



Direction du Logement et de l'Habitat

**2022 DLH 331** - Réalisation, 23, rue Tiphaine (15e) d'un programme d'acquisition-amélioration de 8 logements sociaux (3 PLAI - 3 PLUS - 2 PLS) par HSF – Subvention (946 906 euros)

## **PROJET DE DELIBERATION**

### **EXPOSE DES MOTIFS**

Mesdames, Messieurs,

À la suite d'un bail emphytéotique signé avec la Ville de Paris, HSF propose de réaliser un programme d'acquisition-amélioration au 23, rue Tiphaine (15e). Celui-ci comportera 3 PLAI - 3 PLUS - 2 PLS.

Le présent projet a pour objet de vous soumettre les conditions de cette réalisation.

#### **I. PRESENTATION DU PROGRAMME :**

Le programme est détaillé dans la fiche technique jointe. Les principales caractéristiques sont les suivantes :

##### 1°) Description du projet immobilier

L'ensemble immobilier datant des années 1920, est un ancien dispensaire composé de 2 bâtiments en R+3 et R+1 reliés au rez-de-chaussée et R+1 par un passage couvert datant des années 1980. L'architecture du bâtiment est classique de la période de construction : en briques et travaillée au dernier niveau.

Le projet prévoit la transformation du dispensaire en 8 logements sociaux répartis sur une surface utile de 431 m<sup>2</sup>. Les travaux impliqueront, outre le curage, le désamiantage et la restructuration du bâtiment sur rue, une remise en état complète de l'enveloppe et de tous les corps d'état secondaires. Le bâtiment sur cour devrait accueillir un étage supplémentaire, tandis que le passage couvert sera supprimé afin de dégager de l'espace entre les deux bâtiments permettant le réaménagement et la végétalisation du jardin existant.

Enfin, il est également prévu de modifier les circulations horizontales et verticales en réduisant le nombre d'escaliers de trois à un escalier principal intérieur et un escalier extérieur couvert devant le second bâtiment.

##### 2°) Démarche développement durable du projet

Dans le cadre du Plan Climat Air Énergie de la Ville de Paris, le projet devra atteindre une consommation énergétique maximale de 195 kWh/m<sup>2</sup>SHONRT/an ou un gain énergétique de 40 %, être labellisé HPE Rénovation et obtenir une certification NF Habitat HQE.

Le programme de travaux prévoit notamment :

- L'Isolation par l'extérieur des façades sur cour avec l'utilisation de laine bio-sourcée ;
- Le changement des menuiseries par des menuiseries en bois ;
- Le remplacement des sols.

Le projet prévoit par ailleurs des actions en faveur de l'économie circulaire comme la mise en œuvre d'un diagnostic du potentiel de réemploi des matériaux des bâtiments.

Enfin, des actions visant à favoriser la création d'un îlot de fraîcheur seront mises en œuvre avec notamment l'installation d'occultations, afin d'améliorer le confort d'été des locataires, ainsi que le réaménagement des espaces de pleine terre existants et l'augmentation de la surface du jardin entre les deux bâtiments.

### 3°) Description du programme de logements

Le programme comportera :

3 logements PLAI, dont 2 PLAI adaptés, d'une surface utile totale de 148,9 m<sup>2</sup>, se décomposant en :

- 2 T2 d'une surface moyenne d'environ 45 m<sup>2</sup> ;
- 1 T3 d'une surface d'environ 58 m<sup>2</sup>.

Le loyer mensuel moyen de ces logements est calculé sur la base réglementaire de 6,25 euros/m<sup>2</sup> utile en valeur janvier 2022

3 logements PLUS, d'une surface utile totale de 178,3 m<sup>2</sup>, se décomposant en :

- 2 T2 d'une surface moyenne d'environ 48 m<sup>2</sup> ;
- 1 T4 d'une surface d'environ 82 m<sup>2</sup>.

Le loyer mensuel moyen de ces logements est calculé sur la base réglementaire de 7,02 euros/m<sup>2</sup> utile en valeur janvier 2022

2 logements PLS, d'une surface utile totale de 103,8 m<sup>2</sup>, se décomposant en :

- 1 T2 d'une surface d'environ 38 m<sup>2</sup> ;
- 1 T3 d'une surface d'environ 66 m<sup>2</sup>.

Le loyer mensuel moyen de ces logements est calculé sur la base réglementaire de 13,69 euros/m<sup>2</sup> utile en valeur janvier 2022

## II. FINANCEMENT DU PROGRAMME :

### 1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué à 2 594 536 euros (soit 6 020 euros/m<sup>2</sup> de surface utile), se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLAI	PLUS	PLS	TOTAL Logements Sociaux	TOTAL Opération
Charge foncière	326 613	391 102	227 686	<b>945 400</b>	945 400

Travaux	467 429	559 721	325 850	<b>1 353 000</b>	1 353 000
Honoraires/Divers	100 203	120 484	75 449	<b>296 136</b>	296 136
<b>TOTAL</b>	<b>894 244</b>	<b>1 071 307</b>	<b>628 985</b>	<b>2 594 536</b>	<b>2 594 536</b>

## 2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLAI	PLUS	PLS	TOTAL Logements Sociaux	TOTAL Opération
Prêt travaux	71 816	244 446	280 215	<b>596 477</b>	<b>596 477</b>
Prêt foncier	205 270	245 800	143 096	<b>594 166</b>	<b>594 166</b>
Subvention Action logement	50 000	0	0	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
Subvention Etat	180 000	60 000	0	<b>240 000</b>	<b>240 000</b>
Subvention Etat PLAI adaptés	37 260	0	0	<b>37 260</b>	<b>37 260</b>
Subvention Ville de Paris	305 186	467 495	174 225	<b>946 906</b>	<b>946 906</b>
Fonds propres	44 712	53 565	31 449	<b>129 727</b>	<b>129 727</b>
<b>TOTAL</b>	<b>894 244</b>	<b>1 071 306</b>	<b>628 985</b>	<b>2 594 536</b>	<b>2 594 536</b>

## 3°) Les droits de réservation

Il est rappelé que le conventionnement des logements ouvre droit, pour les résidents, en fonction de leurs ressources, à l'aide personnalisée au logement et que, conformément à l'article R 331-12 du Code de la Construction et de l'Habitation, 30 % au moins des logements PLUS devront être attribués à des personnes sous plafonds de ressources PLAI.

En contrepartie du conventionnement à l'APL, et des participations apportées par les co-financiers, les droits de réservation seront ainsi répartis :

Préfecture de Paris : 3 logements (1 PLAI - 1 PLUS - 1 PLS) ;

Ville de Paris : 4 logements (1 PLAI - 2 PLUS - 1 PLS) ;

Action logement : 1 logement (1 PLAI).

Je vous propose en conséquence :

d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité, et d'accorder à HSF une subvention d'un montant maximum de 946 906 euros ;

d'accorder la garantie de la Ville aux emprunts à souscrire par HSF pour le financement des logements.

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

La Maire de Paris



**2022 DLH 331 - 1** Réalisation, 23, rue Tiphaine (15e) d'un programme d'acquisition-amélioration de 8 logements sociaux (3 PLAI - 3 PLUS - 2 PLS) par HSF – Subvention (946 906 euros)

Le Conseil de Paris,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

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

Vu le projet de délibération en date du \_\_\_\_\_ par lequel la Maire de Paris lui propose d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme d'acquisition-amélioration de 8 logements sociaux (3 PLAI - 3 PLUS - 2 PLS) à réaliser par HSF au 23, rue Tiphaine (15e) ;

Vu l'avis du Conseil du 15e arrondissement en date du \_\_\_\_\_

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

Délibère :

Article 1 : Est approuvée la réalisation au 23, rue Tiphaine (15e) du programme d'acquisition-amélioration comportant 8 logements sociaux (3 PLAI - 3 PLUS - 2 PLS) par HSF.

Article 2 : Est approuvée la participation de la Ville de Paris au financement du programme visé à l'article 1. Pour ce programme, HSF bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum global de 946 906 euros ; cette dépense sera inscrite au budget de la Ville de Paris pour les exercices 2022 et suivants.

Article 3 : Dans le cadre de la démarche « bâtiments durables », le projet devra respecter les objectifs du Plan Climat Air Énergie de Paris en termes de performance environnementale et les exigences de certification de l'opération.

Article 4 : 4 logements seront réservés à des candidats locataires désignés par la Ville de Paris pour une durée de 65 ans.

Article 5 : Madame la Maire de Paris est autorisée à conclure avec HSF la convention fixant les modalités de versement de la participation de la Ville de Paris au financement du programme et, conformément à l'article L 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, les modalités d'exercice des droits de réservation de la Ville de Paris, dont la durée sera de 65 ans. Cette convention comportera en outre l'engagement de l'organisme de ne procéder à aucune cession de logement locatif sur le territoire parisien, sauf avis favorable donné par la Ville de Paris en application des articles L 443-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

**2022 DLH 331 - 2** Réalisation, 23, rue Tiphaine (15e) d'un programme d'acquisition-amélioration de 8 logements sociaux (3 PLAI - 3 PLUS - 2 PLS) par HSF - Garantie des prêts PLAI et PLUS par la Ville de Paris (767 332 euros).

Le Conseil de Paris,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

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

Vu le projet de délibération en date du \_\_\_\_\_ par lequel la Maire de Paris lui propose d'accorder la garantie de la Ville de Paris pour le service des intérêts et l'amortissement de prêts PLAI et PLUS à contracter par HSF en vue du financement d'un programme d'acquisition-amélioration de 8 logements sociaux (3 PLAI - 3 PLUS - 2 PLS) à réaliser au 23, rue Tiphaine (15e);

Vu l'avis du Conseil du 15e arrondissement en date du \_\_\_\_\_

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

Délibère :

Article 1 : La Ville de Paris garantit, pour la totalité de sa durée, le service des intérêts et l'amortissement du prêt PLAI, à souscrire par HSF auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, destiné à financer la création de 3 logements PLAI situés 23, rue Tiphaine (15e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLAI 71 816 euros
Durée totale Dont durée de la phase de préfinancement	42 ans 24 mois
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux de l'index en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt - marge fixe de 0.2%  <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation de l'index sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>

Cette garantie PLAI est accordée sous réserve de la conclusion du contrat dans un délai de 3 ans à compter du jour de la notification de la présente délibération.

Article 2 : La Ville de Paris garantit, pour la totalité de sa durée, le service des intérêts et l'amortissement du prêt PLAI foncier à souscrire par HSF auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, destiné à financer la création de 3 logements PLAI situés 23, rue Tiphaine (15e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLAI foncier 205 270 euros
Durée totale Dont durée de la phase de préfinancement	62 ans 24 mois
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A

Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux de l'index en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + marge fixe de 0.45%  <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation de l'index sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
---------------------------------	---

Cette garantie PLAI foncier est accordée sous réserve de la conclusion du contrat dans un délai de 3 ans à compter du jour de la notification de la présente délibération.

Article 3 : La Ville de Paris garantit, pour la totalité de sa durée, le service des intérêts et l'amortissement du prêt PLUS, à souscrire par HSF auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, destiné à financer la création de 3 logements PLUS situés 23, rue Tiphaine (15e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLUS 244 446 euros
Durée totale Dont durée de la phase de préfinancement	42 ans 24 mois
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux de l'index en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + marge fixe de 0.6%  <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation de l'index sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>

Cette garantie PLUS est accordée sous réserve de la conclusion du contrat dans un délai de 3 ans à compter du jour de la notification de la présente délibération.

Article 4 : La Ville de Paris garantit, pour la totalité de sa durée, le service des intérêts et l'amortissement du prêt PLUS foncier à souscrire par HSF auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, destiné à financer la création de 3 logements PLUS situés 23, rue Tiphaine (15e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLUS foncier 245 800 euros
Durée totale Dont durée de la phase de préfinancement	62 ans 24 mois
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux de l'index en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + marge fixe de 0.45%  <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation de l'index sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>

Cette garantie PLUS foncier est accordée sous réserve de la conclusion du contrat dans un délai de 3 ans à compter du jour de la notification de la présente délibération.

Article 5 : Au cas où HSF, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas :

- des sommes dues (capital et intérêts) aux échéances convenues ;
- des intérêts moratoires encourus ;
- en cas de remboursement anticipé des prêts survenu conformément aux conditions contractuelles des prêts, des intérêts courus contractuels, indemnités ou pénalités éventuellement dues conformément aux conditions financières des contrats,

la Ville de Paris s'engage à en effectuer le paiement en son lieu et place sur simple demande de l'établissement prêteur adressée par lettre missive, sans jamais pouvoir opposer le défaut de mise en recouvrement des impôts dont la création est prévue ci-dessous, ni exiger que l'établissement prêteur ne discute au préalable l'organisme défaillant.

Article 6 : Les charges de la garantie ainsi accordée seront couvertes éventuellement par un prélèvement sur les ressources générales du budget et, en cas d'insuffisance de celles-ci et à concurrence des sommes nécessaires, par une augmentation corrélative des taux des taxes foncières, de la taxe d'habitation, ainsi que de la cotisation foncière des entreprises.

Article 7 : Madame la Maire de Paris est autorisée à intervenir, au nom de la Ville de Paris, aux contrats d'emprunts concernés par la garantie visée aux articles 1, 2, 3 et 4 de la présente délibération et à conclure avec HSF la convention fixant les modalités d'exercice éventuel de cette garantie.

Article 8 : Les montants et conditions définitives du contrat d'emprunt seront communiqués au Conseil de Paris à l'occasion du vote des documents budgétaires annuels.

**2022 DLH 331 - 3** Réalisation, 23, rue Tiphaine (15e) d'un programme d'acquisition-amélioration de 8 logements sociaux (3 PLAI - 3 PLUS - 2 PLS) par HSF - Garantie des prêts PLS par la Ville de Paris (423 311 euros).

Le Conseil de Paris,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

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

Vu le projet de délibération en date du \_\_\_\_\_ par lequel la Maire de Paris lui propose d'accorder la garantie de la Ville de Paris pour le service des intérêts et l'amortissement de prêts PLS à contracter par HSF en vue du financement d'un programme d'acquisition-amélioration de 8 logements sociaux (3 PLAI - 3 PLUS - 2 PLS) à réaliser au 23, rue Tiphaine (15e);

Vu l'avis du Conseil du 15e arrondissement en date du \_\_\_\_\_

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

Délibère :

Article 1 : La Ville de Paris garantit, pour la totalité de sa durée, le service des intérêts et l'amortissement du prêt PLS, à souscrire par HSF auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, destiné à financer la création de 2 logements PLS situés 23, rue Tiphaine (15e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLS 280 215 euros
Durée totale Dont durée de la phase de préfinancement	42 ans 24 mois
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux de l'index en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + marge fixe de 1.11% <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation de l'index sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>

Cette garantie PLS est accordée sous réserve de la conclusion du contrat dans un délai de 3 ans à compter du jour de la notification de la présente délibération.

Article 2 : La Ville de Paris garantit, pour la totalité de sa durée, le service des intérêts et l'amortissement du prêt PLS foncier, à souscrire par HSF auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, destiné à financer la création de 2 logements PLS situés 23, rue Tiphaine (15e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLS foncier 143 096 euros
-------------------------	------------------------------

Durée totale	62 ans
Dont durée de la phase de préfinancement	24 mois
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux de l'index en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + marge fixe de 0,45 %  <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation de l'index sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>

Cette garantie PLS foncier est accordée sous réserve de la conclusion du contrat dans un délai de 3 ans à compter du jour de la notification de la présente délibération.

Article 3 : Au cas où HSF, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas :

- des sommes dues (capital et intérêts) aux échéances convenues ;
- des intérêts moratoires encourus ;
- en cas de remboursement anticipé des prêts survenu conformément aux conditions contractuelles des prêts, des intérêts courus contractuels, indemnités ou pénalités éventuellement dues conformément aux conditions financières du contrat,

la Ville de Paris s'engage à en effectuer le paiement en ses lieu et place sur simple demande de l'établissement prêteur adressée par lettre missive, sans jamais pouvoir opposer le défaut de mise en recouvrement des impôts dont la création est prévue ci-dessous, ni exiger que l'établissement prêteur ne discute au préalable l'organisme défaillant.

Article 4 : Les charges de la garantie ainsi accordée seront couvertes éventuellement par un prélèvement sur les ressources générales du budget et, en cas d'insuffisance de celles-ci et à concurrence des sommes nécessaires, par une augmentation corrélative des taux des taxes foncières, de la taxe d'habitation, ainsi que de la cotisation foncière des entreprises.

Article 5 : Madame la Maire de Paris est autorisée à intervenir, au nom de la Ville de Paris au contrat d'emprunts concernés par la garantie visée aux articles 1 et 2 de la présente délibération et à conclure avec HSF la convention fixant les modalités d'exercice éventuel de cette garantie.

Article 6 : Les montants et conditions définitives du contrat d'emprunt seront communiqués au Conseil de Paris à l'occasion du vote des documents budgétaires annuels