

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

**EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

SEANCE DU 04 DECEMBRE 2024

L'AN 2024, le 04 DECEMBRE, 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. GRZEZICZAK, Président, et RAMPERLBERG, Vice-Président.
MM. CREMONT et LIEZ, Mme MARICOT et M. MUZART, Administrateurs.**

Excusé : M. DELHAYE, Administrateur.

**Assistés de : MM. DOURLLEN, Directeur Général, ROBERT et SIMONNOT, Directeurs Généraux Adjoints.
Mme BEGAT, M. COLARD et Mme MOINAT, Directeurs de services.
Mmes HERMI, Responsable Gouvernance et PESCE, Chargée des Politiques Locales.**

Début de séance à 09 h 00 – le quorum étant atteint, sous la présidence de Monsieur Freddy GRZEZICZAK, Président.

ORDRE DU JOUR

SAINT QUENTIN – CHEMIN D'HARLY – VEFA (VENTE EN ETAT DE FUTUR ACHEVEMENT) POUR 182 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX ET UN LOCAL

Le promoteur OPN Promotion propose à l'OPAL une opération en VEFA (Vente en Etat de Futur Achèvement) pour la réalisation de 182 logements locatifs sociaux + 1 local sur un terrain situé Chemin d'Harly à Saint-Quentin, proche des commodités.

La commune de Saint-Quentin dispose de nombreux services à proximité : écoles, facultés, centres commerciaux, commerces...

Cette opération permettrait la réalisation de 62 maisons individuelles (type 2, type 3 et type 4), de 120 logements collectifs (type 2, type 3 et type 4) et d'un local de 272 m², pour une surface totale de 12 023,73 m² de SHAB.

Le prix de vente proposé par OGN Promotion est de 2 100 Euros H.T. / m² de SHAB, étant donné la situation du terrain à Saint-Quentin et la prise en compte du cahier des charges de l'OPAL (logements à destination des séniors en rez-de-parking et rez-de-jardin des logements collectifs).

Le financement de l'opération se ferait suivant les montants du bilan prévisionnel n° 3142 annexé à la présente délibération.

Planning :

- | | |
|--|-------------------------------|
| - Agrément de l'Etat : | fin 2024 |
| - Permis de construire : purgé de tout recours : | 21 août 2024 |
| - Signature du contrat de réservation : | décembre 2024 |
| - Signature de l'acte de VEFA : | septembre 2025 |
| - Démarrage travaux : | fin septembre 2025 |
| - Livraison : | fin septembre 2027 (+24 mois) |

Il est demandé au Bureau de valider le plan de financement proposé et d'autoriser le Directeur Général à :

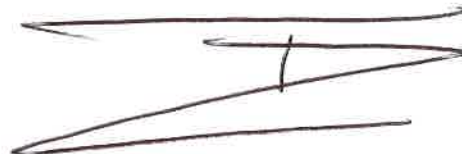
- signer les contrats de réservation incluant les conditions suspensives habituelles,
- engager les démarches de cession de voiries et d'espaces communs : parkings devant collectifs, entre les deux collectifs + poche de parkings Rue du Docteur Cailleret, avec la ville de Saint-Quentin avant la livraison des logements,
- 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, valide le plan de financement proposé et autorise le Directeur Général à :

- signer les contrats de réservation incluant les conditions suspensives habituelles,
- engager les démarches de cession de voiries et d'espaces communs : parkings devant collectifs, entre les deux collectifs + poche de parkings Rue du Docteur Cailleret, avec la ville de Saint-Quentin avant la livraison des logements,
- signer tous actes relatifs à la bonne exécution de ce projet.

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

Le Président,
Freddy Grzeziczak.



1 - GENERALITES

Opération :

Construction en VEFA 182 LLS - Chemin d'Harly

Version :

158 PLUS 24 PLS + Local associatif - Bureau Décembre 2024

Caractéristiques :

Début de l'étude	06/11/2024	Durée de l'étude	50 ans
Date de mise en service/ livraison	01/01/2028	Date dernières dépenses	01/01/2028
Date valeur loyers	01/01/2024	Date valeur subventions	01/01/2024
Date de dernière modification	22/11/2024	Suivi par :	François PHILIPPE
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	Mixte	Surface Plancher	NR
Financement(s)	Mixte	SHAB	12 023,73 m ²
Financier principal - Déléguataire	Communauté d'Agglomération du Saint-Quentinois	Surface utile	12 372,77 m ²
Cible	Mixte	Nombre de logements	183
Déménagements - Aménagements	0 - 0	Ratio SHAB/Surface plancher	NR
Niveau moyen		LCR ou SLCR	NR
Acquisition VEFA	oui	Charge foncière justifiable	non
Taux conduite de l'opération		Coefficients de modulation	Aucun
Stade	COMITE ENGAGEMENT	Coût prévisionnel N°1 au m ²	2 100,00
Surface taxable		Surface taxable(2)	
Portée	Privée	Zone climatique	H1a
Type habital		N° INSEE	02691
Nombre global de lots opération	183	Durée chantier en mois	
Redevance foncière acquéreur m ² SU		Prix vente HT cible au m ²	
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	4 448 458	4 893 304	20,05	30 970	CDC PLUS (TLA+0.60%) Foncier - 50 ans avec prog.	50,00	2,60	6 101 791	25,00
Bâtiments	16 866 301	18 552 931	76,01	117 424	CDC PLUS (TLA+0.60%) - 40 ans avec prog.	40,00	2,60	17 653 424	72,33
Honoraires	194 092	194 092	0,80	1 228	Total emprunts			23 755 215	97,33
Divers	697 126	766 838	3,14	4 853	Fonds Propres non récupérables			651 951	2,67
Total	22 205 977	24 407 166		154 476	Total			24 407 166	

Financement : PLS

PRIX DE REVIENT					FINANCEMENT				
POSTE	HT	TTC	%	par unité	NATURE	Durée	Taux	Montant	%
Charge foncière	762 724	838 997	20,05	34 958	CDC PLS (TLA+1.11%) Foncier - 50 ans avec prog.	50,00	3,11	1 046 201	25,00
Bâtiments	2 891 864	3 181 050	76,01	132 544	CDC PLS (TLA+1.11%) - 40 ans avec prog.	40,00	3,11	1 129 898	27,00
Honoraires	33 279	33 279	0,80	1 387	PLS COMPLEMENTAIRE	40,00	3,11	1 896 924	45,33
Divers	119 528	131 481	3,14	5 478	Total emprunts			4 073 023	97,33
Total	3 807 394	4 184 806		174 367	Fonds Propres non récupérables			111 783	2,67
					Total			4 184 806	

Financement : Libre

PRIX DE REVIENT					FINANCEMENT				
POSTE	HT	TTC	%	par unité	NATURE	Durée	Taux	Montant	%
Charge foncière	117 181	140 617	20,06	140 617	Fonds Propres non récupérables			700 913	100,00
Bâtiments	444 289	533 147	76,06	533 147					
Honoraires	5 113	5 113	0,73	5 113					
Divers	18 364	22 036	3,14	22 036					
Total	584 946	700 913		700 913	Total			700 913	

Total fonds propres mobilisés : 1 464 646 € soit 5,00%