

Poste à pourvoir : responsable des études de faisabilité et du suivi technique et financier

Présentation de la structure

La Foncière de la Ville de Paris est un organisme de foncier solidaire (OFS) sans but lucratif, qui œuvre pour l'accès à la propriété des classes moyennes à Paris. En permettant de construire des logements à prix maîtrisés dans la durée, la Foncière de la Ville de Paris lutte contre la dynamique spéculative des marchés immobiliers et favorise le maintien de la mixité sociale dans la capitale.

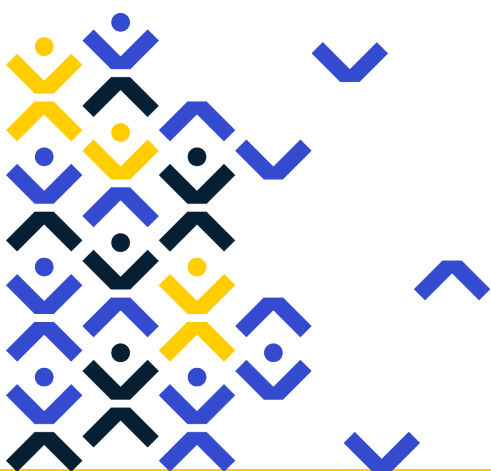
Grâce au bail réel solidaire (BRS), les ménages (sous plafonds de ressources) achètent le bâti (les murs), tandis que la Foncière de la Ville de Paris reste propriétaire du foncier (le terrain). C'est cette dissociation économique de la propriété du foncier et de celle du bâti qui permet de réduire les prix de vente de moitié par rapport au marché privé de l'immobilier à Paris (environ 5 000 €/m² contre 10 000 €/m² en moyenne).

Créée à l'initiative de la Ville de Paris, la Foncière de la Ville de Paris regroupe également sous la forme d'un Groupement d'Intérêt Public (GIP) les 3 grands bailleurs sociaux parisiens (Paris Habitat, RIVP et Elogie-SIEMP), qui assurent la maîtrise d'ouvrage des principaux projets.

Pour faire face au développement rapide de la structure et afin d'atteindre les objectifs ambitieux de production de logement en BRS fixés pour la mandature, le recrutement d'un expert pour piloter le montage et le développement des opérations est nécessaire début 2022.

Formation et expérience souhaitée

Domaines	Logement/foncier solidaire/immobilier Urbanisme et aménagement
Niveau d'étude	Bac+5 – diplôme DPLG souhaité
Durée	CDI – période d'essai de 6 mois
Période	À partir du 1 ^{er} février 2022
Horaires hebdomadaires	35h (25 jours de congés annuels et jusqu'à 24 JRTT)



Personne à contacter

Personne à contacter	Sophie Lecoq – directrice
Adresse	103 avenue de France 75013
Tel	01 42 76 31 58
Mail	contact-fdvp@paris.fr

Missions

Architecte ou Ingénieur disposant d'un profil d'architecte, vous serez :

1/ Le référent interne de la structure sur tous les sujets techniques et architecturaux.

Vous maîtrisez les normes et les techniques de construction ainsi que le processus et les étapes de conception d'un projet de construction. Vous êtes en capacité d'apporter un regard critique et constructif sur les projets qui vous sont soumis.

Vous avez une bonne connaissance des spécificités parisiennes : PLU, exigences environnementales dans le cadre plan climat.

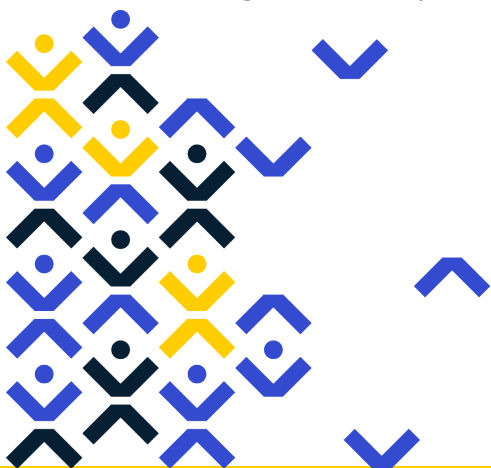
Compte tenu des contraintes fortes pesant sur la production de logements à Paris, **vous serez force de proposition et d'alerte auprès de la direction** pour réussir à mener le plus grand nombre d'opérations possible.

Vous serez par ailleurs l'interlocuteur privilégié des partenaires opérationnels sur les enjeux techniques, et notamment :

- les aménageurs dans le cadre des opérations menées en Zones d'Aménagement Concertées,
- les 3 bailleurs sociaux membres de l'OFS, opérateurs des projets en BRS, et leurs équipes de maîtrise d'ouvrage,
- les promoteurs privés, ou tout autre intermédiaire dans le cadre d'opérations menées directement avec un partenaire extérieur à l'OFS.

Vous serez le garant du cahier des charges des opérations en BRS en vous assurant que ses objectifs et contraintes sont pris en compte, tels que :

- construire une majorité de logements familiaux, en privilégiant les typologies du T3 au T5 ;
- offrir des logements de qualité, tant sur le volet environnemental que sur celui du confort des logements, en particulier par la création de surfaces annexes de type balcons ou loggias ;



- veiller à ce que les bâtiments produits soient d'un entretien aisé avec des coûts maîtrisés dans la durée, et que les charges engendrées par son fonctionnement se situent à un niveau raisonnable et compatible avec les ressources des ménages ;
- garantir l'équilibre économique des opérations en maximisant le rendement SDP/SHAB et en déterminant au mieux les surfaces des logements selon leur typologie ;
- s'assurer de réaliser des logements économiquement accessibles au public cible (public sous plafonds de ressources).

Vous pourrez être amené à produire un document de type cahier des charges, cadrant les attentes en matière d'opérations notamment dans le cas des opérations avec des promoteurs privés.

2/ Le pilote des opportunités foncières.

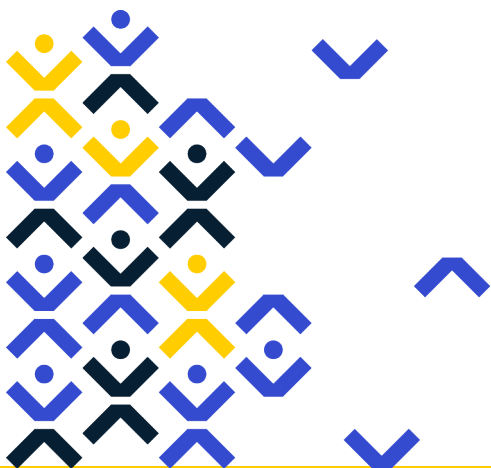
Vous réaliserez des études de faisabilité architecturales et techniques sur des opportunités foncières directes. La diversité des filières de production de logements en BRS (préemption publique, zone d'aménagement concertée, application des servitudes de mixité sociale du PLU, transaction directe avec des vendeurs ou promoteurs privés...) nécessite d'établir à chaque fois :

- Une proposition adaptée de programmation en termes de logement pour chaque adresse potentielle ;
- Un bilan financier pour l'opération, conformément aux règles inhérentes au dispositif ;
- Une proposition synthétique d'arbitrage, issue de ces éléments et de tous autres éléments nécessaires (enjeux locaux, environnementaux, ect...)

Pour ce faire, vous maîtrisez les outils de faisabilités architecturales et travaillerez sur le volet financier à l'appui d'outils internes (ex : bilan type d'opération, outil de décote foncière, ect...).

Vous expertiserez également des études de faisabilité réalisées par des partenaires (ex : Direction du Logement et de l'Habitat de la Ville de Paris, bailleurs sociaux) sur des opportunités foncières, dont la programmation en BRS nécessite d'être arbitrée par rapport à d'autres programmations possibles. Vous assurerez donc un rôle de conseil et de proposition sur ce volet, notamment sur les volets architecturaux, coûts de construction et contraintes techniques.

Enfin, vous actualiserez les bilans financiers des opérations déjà validées, dès lors que des éléments structurants dans leur montage évoluent. En effet, le montage des opérations induit de travailler « dans le temps long », sur des éléments techniques (choix de la maîtrise d'œuvre, contraintes environnementales, aléas techniques, ect...) ou financiers (ex : injection de fonds propres,



mise en place de co-financements ou préfinancements, ect...) qui peuvent évoluer et nécessiter un ajustement du montage initial.

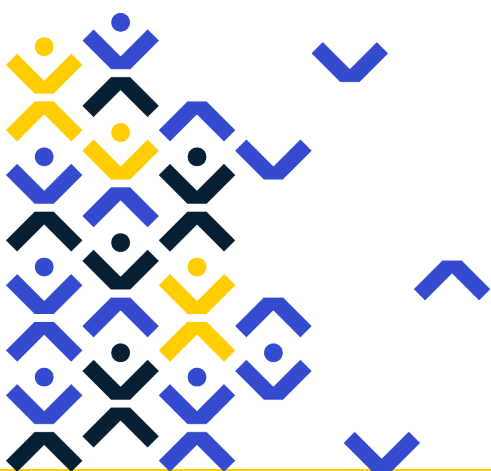
Par conséquent vous serez amené à contribuer à la mise à jour du modèle économique de la structure. En effet, chaque nouvelle opération implique d'ajuster le modèle financier global, en intégrant les conditions financières et le nombre de logements de chaque opération sur laquelle vous aurez travaillé et qui aurait été arbitrée favorablement. En outre, du fait de la jeunesse de la structure, chaque nouvelle opération est susceptible de faire évoluer la réflexion sur des sujets opérationnels et financiers pouvant conduire à des ajustements stratégiques du modèle.

3/ Le référent pour la maîtrise d'ouvrage et le suivi technique des projets.

Vous assurerez le suivi technique des opérations en cours et à venir, en coordination avec le référent juridique et opérationnel. Vous contribuerez notamment à l'élaboration du cahier des charges détaillé des opérations en lien avec les maitres d'ouvrage, puis à leur suivi. La nature des enjeux peut à ce titre être différente si la maîtrise d'ouvrage est interne au GIP (assurée par l'un des bailleurs membres de l'OFS) ou privée. Ce travail vous amène à travailler étroitement avec le référent juridique pour une prise en compte de ces enjeux dans les documents contractuels des projets.

Vous participerez aux instances nécessaires à la mise en œuvre des projets (commissions techniques, jury de choix des équipes de maîtrise d'œuvre, , procédures de suivi en phase chantier, comités de suivi des ZAC ...).

De façon générale, des compétences pluridisciplinaires et une grande capacité d'adaptation sont recherchées pour ce poste face à la montée en puissance opérationnelle de la structure, et dans le cadre d'une équipe resserrée.



Profil souhaité : une première expérience sur ce type de poste est souhaitée

Qualités requises	Connaissances professionnelles	Savoir-faire
<p>1/ rigueur dans la prise en charge des dossiers</p> <p>2/goût pour le travail en équipe</p> <p>3/dynamisme et réactivité</p> <p>4/polyvalence</p> <p>5/sens de l'intérêt général</p>	<p>1/expertise dans le champ urbain, de l'architecture, de la construction</p> <p>2/maitrise des règles d'urbanisme et des normes environnementales appliquées à la construction</p> <p>3/réalisation d'études de faisabilité logement</p> <p>4/connaissance du domaine du logement appréciée</p>	<p>1/Capacités d'analyse et de synthèse</p> <p>2/ maitrise de l'environnement informatique et bureautique (excel, word, powerpoint, Autocad)</p>

