

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

**EXTRAIT  
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

**SEANCE DU 16 OCTOBRE 2024**

L'AN 2024, le 16 OCTOBRE, 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 RAMPENBERG, Vice-Président.  
MM. CREMONT, DELHAYE et LIEZ, Mme MARICOT, Administrateurs.**

**Pouvoir : M. MUZART, Administrateur, à M. GRZETICZAK.**

**Assistés de : M. DOURLIN, Directeur Général.**

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

**Mme 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**

**LAON – SITE FERNAND CHRIST - CONSTRUCTION DE 32 LOGEMENTS COLLECTIFS PLUS ET PLS – VALIDATION PROGRAMME ET BILAN FINANCIER - AVANT APPEL D'OFFRES**

Le Bureau, lors de sa séance du 27 Janvier 2021, a délibéré pour valider le lancement de l'étude de faisabilité pour la construction de 35 logements locatifs et d'un local d'activité d'environ 350 m<sup>2</sup> sur le site Fernand Christ à LAON

Après de nombreux échanges avec les représentants d'un collectif souhaitant développer une Maison médicale sur le site Fernand Christ, un accord n'a pas pu être trouvé sur ce projet ; le local d'activité envisagé n'a donc plus de raison d'être. En lieu et place, pour une surface habitable similaire, il a été proposé de valoriser ce potentiel et de le réintégrer en logements.

Cette possibilité a permis de proposer un projet de construction de logements collectif plus compact et adapté aux exigences environnementales (performance thermique, empreinte carbone préservation d'arbres sur le site).

Le projet initial de 24 logements collectifs et un local d'activité évolue vers un projet de 32 logements collectifs.

Par ailleurs, la phase d'Avant-Projet de cette opération est achevée ; l'enveloppe Prévisionnelle Définitive a pu être déterminée.

Enfin le nombre de logements financés en PLUS augmente passant de 12 à 20 (utilisation de l'espace dédié à un local d'activité), soit 8 PLUS supplémentaires.

Il y a donc lieu de valider la substitution de ce local d'activité par des logements supplémentaires ainsi que le plan de financement correspondant selon les montants du bilan prévisionnel n° 3048 annexé à la présente délibération.

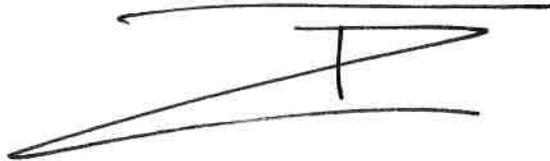
Il est proposé au Bureau :

- de valider la substitution du local d'activité envisagé par 8 logements supplémentaires,
- de valider le plan de financement proposé,
- et d'autoriser le Directeur Général à
  - o contracter en emprunt la quote-part des subventions inscrites dans ce plan de financement et qui ne seraient pas obtenues,
  - o et à effectuer toutes les démarches nécessaires et signer tous actes relatifs à la bonne exécution de ce projet.

A l'appui des informations complémentaires données, 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.



## 1 - GENERALITES

Opération :

LAON - SITE FERNAND CHRIST

Version :

Construction 32 LLS - Bureau Octobre 2024

Caractéristiques :

Début de l'étude	16/06/2025	Durée de l'étude	50 ans
Date de mise en service/ livraison	16/01/2027	Date dernières dépenses	16/01/2027
Date valeur loyers	01/01/2021	Date valeur subventions	01/01/2021
Date de dernière modification	30/09/2024	Suivi par :	Marie-Christine LONGUENESSE
Année de programmation	2024	Code ou n° du programme	
Programme	Location	Surface terrain	NR
Zones (123 - ABC)	Zone III - Zone B2	COS	NR
Nature	Neuf	Sur COS	NR
Type	Collectif	Surface Plancher	NR
Financement(s)	Mixte	SHAB	1 789,58 m <sup>2</sup>
Financier principal - ETAT	DDT AISNE	Surface utile	1 853,21 m <sup>2</sup>
Cible	Logements ordinaires	Nombre de logements	32
Déménagements - Aménagements		Ratio SHAB/Surface plancher	NR
Niveau moyen	RDC + 2	LCR ou SLCR	NR
Acquisition VEFA		Charge foncière justifiable	oui
Taux conduite de l'opération		Coefficients de modulation	Coefficients Bailleur
Stade	FAISABILITE	Coût prévisionnel N°1 au m <sup>2</sup>	1 800,00
Surface taxable		Surface taxable(2)	
Portée	Privée	Zone climatique	H1a
Type habitat		N° INSEE	02408
Nombre global de lots opération		Durée chantier en mois	18
Rédevance foncière acquéreur m <sup>2</sup> SDP		Prix vente HT cible au m <sup>2</sup>	
Nombre de parking			

Données économiques :

Nature	Donnée
Taux d'actualisation	2,00 %
Taux de capitalisation	2,50 %
Fonds Propres récupérables pris en compte dans la trésorerie	

## 2 - BILAN PRÉVISIONNEL PAR FINANCEMENT

Financement : PLUS

PRIX DE REVIENT					FINANCEMENT				
POSTE	HT	TTC	%	par unité	NATURE	Durée	Taux	Montant	%
Charge foncière	507 888	541 131	16,82	27 057	CDC PLUS (TLA+0.60%) Foncier - 50 ans avec prog.	50,00	2,60	502 333	15,61
Bâtiments	2 101 089	2 311 198	71,82	115 560	CDC PLUS (TLA+0.60%) - 40 ans avec prog.	40,00	2,60	2 374 386	73,78
Honoraires	213 624	234 987	7,30	11 749	Total emprunts			2 876 719	89,39
Divers	118 864	130 750	4,06	6 538	DEPARTEMENT 12 PLUS conv en cours			96 000	2,98
					Ville - participation conv 2014 -PLUS			84 444	2,62
					Total subventions			180 444	5,61
					Fonds Propres non récupérables			160 903	5,00
Total	2 941 465	3 218 066		160 903	Total			3 218 066	

Financement : PLS

PRIX DE REVIENT					FINANCEMENT				
POSTE	HT	TTC	%	par unité	NATURE	Durée	Taux	Montant	%
Charge foncière	286 520	305 274	16,82	25 440	CDC PLS (TLA+1.11%) Foncier - 50 ans avec prog.	50,00	3,11	283 387	15,61
Bâtiments	1 185 311	1 303 842	71,82	108 653	CDC PLS (TLA+1.11%) - 40 ans avec prog.	40,00	3,11	660 643	36,39
Honoraires	120 514	132 566	7,30	11 047	PLS COMPLEMENTAIRE	40,00	3,11	600 197	33,06
Divers	67 056	73 762	4,06	6 147	Total emprunts			1 544 227	85,06
					DEPARTEMENT PLS conv en cours			96 000	5,29
					Ville - participation conv 2014 - PLS			84 444	4,65
					Total subventions			180 444	9,94
					Fonds Propres non récupérables			90 772	5,00
Total	1 659 401	1 815 443		151 287	Total			1 815 443	

Total fonds propres mobilisés : 251 676 € soit 5,00%