, portées par La Ville de Paris et l'aménageur PARIS & METROPOLE AMENAGEMENT : Mixité sociale ; Haute performance environnementale ; Qualité architecturale ; Ouverture sur le quartier, Dynamique impliquant les habitants ; Accès et orientations de l'immeuble, ...

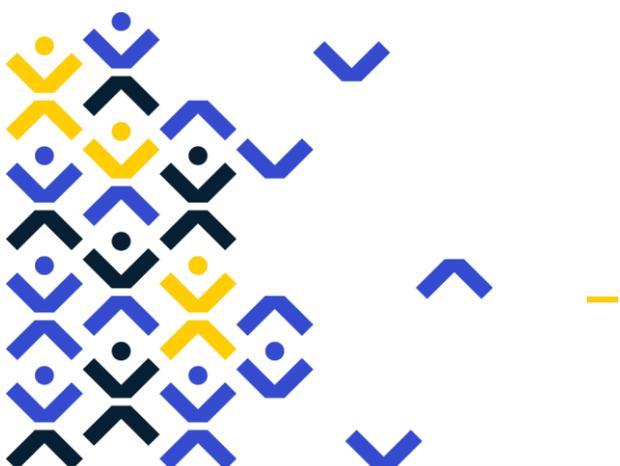
- les capacités constructives : environ 23 logements familiaux en BRS (objet du présent appel à candidatures) et environ 10 logements locatifs sociaux, et des espaces communs.

- l'équilibre financier : la surface maximale des espaces communs clos, chauffés et isolés : 60m² de surface de plancher. La conception et les usages souhaités pour ces 60m² sont à élaborer avec le groupe d'habitants. D'autres espaces communs de type toiture terrasse, cœur d'îlot partagé, surfaces en sous-sol, terrasses ou paliers intermédiaires peuvent être étudiés entre le groupe d'habitants, la maîtrise d'œuvre et Paris Habitat.

2.2. LE CALENDRIER PRÉVISIONNEL DE RÉALISATION

- Choix de l'équipe de maîtrise d'œuvre : 2ème semestre 2021 ;
- Démarrage des ateliers avec l'équipe de maîtrise d'œuvre : début 2022
- Dépôt de dossier de demande de permis de construire par Paris Habitat : T3 2022
- Signature des contrats de réservation entre la FDVP et les ménages réservataires : fin 2022
- Démarrage des travaux : 2ème semestre 2023
- Date prévisionnelle de livraison : fin 2025

Ces dates sont des objectifs et demeurent renseignées à titre indicatif.



2.3. LE PRIX DE VENTE MAXIMAL ET LE NIVEAU DE REDEVANCE FONCIÈRE

- Le prix de vente maximal est de 5 175€ TTC (Tva 5,5%) par m² de surface utile¹.
- La redevance foncière maximale à payer mensuellement à la Foncière de la Ville de Paris : 2,5€/m²/mois. Cette redevance est calculée par m² de surface habitable.

Exemples de redevances par surfaces :

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

3- LES PARTENAIRES DU PROJET

Pendant toute la durée de cette phase, le ménage sera invité à collaborer avec les partenaires professionnels et institutionnels de la Foncière de la Ville de Paris (FDVP). Le ménage ne peut refuser ces collaborations et devra souscrire aux méthodes et requis de ces coopérations, pour garantir la réussite du projet. Ces partenaires, retenus par la FDVP, sont pour certains connus, d'autres en cours de recrutement.

Le Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD), assure la confidentialité des informations renseignées et collectées dans le cadre de la démarche du projet LEPAGE.

¹ La surface utile correspond à la surface habitable du logement augmentée de la moitié des surfaces annexes telles que définies dans l'arrêté du 9 mai 1995

En 2016, Paris et Métropole Aménagement (P&MA) et la Ville de Paris signent le traité de concession du site Saint-Vincent de Paul. L'aménageur s'engage dès lors dans une aventure urbaine de plusieurs années marquée par l'émblématique occupation temporaire, les Grands Voisins, la généralisation de la maîtrise d'usage (implication de panels représentatifs de futurs habitants), une approche sobre et à faible empreinte carbone de l'aménagement, ...

Pour découvrir des traductions concrètes de ces ambitions, ne pas hésiter à consulter le site internet : <https://www.blog-saintvincentdepaul-leprojet.fr>

Le projet urbain est développé par le groupement de Maîtrise d'œuvre piloté par l'agence ANYOJI-BELTRANDO (architecte urbaniste, mandataire). Le groupement intervient pour le compte de Paris & Métropole Aménagement. Il a pour mission de définir le projet urbain tout en assurant sa cohérence urbaine, programmatique, paysagère à toutes les phases de conception et de réalisation, de la préfiguration jusqu'à l'achèvement des travaux.

Tout au long du développement du projet, P&MA a porté une démarche de concertation soutenue impliquant des riverains, opérateurs, exploitants, élus, ... mais aussi des membres de panel, et à ce titre, futurs habitants. Ce pourquoi il est attendu du groupe d'habitants d'intégrer cette démarche de concertation (participation à des réunions publiques et ateliers proposés par les équipes de concertation de P&MA...).

3.1 SOLIHA

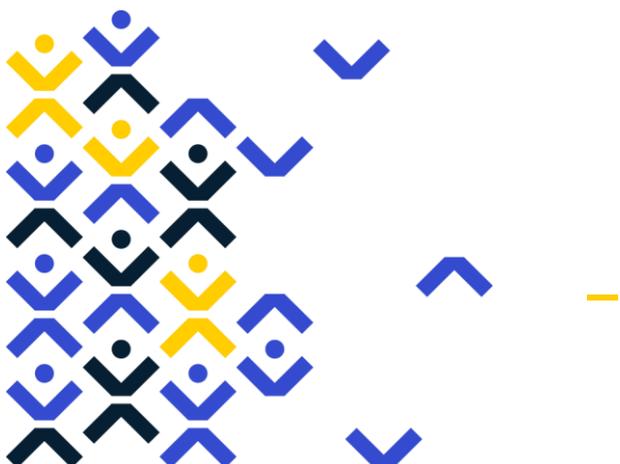
En charge de l'analyse et de l'instruction des dossiers de candidatures. Les membres de l'équipe Soliha, dédiée à cette opération, élaborent notamment une simulation financière pour chaque ménage, qui leur sera présentée au cours d'un entretien personnalisé. Ils sont joignables par mail puis téléphone, pour les ménages candidats jusqu'à la commission de sélection.

Mail : fdvp@soliha.fr

3.2 PARIS HABITAT

Au sein du bâtiment LEPAGE, un programme mixte est prévu : une dizaine de logements locatifs sociaux gérés par Paris Habitat et 23 logements en accession sociale à la propriété (BRS) – objets du présent à appel à candidatures.

Paris Habitat assurera la maîtrise d'ouvrage professionnelle du projet immobilier dans son ensemble. Concernant la part du programme en BRS, Paris Habitat signe un BRS opérateur avec la



FDVP, supporte le financement de l'ensemble des études et frais liés au programme immobilier, contracte toutes les missions inhérentes au projet et supporte la responsabilité juridique et technique pour son aboutissement. Paris Habitat vend, *in fine*, en l'état futur d'achèvement, les logements aux ménages conformément aux dispositions légales du dispositif BRS.

3.3 ASSISTANCE À MAÎTRISE D'OUVRAGE PARTICIPATIVE (AMO)

A la date de diffusion de ce règlement, ce partenaire n'est pas encore connu. Sa mission précise est en cours de définition mais consistera à accompagner le projet participatif. Son arrivée dans le cercle des partenaires du projet coïncidera avec celle des futurs habitants. L'AMO est contractuellement missionnée par la FDVP. Sa mission sera construite en complément de l'équipe de maîtrise d'œuvre et des autres partenaires.

3.4 ÉQUIPE DE MAÎTRISE D'ŒUVRE (MOE)

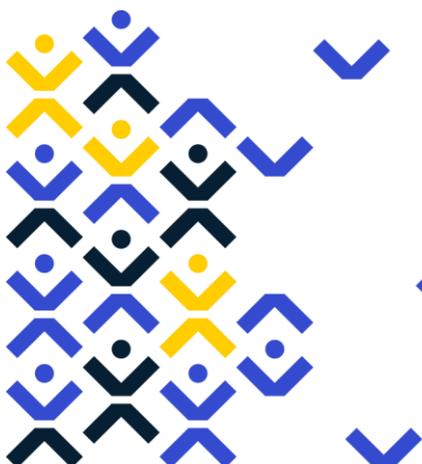
L'équipe de MOE regroupe, à travers un contrat de mission unique, architecte, bureaux d'études techniques, paysagiste, ... en charge de la conception et du suivi de réalisation de l'immeuble. A la date de diffusion de ce règlement, le groupement de MOE n'est pas encore connu.

La FDVP et Paris Habitat définiront un processus de sélection de la MOE, qui impliquera le groupe de ménages participants, sans ralentir le calendrier de projet. Le processus retenu sera porté à la connaissance des participants, lors de l'évènement d'accueil.

Le groupe des futurs habitants du bâtiment LEPAGE travaillera directement avec l'équipe de MOE qui proposera une démarche de co-conception du projet architectural. Il sera exposé et rappelé dès le départ les bases de ce travail : invariants et éléments ajustables mis en discussion, gouvernance de projet, composantes privatives et paramètres collectifs...

3.5 AUTRES PARTENAIRES EVENTUELS

Selon les besoins du projet et les sujets mis en discussion, la FDVP peut faire appel à d'autres partenaires : conseil en montage, notaire, design social ... Ces partenaires peuvent collaborer directement avec les futurs habitants ou indirectement, via Paris Habitat et/ou l'AMO.



3.6 MODALITÉS DE RÉSERVATION DES LOGEMENTS

Pour le projet LEPAGE à SAINT-VINCENT DE PAUL, les futurs habitants s'impliquent collectivement, en amont du dépôt de dossier de demande de permis de construire, pour concevoir leur immeuble. Les logements ne sont pas encore dessinés au stade de sélection des ménages, c'est l'essence même de la démarche participative. Les seuls paramètres connus au démarrage du travail collaboratif avec les futurs habitants sont les suivants :

- le nombre total de logements : 23 logements sur plusieurs niveaux, du rez-de-chaussée au dernier étage en R+6. A titre indicatif, le programme théorique est le suivant :

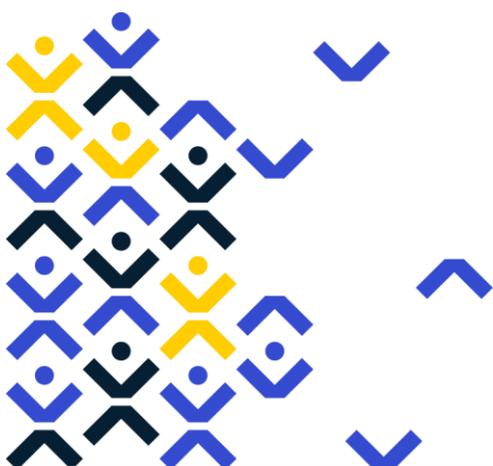
Typologie	NB logements
T2	2
T3	8
T4	12
T5	1
	23

- la capacité d'acquisition par ménage (prix maximum en € TTC, Tva 5,5%) d'une surface (en m² habitables) et d'une typologie d'appartement (en nombre de chambres). Ces éléments ont été portés à la connaissance du ménage candidat et il s'engage à les avoir acceptés, en maintenant sa candidature.

Aucun ménage n'aura la possibilité de choisir ou de s'attribuer un logement ou de se désigner à un niveau d'étage en particulier. La réservation des logements sera la résultante de deux paramètres :

- l'adéquation entre l'expression des attentes, du mode de vie spécifique, et le logement ; l'équipe de Moe et l'AMO proposeront aux futurs habitants des outils diversifiés tout au long des études, pour exprimer leurs attentes, dans une approche qualitative.
- la capacité financière ; la FDVP proposera une grille de prix la plus qualifiée possible.

Une pré-offre de réservation sera proposée au ménage avant le dépôt de permis de construire.



Une offre de signature de contrat de réservation de son logement sera proposée après le dépôt de permis de construire. Le refus de signature du contrat de réservation clairement formalisé ou exprimé par une absence totale de retour sous 2 semaines vaut déclinaison de l'offre et retrait de la démarche. La FDVP peut alors proposer le logement à un autre foyer se trouvant sur liste d'attente.

4- DURÉE DE VALIDITÉ DU RÉGLEMENT ET DES DONNÉES CADRES

Ce présent règlement est valable **du premier jour de lancement de l'appel à candidatures jusqu'au jour de signature d'un contrat de réservation de son logement** (avec Paris Habitat - cf annexe « acquisition d'un logement BRS, en État Futur d'achèvement »).

L'ensemble des informations financières et techniques : prix, calendrier, éléments de montage de projet sont valables 3 ans à partir du lancement de l'appel à candidatures public. La Foncière de la Ville de Paris ne peut les garantir au-delà de ces délais.

5- CONDITIONS DE RETRAIT - PROCÉDURE D'EXCLUSION

5.1 CONDITIONS DE RETRAIT

Tout ménage sélectionné par la commission :

- a fait une démarche personnelle, volontaire et motivée pour candidater
- accède à une opportunité pour se loger à prix abordable et dans un immeuble et quartier écologiques et solidaires
- bénéficie, dans le cadre de son inscription dans la démarche, d'accompagnement humain et technique, pilotés et financés par la Foncière de la Ville de Paris.

Si malgré ces postulats, le ménage exprime une volonté de retrait à son initiative, une procédure de retrait devra être respectée, selon le stade de manifestation du retrait :



En phase 1 (décrite en 1.1 du règlement)

- Stade dossiers pré-sélectionnés (soit retrait avant la commission de sélection) : adresser un mail de retrait à : contact-fdvp@paris.fr et demander un accusé de réception. La FDVP vous adresse directement un mail confirmation de retrait de votre candidature.

- Suite à notification de sélection : adresser un mail à : contact-fdvp@paris.fr et demander un accusé de réception. La FDVP vous adresse un mail de confirmation de retrait de la démarche.

En phase 2 (décrite en 1.2 du règlement)

- Après le démarrage des ateliers avec l'AMO : adresser un mail de retrait à l'AMO (l'adresse mail du projet vous sera communiquée dès l'arrivée de l'AMO). L'AMO accuse réception de votre retrait et en informe la FDVP. La FDVP ou son partenaire vous adresse un mail de confirmation de retrait de la démarche.

- Après proposition de projet de réservation de son logement (avant dépôt de permis de construire) : adresser un mail de retrait à l'AMO (idem). L'AMO accuse réception de votre retrait et en informe la FDVP. La FDVP ou son partenaire vous adresse un courrier de confirmation de retrait de la démarche.

- Après proposition des plans de vente, en vue d'une réservation (après dépôt de permis de construire) : adresser un mail de retrait à l'AMO (idem). L'AMO accuse réception de votre retrait et en informe la FDVP. La FDVP ou son partenaire vous adresse un courrier de confirmation de retrait de la démarche.

- Refus de signature du contrat de réservation vaut retrait de la démarche. Si absence d'échanges sur le projet pendant 2 semaines, ou si refus clairement formalisé, le ménage est retiré de la démarche. Suite à ce retrait, la FDVP est alors libre de proposer l'opportunité à un ménage sur liste d'attente.

4.2 PROCÉDURE D'EXCLUSION

La participation régulière aux différents temps communs (en présence ou à distance) et la participation aux différents exercices (en présence ou par téléphone) proposés par l'équipe de Maîtrise d'œuvre et /ou l'AMO est constitutive de la démarche de sélection. Une participation active



qui peut prendre plusieurs formes, y compris en cas d'impossibilité occasionnelle d'être physiquement présent à quelques ateliers.

L'AMO et l'équipe de Maitrise d'œuvre (MOE) tiendront un journal de participation afin d'apporter une équité de traitement de l'ensemble des candidats et éviter que certains foyers, ne détournent volontairement, l'intérêt d'une démarche à haute qualité sociétale.

Aussi, l'AMO et la MOE seront invitées à signaler à la FDVP :

- les absences répétées, non excusées
- une absence prolongée, non excusée
- et globalement toute anomalie liée à la participation.

La FDVP pourra alors, en se basant sur ce journal de participation, s'appuyer sur ce règlement et exclure le foyer concerné. Cette exclusion sera notifiée par courrier. Un autre foyer sur liste d'attente sera alors rappelé.

4.3 INDEMNITÉ - DÉFRAIEMENT

Aucun ménage ne pourra prétendre à une quelconque indemnité liée à son retrait volontaire ou à son exclusion. Aucun défraiement ne pourra être exigé auprès de la FDVP, suite au retrait ou à l'exclusion.

Dans tous les cas, la démarche de participation est basée sur l'adhésion et l'implication citoyenne en vue d'acquérir son logement. Elle ne peut en aucun motiver un défraiement ou une rémunération.

6- EXCLUSIVITÉ DE L'ENGAGEMENT

L'engagement de chaque ménage dans la démarche BRS PARTICIPATIF sur le bâtiment LEPAGE, doit être exclusif. Le ménage ne peut en aucun cas prendre part à d'autres projets d'habitat participatif ou réserver un autre logement dans un autre projet. En rejoignant la démarche, le ménage saisit une opportunité qui n'a pas pu être proposée à un autre foyer. L'engagement doit alors être exclusif.

