

**CONSEIL DU BUREAU
DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE L' AISNE**

**EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

SEANCE DU 11 SEPTEMBRE 2024

L'AN 2024, le 11 SEPTEMBRE, les membres du Bureau de l'Office Public de l'Habitat de l'Aisne se sont réunis au lieu ordinaire des séances.

Etaient présents :

MM. GRZETICZAK, Président, et RAMPELBERG, Vice-Président.
MM. DELHAYE, LIEZ et MUZART, Mme MARICOT, Administrateurs.

Pouvoir : M. CREMONT, Administrateur, à M. GRZETICZAK.

Assistés de : M. DOURLIN, Directeur Général.

Mmes BEGAT, MOINAT et PLANCKAERT, et MM. ROBERT, TOMBOIS et SIMONNOT, Directeurs de services.

Mmes HERMI, Responsable Gouvernance et PESCE, Chargée des Politiques Locales.

Début de séance à 10 h 00 – le quorum étant atteint, sous la présidence de Monsieur Freddy GRZETICZAK, Président.

ORDRE DU JOUR

BU CY LE LONG – ACQUISITION FONCIERE EN VUE DE LA CONSTRUCTION DUNE TRENTAINE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX ET L'AMENAGEMENT D'ENVIRON 5 PARCELLES EN ACCESSION A LA PROPRIETE – RUELLÉ BOULLY

Le Bureau, lors de sa séance du 20 Octobre 2023, a autorisé le Directeur Général à engager la faisabilité pour réaliser un programme d'une trentaine de logements locatifs, opération menée en accord avec la commune de Bucy le Long dans le cadre de la révision de son PLU.

Une étude de capacité a donc été réalisée pour le parcellaire initialement pressenti et cadastré AB 192 et 193.

Cette étude, menée avec la commune, a permis de mettre en exergue plusieurs points :

- Age et Vie, promoteur en charge du développement d'opérations de logements seniors, a besoin d'environ 4.000 m² ; l'étude de capacité n'avait pas prévu une telle surface ;
- en parallèle, le propriétaire de la parcelle AB 192 a indiqué avoir de fortes exigences sur le prix de vente de son terrain ;
- une autre propriété fait partie des options possibles de développement au PLU ; la propriétaire de cette parcelle AB 149 est également vendeuse.

Face à ces divers constats, une nouvelle étude capacitaire est menée sur la parcelle AB 149 afin de vérifier que le potentiel constructif de cette nouvelle implantation permet de développer un projet locatif d'au moins une trentaine de logements.

Cette étude vient confirmer que les 1,6 hectares peuvent en effet accueillir le projet et intégrer des parcelles Ma Maison dans l'Aisne, accentuant ainsi la diversité programmatique.

Après avoir pris contact avec les propriétaires de la parcelle AB 149 et en avoir échangé avec eux, ils proposent le prix de 25 €/m² TTC, hors indemnité d'éviction agricole (évaluée entre 1 et 2 €/m²) soit un prix de l'ordre de 412.400 € pour 16.496 m².

Ce prix tient compte d'un classement en zone à urbaniser (1AU) au terme de la procédure de révision du PLU.

Compte tenu de la pression des demandes de logements sur le secteur du soissonnais, ainsi que de l'emplacement de ce foncier au sein de la commune, cette proposition mérite d'être étudiée.

Cependant ce prix reste plutôt élevé notamment en raison des contraintes techniques et administratives grevant ce terrain (ABF, fondations spéciales pour prise en compte de la nature humide du terrain)

Compte tenu de ce qui précède, il est proposé au Bureau :

- de poursuivre les négociations avec les propriétaires de la parcelle AB 149 ; le prix maximum autorisé étant de 412.400 € hors frais et hors frais d'indemnités d'éviction agricoles,
- de faire confirmer le prix des parcelles par le service des Domaines au terme du classement de la parcelle en zone IAU,
- de faire confirmer par la commune les principes du montage financier de l'opération envisagée concernant sa contribution de 2,5 % conformément à la décision du 20 Octobre 2023,
- et d'autoriser le Directeur Général à signer le compromis de vente en intégrant la condition suspensive du classement en zone IAU au PLU et la validation du service des Domaines.

A l'appui des informations complémentaires fournies, le Bureau, à l'unanimité des votants, donne son accord aux propositions ci-dessus.

Ainsi fait et délibéré en séance, les jour, mois et an que dessus.

Le Président,
Freddy Grzeziczak.

