

**2019 DLH 92** Approbation de l'adhésion de la Ville de Paris au Groupement d'Intérêt Public (G.I.P.) pour la création de la Foncière de la Ville de Paris, organisme de foncier solidaire, et autorisation donnée à la Maire de signer la convention constitutive du G.I.P.

## PROJET DE DELIBERATION

### EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La Ville de Paris mène depuis 2001 une politique affirmée de développement d'une offre de logements abordables sur son territoire. Le Plan Local de l'Habitat traduit cette ambition, fixant notamment l'objectif de produire 10 000 logements par an dont 7000 à 7500 sociaux. Cependant, l'offre peine à satisfaire une demande toujours croissante tant à l'achat qu'à la location.

La politique parisienne de logement en matière d'accession abordable reposait jusqu'ici sur le Prêt Paris Logement (PPL) qui est un prêt sans intérêt accordé par toute banque ayant signé une convention avec la Ville de Paris pour financer l'achat d'un logement par un ménage parisien primo-accédant respectant des plafonds de ressources, et sur le Prêt Parcours Résidentiel (PPR) qui est destiné à aider plus fortement les parisiens primo-accédants qui libèrent un logement social.

La dissociation du foncier et du bâti, permise avec la création des Organismes de foncier solidaire (OFS) par la Loi ALUR en 2014, ouvre de nouvelles possibilités pour le développement de l'accession sociale à la propriété à Paris et la fluidification des parcours résidentiels des ménages.

La Ville de Paris a ainsi souhaité se saisir de ce nouveau dispositif, et un rapport de préfiguration a été réalisé en 2018. Par délibération du 10, 11, 12 et 13 décembre 2018, vous avez ensuite approuvé la création d'un organisme de foncier solidaire parisien à l'initiative de la Ville de Paris, sous la forme d'un groupement d'intérêt public (GIP). Les statuts de ce GIP vous sont aujourd'hui soumis pour approbation, avant dépôt d'un dossier d'agrément auprès du préfet, dans le but de parvenir à une création effective de l'organisme d'ici la fin de l'année 2019.

**Rappel du dispositif général**

Ce nouveau mode de production du logement abordable dépasse les dispositifs existants par la perpétuité du portage du foncier par l'organisme associée à un mécanisme anti-spéculatif pérenne. Cette combinaison évite d'alimenter à l'occasion des mutations successives la hausse des prix immobiliers, et permet ainsi que le logement demeure abordable sur le long terme tout en sanctuarisant l'aide publique associée. L'intérêt d'un tel dispositif apparaît particulièrement pertinent en zone tendue.

La Loi ALUR du 24 mars 2014 a créé les OFS qui sont des organismes à but non lucratif. Ces organismes, agréés par le représentant de l'État dans la région, ont vocation à porter du foncier sur du long terme pour y réaliser de la dissociation foncière. La Loi pour la Croissance, l'Activité et l'Égalité des Chances Économiques du 6 août 2015 et l'Ordonnance 2016-985 du 20 juillet 2016 sont venues compléter le dispositif en créant le BRS, nouveau type de bail à l'usage exclusif des OFS.

Le mécanisme est le suivant : l'OFS est propriétaire soit d'un foncier déjà bâti, soit d'un terrain sur lequel il procède ou fait procéder à l'édification de logements. Il cède ensuite la partie bâtie de ses programmes sous forme de droits réels, par le biais de BRS d'une durée de 18 à 99 ans, soit à un bailleur pour faire du logement social, soit à des ménages. Dans ce dernier cas, le BRS est cédé sous conditions de prix de vente et de ressources pour les accédants. Les plafonds sont ceux du PSLA (Prêt Social Location Accession, dispositif d'accession sociale à la propriété). Le prix de vente est pour sa part plafonné à 5.015 € TTC/m<sup>2</sup>. À compter de son acquisition, le ménage s'acquitte en outre auprès de l'OFS d'une redevance modeste au titre de la mise à disposition du foncier.

Le BRS est rechargeable, et est donc prorogé pour la même période à chaque revente, évitant ainsi toute perte de valeur au fil des ans. Le prix de cession est encadré et indexé sur le prix d'achat initial par un mécanisme à définir par l'OFS, dans son règlement intérieur, interdisant toute possibilité de spéculation. Le nouvel acquéreur doit respecter, comme l'acquéreur initial, les conditions de ressources du BRS. Ainsi le logement reste à vocation sociale de façon pérenne, au fur et à mesure des reventes successives, sans effets d'aubaine ni comportements spéculatifs possibles.

La vocation sociale du dispositif a été consacrée par la Loi portant Évolution du Logement de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 qui comptabilise les logements faisant l'objet d'un BRS au titre des logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU.

La Ville de Paris et ses bailleurs sociaux se sont ainsi rapprochés en vue de la création d'un Groupement d'intérêt public (GIP) organisme de foncier solidaire appelé la Foncière de la Ville de Paris. Les entités fondatrices du GIP sont ainsi la Ville de Paris, Paris Habitat OPH, la RIVP et ELOGIE-SIEMP.

## **Présentation du dispositif parisien**

### *Forme juridique*

Bien que constituant un statut unique, les OFS peuvent prendre différentes formes juridiques en fonction des objectifs de ses membres. Les différents OFS déjà existants ont ainsi pris la forme de sociétés coopératives d'intérêt commercial (SCIC), d'associations ou de GIP. Il est apparu que la forme du GIP constituait la forme la plus adaptée dans le contexte du projet d'OFS parisien. Le GIP est une personne morale de droit public, à majorité publique, et qui peut être financé majoritairement par sa collectivité de

rattachement. Il peut en outre associer des personnes morales de droit privé. Il peut être constitué pour une durée illimitée, ne nécessite pas de capital minimum, peut déterminer librement le périmètre géographique dans lequel il intervient et il peut être transformé en une autre forme juridique.

### *Ménages cibles*

La réglementation du BRS permet aujourd'hui de vendre des logements à Paris dans la limite de 4.754€ HT/m<sup>2</sup> de SU soit 5.015€ TTC/m<sup>2</sup>. La Ville de Paris envisage de proposer des logements dans une fourchette de prix pouvant varier en fonction du profil des ménages et des logements proposés. Les typologies proposées seront très majoritairement des grands logements pouvant accueillir au moins deux enfants, afin de permettre aux familles des classes moyennes d'acquérir à Paris.

### *Objectifs de production de logements*

Dans cette perspective, l'objectif d'une programmation d'une centaine de logements d'ici la fin de la mandature sera visé. Seront privilégiées les opportunités foncières dans les arrondissements comportant déjà une proportion importante de logements sociaux, dans l'objectif de poursuivre la politique de rééquilibrage territorial du logement social et plus globalement des différentes formes d'habiter. Une partie des logements reconstitués dans les zones du programme ANRU, et notamment à Python-Duvernois, sera également réservée pour l'accession sociale en BRS, permettant ainsi de diversifier la sociologie de ces quartiers en y ancrant les classes moyennes, tout en créant des opportunités pour les actuels habitants, qui pourront bénéficier de parcours résidentiels ascendants. Enfin, la production de logements en OFS pourrait être également envisagée dans les zones d'aménagement à venir, notamment dans le secteur de Paris Nord Est mais également aux alentours de la Gare de Lyon, permettant là aussi d'apporter une vraie diversité programmatique dans des arrondissements déjà bien pourvus en logements sociaux.

### *Procédure d'attribution des BRS*

Afin d'allier diversification sociale et fluidité des parcours résidentiels dans un contexte où les prix de l'immobilier à Paris compliquent la rotation dans le logement social, une part des logements attribués dans le cadre de l'OFS le seront à des occupants de logements sociaux souhaitant et pouvant accéder à la propriété. L'ensemble des attributions se fera selon une procédure qui sera à préciser lors de l'élaboration du règlement intérieur de l'OFS, en adéquation avec les objectifs de la politique du logement définis à l'article L301-1 du code de la construction et de l'habitation. À ce titre, la sélection des ménages pourra s'inspirer des critères définis à l'article L441-1 du même code. Il est proposé qu'une commission de sélection ad-hoc soit constituée pour garantir la collégialité et la transparence des décisions. Cette sélection ne sera par ailleurs réalisée qu'à l'issue d'un accompagnement des ménages éligibles pour assurer la sécurité de leur acquisition, notamment dans la souscription d'un prêt bancaire. Le rôle de la Foncière de la Ville de Paris sera donc également d'accompagner les Parisiens dans un « parcours d'accession ».

### *Moyens prévisionnels de la Foncière de la Ville de Paris*

Afin de pouvoir fonctionner de manière optimale, l'organisme a besoin de disposer de moyens en personnel. Un.e directeur.trice nommé par le conseil d'administration, sera en charge de structurer l'activité et d'assurer le bon fonctionnement de celui-ci. Les fonctions suivantes ont en outre été identifiées comme nécessaires :

- Un.e directeur.trice des finances et de la comptabilité (1 ETP), qui pourra le cas échéant être également l'adjoint.e du directeur ou de la directrice ;
- Un.e chargé.e de développement (1 ETP) : en charge de la prospection foncière et du montage opérationnel et financier des opérations ;
- Un poste de juriste (1 ETP) : en charge du pilotage de l'établissement des actes notariés d'acquisition et de BRS ;
- Un poste de chargé.e de « clientèle » (1 ETP) : en charge de l'élaboration de la stratégie de commercialisation et d'attribution des BRS

Les moyens en personnel du GIP connaîtront une montée en charge progressive en fonction des opérations identifiées et des besoins correspondants.

Un.e président.e sera en outre nommé.e par le Conseil d'administration du GIP, à titre temporaire dans un premier temps.

Un règlement intérieur venant préciser et encadrer la mise en œuvre du dispositif sera élaboré par la Foncière de la Ville de Paris et sera soumis ultérieurement à l'approbation du Conseil de Paris.

### **Présentation des principaux éléments de la convention constitutive**

Les statuts constitutifs soumis à votre approbation prévoient à titre essentiel les éléments suivants :

- **L'objet du GIP** : il est proposé de retenir l'objet le plus large possible, afin que l'OFS puisse à l'avenir exploiter toutes les possibilités offertes par la loi. L'objet de la Foncière de la Ville de Paris sera ainsi « de conduire et développer une activité d'intérêt général sans but lucratif dans le cadre d'une politique d'aide au logement » ;
- **Le périmètre du GIP** : il est prévu de prévoir à ce stade une intervention uniquement sur le territoire parisien. Une modification des statuts pourra intervenir ultérieurement en cas d'élargissement du périmètre d'action à d'autres collectivités ou organismes, et notamment à la Métropole du Grand Paris.
- **Les membres** : dans un premier temps, seuls la Ville, Paris Habitat, la RIVP et Elogie-Siemp seraient membres du GIP, sans préjudice d'élargissements ultérieurs.
- **Les droits de vote** : la Ville dispose de droits de vote majoritaires, avec 7 représentants, et chacun des trois bailleurs Ville associés dispose d'un représentant. L'ensemble des membres vote pour les décisions concernant la gestion courante du GIP, ainsi que pour les opérations à réaliser sur des terrains n'appartenant à aucun des trois bailleurs ; en revanche, seuls la Ville et le bailleur concerné votent pour les opérations qui ont lieu sur un terrain appartenant à l'un des bailleurs sociaux, par le biais d'assemblées générales particulières. L'adhésion d'un nouveau membre est

décidée par l'Assemblée générale, qui redéfinit également les droits de vote et les contributions de chacun. La Ville de Paris dispose de deux postes de censeurs pour les directions techniques.

- **Le capital et la contribution aux charges** : il est proposé de ne pas injecter de capital de départ, la garantie de la Ville de Paris aux futurs prêts à contracter par la Foncière, qui sera étudiée par les services dans le cadre de la procédure habituelle, devant permettre à elle seule de lever les fonds suffisants. Les membres participeront aux charges générales à proportion de leurs droits de vote, et pourront également participer aux projets développés par le groupement sous forme de contributions financières et immobilières, ou par mise à disposition non financière de personnels, locaux, équipements, etc.

### Calendrier prévisionnel

Les statuts constitutifs du groupement d'intérêt public ainsi délibérés par les organes de gouvernance des différents membres fondateurs doivent être soumis pour agrément au préfet de région. En parallèle, le GIP ainsi constitué doit également obtenir un agrément du préfet de région le reconnaissant organisme de foncier solidaire.

La délibération du Conseil de Paris sur ce projet de convention constitutive du GIP permettrait ainsi de transmettre les deux dossiers d'agrément (GIP et OFS) aux services de l'État dans le courant de l'été, dès que les différents conseils d'administration des bailleurs en auront également délibéré, et de débiter l'activité concrète de la Foncière de la Ville de Paris dès obtention de ces agréments.

Je vous propose donc :

- d'autoriser l'adhésion de la Ville de Paris au Groupement d'Intérêt Public pour un organisme de foncier solidaire parisien appelé la Foncière de la Ville de Paris,
- de m'autoriser à signer la convention constitutive du groupement instituant un organisme de foncier solidaire sur le territoire de Paris dont les statuts sont joints à la présente délibération,
- et de m'autoriser à engager toutes les démarches nécessaires auprès des services de l'État en région pour obtenir l'agrément du GIP et de l'OFS.

Je vous prie, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir en délibérer.

La Maire de Paris



**2019 DLH 92** Approbation de l'adhésion de la Ville de Paris au Groupement d'Intérêt Public (G.I.P.) pour la création de la Foncière de la Ville de Paris, organisme de foncier solidaire, et autorisation donnée à la Maire de signer la convention constitutive du G.I.P..

Le Conseil de Paris

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation ;

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (art.164) créant l'organisme de foncier solidaire (OFS) et instaurant l'article L 329-1 du Code de l'urbanisme ;

Vu la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la Croissance, l'Activité et l'Egalité des Chances Economiques (art.94) et l'ordonnance n° 2016-985 du 20 juillet 2016 créant le bail réel solidaire (BRS) ;

Vu le Décret n° 2016-1215 du 12 septembre 2016 relatif aux organismes de foncier solidaire ;

Vu le Décret n° 2017-1037 du 10 mai 2017 relatif aux organismes de foncier solidaire ;

Vu le Décret n° 2017-1038 du 10 mai 2017 relatif au bail réel solidaire ;

Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique portant précisions sur les organismes de foncier solidaire et le bail réel solidaire ;

Vu la conférence citoyenne d'avril 2018 ;

Vu la délibération 2018 DLH 361 en date du 10, 11,12 et 13 décembre 2018 approuvant la création d'un organisme de foncier solidaire parisien par la Ville de Paris ;

Vu le projet de délibération en date du \_\_\_\_\_ par lequel la Maire de Paris propose que la Ville de Paris adhère au Groupement d'Intérêt Public (G.I.P) pour la création d'un organisme de foncier solidaire parisien et qu'elle soit autorisée à signer la convention constitutive du G.I.P ;

Sur le rapport présenté par M. Ian BROSSAT, au nom de la 5e Commission,

Délibère :

Article 1 : est approuvée l'adhésion de la Ville de Paris au Groupement d'Intérêt Public (G.I.P) pour un organisme de foncier solidaire parisien.

Article 2 : La Maire de Paris est autorisée à signer la convention constitutive du groupement d'intérêt public instituant un organisme de foncier solidaire sur le territoire de Paris dont les statuts sont joints à la présente délibération.

Article 3 : La Maire de Paris est autorisée à entreprendre toutes les démarches nécessaires auprès des autorités locales compétentes de l'État pour obtenir l'agrément dudit groupement d'intérêt public, ainsi que l'agrément en tant qu'organisme de foncier solidaire.