



Rapport d'activité **2023**

An aerial view of Paris, France, showing a dense urban landscape with numerous buildings, streets, and green spaces. The Eiffel Tower is visible in the distance. The image is used as a background for the table of contents.

Editos 04

Chiffres clés des opérations 07

2023 en images 15

Parole à 19

Activité de la structure en 2023 21

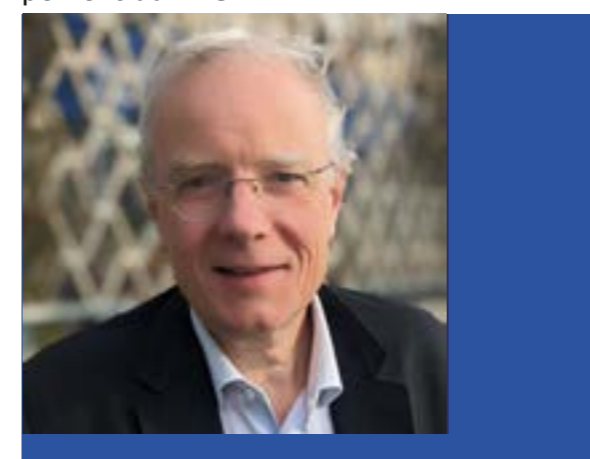
Le Bail Réel Solidaire participe pleinement à l'objectif porté par la ville de Paris de rendre effectif pour toutes et tous le droit au logement. Dans cette perspective, l'accession sociale à la propriété vient idéalement compléter tout ce que nous faisons déjà en matière de développement de l'offre publique à travers le logement social et abordable. En permettant aux ménages parisiens d'accéder à des biens de qualité à 5000 euros du m², soit deux fois moins cher que le marché privé, le BRS est un outil supplémentaire pour répondre au besoin des Parisiennes et Parisiens en termes de logement, face à un marché privé devenu pour beaucoup inaccessible.

En me nommant Président, l'Assemblée générale de la Foncière de la ville m'honore de sa confiance afin de continuer et développer ce que mon prédécesseur, Ian Brossat, avait construit avec les équipes de la foncière.

Adjoint à la maire de Paris chargé du logement et à la transition écologique du bâti, j'accorde une importance particulière à ce que cette politique dynamique d'offre de logements soit conciliée avec nos objectifs environnementaux les plus élevés.

Acheter un logement en BRS, ce n'est pas seulement bénéficier d'un prix bien en dessous du marché, c'est aussi la garantie d'un logement répondant aux plus hauts standards environnementaux. C'est aussi pour cela que le nouveau plan local d'urbanisme bioclimatique qui construit le Paris de demain réserve une place importante au BRS.

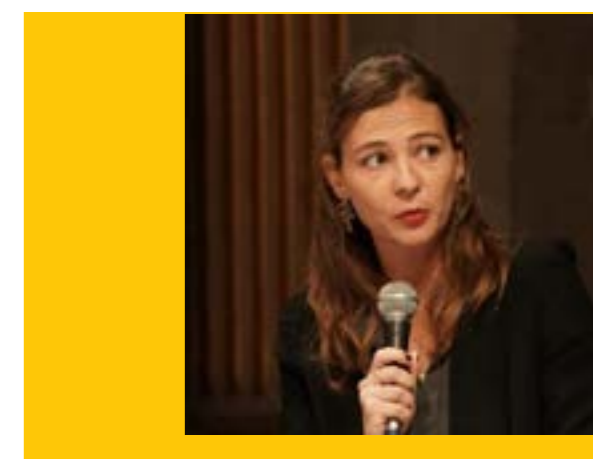
Ce dispositif permet de se loger, de bénéficier de logements de grande qualité. Il permet aux familles de se projeter dans le futur de la ville, dans des quartiers ouverts à toutes et tous. Celles et ceux qui font Paris doivent pouvoir y habiter. C'est l'engagement de notre ville, de la foncière, de toutes celles et tous ceux qui œuvrent au développement du BRS.



Jacques Baudrier

Adjoint à la Maire de Paris en charge du logement et de la transition écologique du bâti, Président de la Foncière de la Ville de Paris

En 2023, la Foncière de la Ville de Paris a franchi des étapes décisives : 8 promesses d'acquisition de foncier signées, 3 permis de construire déposés et 3 arrêtés de permis de construire obtenus. Ces avancées nous ont permis de nous projeter de manière concrète dans la préparation des commercialisations de plusieurs opérations fin 2024, et ont été rendues possibles grâce à l'implication de nos nombreux interlocuteurs et partenaires, au premier rang desquels les bailleurs sociaux membres de notre groupement, les aménageurs, les notaires et les établissements financiers partenaires. Le relèvement des plafonds de ressources des ménages éligibles au BRS annoncé en décembre 2023, que nous appelons de nos vœux avec le réseau des OFS Foncier Solidaire France, témoigne d'une volonté au niveau national d'élargir le dispositif, qui rencontre un réel succès dans tous les territoires où il est mis en œuvre. Cette décision nous permettra de toucher plus de ménages de la classe moyenne - qui étaient jusqu'ici exclus du dispositif sans pouvoir pour autant accéder à la propriété sur le marché libre - tout en poursuivant le développement d'une offre accessible aux plus modestes. Notre ambition dans les années à venir est ainsi de loger un nombre croissant de parisiennes et de partager avec eux nos valeurs autour d'un rapport différent et non spéculatif à la propriété immobilière.



Sophie Lecoq

Directrice de la Foncière de la Ville de Paris

Chiffres clés des opérations

La dynamique d'engagement des adresses se poursuit

7 nouvelles
adresses engagées

représentant un total de

304 logements



Approbation de l'engagement de l'opération située **162 rue Lamarck (75018)** votée lors de l'assemblée générale du 15 juin 2023.

Le projet consiste en la transformation d'un ancien garage en un programme mixte de bureaux, activités et logements, dont une vingtaine de logements en BRS.



Approbation de l'engagement de l'opération située au sein de la **ZAC Python Duvernois – Lot 6B, rue Henri Duvernois (75020)** et une autorisation à signer un protocole d'accord concernant l'acquisition d'un terrain à bâtir avec la Société d'Etude, de Maîtrise d'Ouvrage et d'Aménagement Parisienne (SEMAPA) votées lors de l'assemblée générale du 18 décembre 2023.

Le lot 6B comprendra 61 logements en BRS et un rez-de-chaussée actif (commerce et activité).



Approbation de l'engagement de l'opération située au sein de la **ZAC Python Duvernois – Lot 4, rue Henri Duvernois (75020)** et de l'autorisation à signer un protocole d'accord concernant l'acquisition d'un terrain à bâtir avec la Société d'Etude, de Maîtrise d'Ouvrage et d'Aménagement Parisienne (SEMAPA) votées lors de l'assemblée générale du 18 décembre 2023

Le lot 4 comprendra 49 logements en BRS, des logements locatifs sociaux, et un rez-de-chaussée actif (commerces et équipements de santé).



Approbation de l'engagement d'une opération située au sein de la **zone d'aménagement Hébert - lot F (75018)** ; une autorisation à signer une promesse de vente avec l'aménageur (Espaces Ferroviaires) et un protocole de BRS opérateur avec Paris Habitat votées lors de l'assemblée générale du 18 décembre 2023

L'opération comprendra 72 logements en BRS et un rez-de-chaussée actif comprenant un équipement de santé et un commerce de type artisanat.



Approbation de l'engagement de l'opération située au sein de la **ZAC Chapelle Charbon – Lot A, rue Tchaïkovski (75018)** et autorisation à signer un protocole d'accord concernant l'acquisition d'un terrain à bâtir avec Paris & Métropole aménagement (P&MA) votées lors de l'assemblée générale du 18 décembre 2023.

Le lot A de la Zone d'aménagement concertée Chapelle Charbon comprendra 34 logements en BRS et un rez-de-chaussée actif.



Approbation de l'engagement de l'opération située au sein de la **ZAC Chapelle Charbon – Lot F, rue du Pré (75018)** et une autorisation à signer un protocole d'accord concernant l'acquisition d'un terrain à bâtir avec Paris & Métropole aménagement (P&MA) votées lors de l'assemblée générale du 18 décembre 2023.

Le lot F de la Zone d'aménagement concertée Chapelle Charbon comprendra 41 logements en BRS et un rez-de-chaussée actif.



Approbation de l'engagement de l'opération située **8-18 avenue de la Porte de la Villette (75019)** ; autorisation à signer une promesse de vente avec la Régie Autonome des Transports Parisiens et un protocole de BRS opérateur avec la RATP Habitat Accession votées lors de l'assemblée générale du 18 décembre 2023.

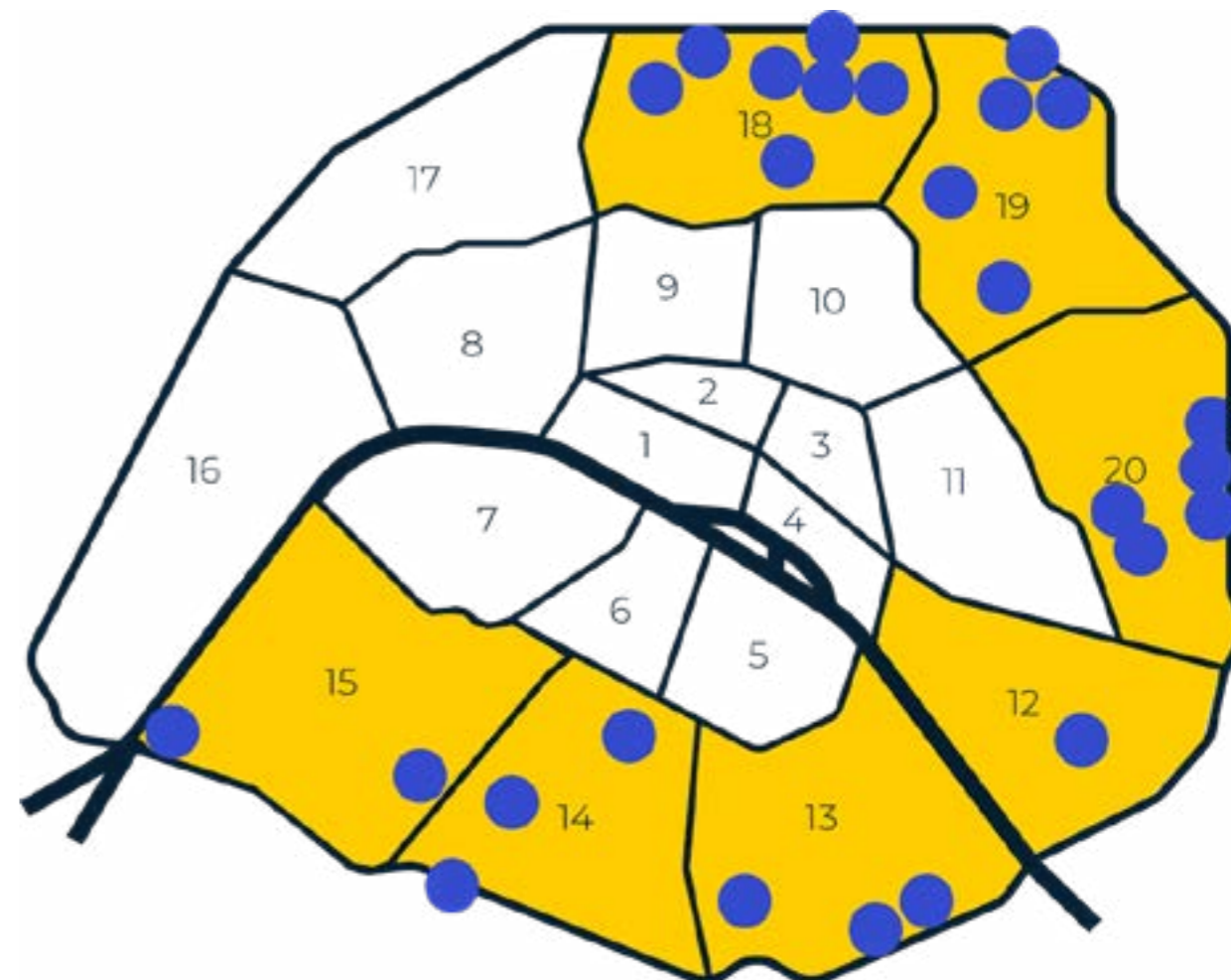
L'opération prend place au sein d'un projet d'aménagement global dans ce secteur. 20 logements en BRS seront intégrés dans un immeuble qui comportera une résidence étudiante, des logements locatifs sociaux, des logements intermédiaires et des activités à rdc

Un total prévisionnel de plus de 1 000 logements en BRS à Paris

26 opérations en cours en 2023

(13 en cours de conception et 13 à l'étude)

représentant un nombre prévisionnel de 1 175 logements





Adresses en cours de conception

- o ZAC Saint-Vincent-de-Paul, lot Lepage (75014), 23 logements
- o 6 rue Bardinnet (75014), 3 logements
- o Aquaboulevard, lot Equinoxe (75015), 53 logements
- o 162 rue Lamarck (75018), 27 logements
- o ZAC Chapelle Charbon, lot A (75018), 34 logements
- o ZAC Chapelle Charbon, lot F (75018), 41 logements
- o Hébert, lot F (75018), 72 logements
- o 77 rue Rébeval (75019), 7 logements
- o 42 avenue Jean Jaurès (75019), 10 logements
- o 12-16 avenue de la Porte de la Villette (75019), 20 logements
- o 145 rue des Pyrénées/92 rue de Bagnolet (75020), 10 logements
- o ZAC Python-Duvernois, lot 4 (75020), 49 logements
- o ZAC Python-Duvernois, lot 6B (75020), 61 logements



Adresses à l'étude

- o 13 impasse Tourneux (75012), 8 logements
- o 16 rue Ernest et Henri Rousselle (75013), 5 logements
- o ZAC Bédier-Oudiné lot Bédier (75013), 243 logements
- o ZAC Bédier-Oudiné lot Oudiné (75013), 66 logements
- o 4-12 avenue de la Porte de Vanves (75014), 22 logements
- o 43-49 rue Castagnary (75015), 15 logements
- o Gare des Mines (75018), 230 logements
- o 28-30 rue Cavé (75018), 12 logements
- o 100 boulevard Ney (75018), 64 logements
- o 21, quai de la Gironde (75019), 38 logements
- o 105-109 boulevard Mac Donald (75019), 15 logements
- o ZAC Python-Duvernois, lot 10 (75020), 40 logements
- o 117b rue des Pyrénées (75020), 7 logements

Suivi du projet d'habitat participatif / ZAC Saint-Vincent-de-Paul (lot Lepage)

Dans le cadre de la mission confiée aux agences Dreier Frenzel et Belval Parquet, les **6 groupes de travail** identifiés (vie commune, espaces communs, aménagements extérieurs, matérialité intérieure, autoconstruction) se sont réunis et ont restitué l'ensemble de leurs travaux à l'occasion de **2 plénières et de 2 sessions d'ateliers** en octobre et novembre 2023.



Suite à la signature de leur contrat de réservation, les ménages acquéreurs ont pu solliciter au cours de l'année 2023 les établissements bancaires et signer leurs offres de prêt. À la suite des recours déposés sur le projet, la Foncière de la Ville de Paris a enclenché un important travail de facilitation de prorogation des offres bancaires des ménages, en sensibilisant chaque organisme partenaire aux enjeux de l'opération dans un contexte économique dégradé.

Un travail de conception largement amorcé

4 jurys de sélection et désignation de maîtrise d'œuvre se sont tenus

- o ZAC Python-Duvernois, lot 4 (75020) en janvier, désignant **Charles-Henri Tachon Architecture et Paysage**
- o ZAC Python-Duvernois, lot 6B (75020) en janvier, désignant **Antonio Virga**
- o 6 rue Bardinnet (75018) en novembre, désignant **Pascaline Gasc**
- o 42 avenue Jean Jaurès (75019) en mai, désignant **Nicholas Diddi**



Terrasse partagée de l'opération du lot 6B de la ZAC Python-Duvernois

De nombreux jalons juridiques posés 8 signatures d'actes notariés

- o Signature de l'acte d'acquisition de l'immeuble **77 rue Rébeval (75019)** auprès de la Ville de Paris le 30 mars 2023 en présence de Maître Lièvre, notaire associé de l'étude 14 Pyramides.
L'opération consiste en la transformation d'un garage en un immeuble comprenant 7 logements en BRS et un commerce à rez-de-chaussée.
- o Signature du contrat de réservation avec la Société Woodwater du **lot Equinoxe de l'opération Aquaboulevard (75015)** le 26 juillet 2023 en présence de Maître Lièvre, notaire associé de l'étude 14 Pyramides et de Maître Samuel CHAMPEAUX, notaire associé de l'étude Wargny Katz notaires, portant sur l'achat en VEFA de 53 logements BRS.
- o Signature de la promesse synallagmatique de vente du programme **RATP Villette (75019)** avec la RATP le 19 décembre 2023 en présence d'Emmanuelle Simon, notaire de l'étude Cheuvreux et d'Ana Lefort, notaire de l'étude Cheuvreux.
- o Signature de la promesse synallagmatique de vente du **lot A de la ZAC Chapelle Charbon (75018)** avec l'aménageur Paris et Métropole Aménagement (P&MA) le 19 décembre 2023 en présence d'Anne Le Maître, notaire de l'étude Cheuvreux et d'Ana Lefort, notaire de l'étude Cheuvreux.
- o Signature de la promesse synallagmatique de vente du **lot F de la ZAC Chapelle Charbon (75018)** avec l'aménageur Paris et Métropole Aménagement (P&MA) le 19 décembre 2023 en présence d'Anne Le Maître, notaire de l'étude Cheuvreux et d'Ana Lefort, notaire de l'étude Cheuvreux.
- o Signature de la promesse synallagmatique de vente du **lot F de l'opération d'aménagement Hébert (75018)** avec l'aménageur EFAC (Espaces Ferroviaires) le 20 décembre 2023 en présence d'Aude SOMSOIS, notaire de l'étude Monassier & Associés et d'Ana Lefort, notaire de l'étude Cheuvreux.
- o Signature du protocole d'accord entre la SEMAPA et la Foncière de la Ville de Paris en vue de l'acquisition foncière du **lot 6B de la ZAC Python Duvernois** le 21 décembre 2023 en présence de Maître Lièvre, notaire associé de l'étude 14 Pyramides et Maître Claire Plumel, notaire associée à l'étude 14 Pyramides.

Des avancées concrètes sur le terrain des permis de construire



3 dépôts de permis de construire

Au cours de l'année 2023, 3 permis de construire ont été déposés par les opérateurs, les maîtres d'ouvrage des opérations en BRS de la FDVP auprès de la Direction de l'Urbanisme de la Ville de Paris.

o **Lot 6B au sein de la ZAC Python Duvernois** le 4 août 2023 par la RIVP, maître d'ouvrage de l'opération de construction neuve de l'ensemble du programme R+9, comportant 61 logements en BRS et 3 locaux d'activités à RDC

o **Lot 4 au sein de la ZAC Python Duvernois** le 15 décembre 2023 par la RIVP, maître d'ouvrage de l'opération de construction neuve de l'ensemble du programme R+9, comportant 49 logements en BRS, un centre de santé et des surfaces de commerces et d'activités

o **Lot F au sein de la ZAC Chapelle Charbon** le 21 décembre 2023 par Elo-gie-Siemp, maître d'ouvrage de l'opération de construction neuve de l'ensemble du programme R+10, comportant 41 logements en BRS et de cellules commerciales à RDC

3 arrêtés de permis de construire obtenus

Au cours de l'année 2023, 3 arrêtés de permis de construire ont été obtenus. 2 font l'objet de recours.

o **Lot Lepage de la ZAC Saint-Vincent-de-Paul (75014)** obtenu fin mai 2023, faisant l'objet de 2 recours contentieux (octobre 2023)

o **Opération Pyrénées/Bagnolet (75020)** obtenu fin mai 2023, faisant l'objet d'un recours contentieux (juillet 2023)

o **Opération 162 rue Lamarck (75018)** obtenu fin juillet 2023, purgé de tout recours en septembre 2023



2023 en images

Janvier



Dans la continuité de notre accompagnement, une **formation juridique à la copropriété** est dispensée au sein de l'auditorium de Paris Habitat (opérateur du projet) par l'étude **Cheuvreux** aux futurs propriétaires en BRS du quartier **Saint-Vincent-de-Paul**.



Février



Les **maîtres d'oeuvre** de 2 immeubles en BRS de la ZAC **Python-Duvernois** (Paris 20^e) sont désignés par jury de concours.

Antonio Virga sera en charge de la conception du lot 6B et **Charles-Henri Tachon & Remington styles** de celle du lot 4.



Mars



Une grande étape est franchie avec la signature de l'acte d'acquisition de l'immeuble situé au 77 rue Rébeval. Un projet de transformation d'un garage en immeuble de 7 logements en BRS, au cœur du 19^{ème} arrondissement.

Avril



Le **festival Périphériques** organisé par la RIVP, met en lumière la mémoire des habitants du bâtiment I bientôt détruit pour laisser place au projet de réaménagement du nouveau quartier Python-Duvernois.



Mai



Le maître d'oeuvre de l'opération de réhabilitation de l'immeuble frappé d'un état d'insalubrité, situé au 42 avenue Jean Jaurès est désigné. **Nicholas Diddi** sera en charge de cette opération visant la création d'une copropriété mixte comprenant dans deux bâtiments distincts des logements en BRS et 6 logements locatifs sociaux gérés par Paris Habitat.



Juin



Lors de la conférence « Se loger à Paris aujourd'hui et demain ou peut-on répondre à la crise du logement à Paris ? » organisée à l'Hôtel de Ville de Paris, Ian Brossat, adjoint au logement mais également Président de la Foncière de la Ville de Paris a réaffirmé l'enjeu de massification du BRS dans la capitale. Un outil au service des personnes qui font vivre la ville et des familles qui désirent s'y projeter à long terme.

Juillet

La Foncière de la Ville de Paris et la société Woodwater signent le contrat de réservation du projet Aquaboulevard (Paris 15e) pour la réalisation de 53 logements en BRS portés par la Foncière de la Ville de Paris soit environ 4 000m² SDP. La FDVP s'engage ainsi dans le réaménagement de l'emblématique site Aquaboulevard en y intégrant une part de logements en accession sociale.



Novembre



Lors des 3ème Journées du réseau des OFS organisées par Foncier Solidaire France à Lyon, regroupant plus de 350 participants, Sophie Lecoq, directrice de la Foncière de la Ville de Paris, anime l'atelier « La relation OFS / opérateurs ».



Août



En août, la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) des cabinets EPPC et Adéquation relative aux projections économiques à moyen terme de la Foncière de la Ville de Paris est finalisée.

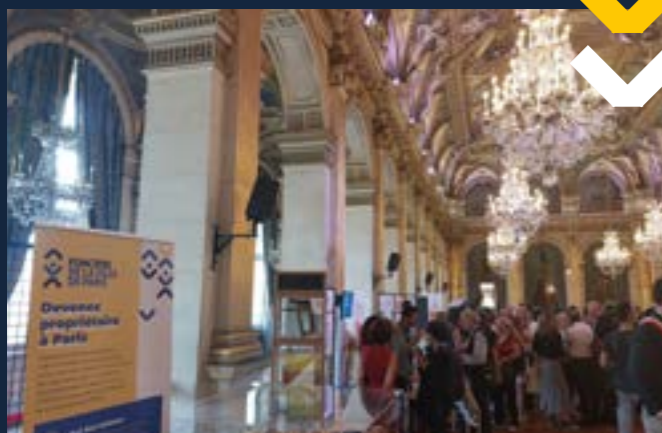


Septembre

La Foncière de la Ville de Paris participe au forum des associations de la Mairie du 20ème et répond aux nombreuses questions des parisiens sur le Bail Réel Solidaire.



Octobre



La Foncière de la Ville de Paris participe à de nombreux événements parmi lesquels : Bilan d'étape du mandat à l'Hôtel de Ville de Paris, Congrès de l'Union Social de l'Habitat à Nantes.



Une fin d'année marquée par les nombreuses signatures de promesses de vente pour les opérations : Hébert lot F avec Espaces Ferroviaires et Paris Habitat, Chapelle Charbon lot A avec Paris & Métropole Aménagement et la RIVP, Chapelle Charbon lot F avec Paris & Métropole Aménagement et Elogie-SIEMP, Python-Duvernois avec la SEMAPA et la RIVP et RATP Villette avec RATP Habitat Accession.



Décembre





Blanche Guillemot
Directrice du logement et de l'habitat de la
Ville de Paris



La Foncière de la Ville de Paris est un opérateur majeur au service de la stratégie logement 2035 adoptée par le Conseil de Paris : les premières opérations en BRS sont exemplaires par la qualité de leur architecture, à un prix abordable, permettant aux familles d'accéder à la propriété dans un cadre sécurisé et pérenne.



En opération d'aménagement, la programmation de logements en BRS est un atout supplémentaire. En effet, elle permet une mixité plus importante en offrant un accès à la propriété aux classes moyennes au sein de bâtiments alliant haute qualité architecturale, exigences environnementales élevées et forte qualité d'usage : habitabilité des logements, espaces extérieurs, terrasses végétalisées, consommations énergétiques maîtrisées, ...



Sandrine Morey
Directrice générale de la SEMAPA



De notre point de vue, le BRS est une nouvelle manière d'appréhender le logement. Outre la baisse du prix d'acquisition qu'il permet, le BRS offre une certaine forme de protection et de sécurité, notamment financière, d'où son intérêt pour les ménages. Parce que ce montage sort des sentiers battus, nous les accompagnons, avec pédagogie, dans toutes les étapes de leur projet. Nous fournissons le même type d'accompagnement à la Foncière de la Ville de Paris depuis sa constitution, en veillant à trouver l'équilibre nécessaire entre les intérêts de chaque partie.



Michèle Raunet
Directrice générale - Notaire associée de l'Etude
Cheuvreux

Activité de la structure

Gouvernance

Election du nouveau Président de la Foncière de la Ville de Paris

M. Ian Brossat a fait part de sa démission de ses fonctions de Président de Foncière de la Ville de Paris, suite à son élection en tant que sénateur.

L'assemblée générale du 18 décembre 2023 a élu **M. Jacques Baudrier**, nouvel adjoint à la Maire de Paris en charge du logement et de la transition écologique du bâti, en tant que Président du GIP, en remplacement de M. Ian Brossat.

En 2023, l'Assemblée générale se compose de



Conseillers de Paris représentant la Ville de Paris

M. Vincent Baladi
M. Jacques Baudrier
M. Roger Madec
M. Jérôme Gleizes
M. Jean-Baptiste Olivier
Mme Carine Petit
Mme Olivia Polski

Représentant Paris Habitat-OPH

Mme Cécile Bêlard du Plantys, Directrice Générale

Représentant la RIVP

Mme Christine Laconde, Directrice Générale

Représentant Elogie-Siemp

Mme Valérie de Brem, Directrice Générale

Partenariats

De nouveaux partenariats bancaires

En 2023, une convention de partenariat a été signée avec le Crédit Agricole Ile-de-France afin de faciliter l'obtention de prêts de financement immobilier des acquéreurs en BRS.

Un partenariat opérationnel a également été conclu avec le Crédit Coopératif dans le même objectif.

Une convention de partenariat a également été signée avec le Crédit Social des Fonctionnaires (CSF) en décembre 2023, afin de proposer aux futurs acquéreurs en BRS un ensemble de prêts aidés et de services dispensés par le CSF (ex : courtage).



7

partenariats maintenant actifs pour faciliter l'accès au crédit immobilier des futurs acquéreurs

- Banque postale Ile-de-France
- Caisse d'Épargne Ile-de-France
- Crédit Agricole Ile-de-France
- Crédit Mutuel
- Crédit Coopératif
- Action Logement Services Ile-de-France
- CRESERFI, société de financement du Crédit Social des Fonctionnaires (CSF)

Vie interne

Recrutement de Maëlys Loiseau en qualité de responsable montage d'opérations et développement

Arrivée en septembre 2023, Maëlys Loiseau assure le montage juridique et financier des opérations.

Extension de la convention d'engagement pluriannuel avec Action Logement Services

Quatre opérations ont fait l'objet d'une décision favorable de financement de la part d'Action Logement Services pour un nombre total de 242 logements et un montant cumulé de 3 630 000€ de prêt.

Octobre 2024

Document édité par la Foncière de la Ville de Paris

Rédaction

Marie Bihan
Sophie Lecoq
Sidonie Copel

Mise en page

Marie Bihan

Crédits photos

Cyril Badet @SENNSE
Stéphane Laniray @SENNSE
Léo Lasnier @CHEUVREUX
Marie Bihan @FDVP
@Armand Nouvet architecture et urbanisme
@Nicolas Lombardi architecture
@Palast + Grand Huit architecture



fonciere-ville-paris.fr



59, rue du Faubourg Saint-Antoine
75011 Paris

contact@fonciere-ville-paris.fr

