

**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. GRZELICZAK, 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 Adjointes.  
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 GRZELICZAK, Président.***

**ORDRE DU JOUR**

**CHATEAU-THIERRY – LES QUAIS DE LA MARNE – VEFA (VENTE EN ETAT DE FUTUR ACHEVEMENT) POUR 17 LOGEMENTS SOCIAUX ET UN LOCAL**

Le promoteur NACARAT développe une opération mixte de 40 logements et commerce, 1 Place Victor Hugo à Château-Thierry sur les rives de la Marne.

La commune de Château-Thierry dispose de nombreux services à proximité : écoles, collèges et lycées, commerces, restaurants, théâtre, gare SNCF.

L'OPAL se positionnerait sur 17 logements (1 type 1, 10 type 2 et 6 type 3) concernant :

- La cage C, les logements diffus de la cage B d'une surface totale de 936,82 m<sup>2</sup> comprenant 17 parkings, pour un prix de 2 325 Euros/m<sup>2</sup>/SHAB, parkings inclus,
- Une surface commerciale / Activité, d'une surface de 380 m<sup>2</sup> est également compris pour un prix de 1 950 Euros/m<sup>2</sup>/SU ; le prix du parking s'élève à 12 000 Euros.

Le financement de l'opération se fera suivant le bilan prévisionnel n° 3165 annexé à la présente délibération.

Planning :

- Dépôt permis de construire : 21/12/2022
- Obtention permis de construire : 01 :06 :2023
- Purge permis de construire : 28/08/2023
- Démarrage travaux : 1<sup>er</sup> trimestre 2025
- Livraison : 2<sup>ème</sup> trimestre 2027

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

- signer le contrat de réservation incluant les conditions suspensives habituelles, notamment l'obtention des agréments pour les nouveaux logements fléchés sociaux par la Communauté d'Agglomération de Château-Thierry,
- signer tous les actes relatifs à la bonne exécution de ce projet.

A l'appui des informations complémentaires données, et après échanges, le Bureau, à l'unanimité des votants, valide le plan de financement proposé et autorise le Directeur Général à :

- signer le contrat de réservation incluant les conditions suspensives habituelles, notamment l'obtention des agréments pour les nouveaux logements fléchés sociaux par la Communauté d'Agglomération de Château-Thierry,
- signer tous les 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 : N° 218/3162 - N° 218/3163

Opération :

Construction en VEFA 17 LLS + commerce - Victor Hugo

Version :

Bureau décembre 2024

**Caractéristiques :**

Début de l'étude	29/11/2024	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	29/11/2024	Suivi par :	François PHILIPPE
Année de programmation		Code ou n° du programme	
Programme	Mixte (location, accession, promotion, libre)	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	1 316,82 m²
Financier principal - Aucun	DDT AISNE	Surface utile	1 373,32 m²
Cible	Mixte	Nombre de logements	18
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 m²	2 221,24
Surface taxable		Surface taxable(2)	
Portée	Publique	Zone climatique	H1a
Type habitat		N° INSEE	02168
Nombre global de lots opération	18	Durée chantier en mois	
Redevance foncière acquéreur m²SU		Prix vente HT cible au m²	
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 : PLS

PRIX DE REVIENT					FINANCEMENT				
POSTE	HT	TTC	%	par unité	NATURE	Durée	Taux	Montant	%
Charge foncière	544 527	598 979	24,08	35 234	3162_CDC PLS (TLA+1.11%) Foncier - 50 ans avec prog.	50,00	3,11	621 884	25,00
Bâtiments	1 633 580	1 796 938	72,24	105 702	3162_CDC PLS (TLA+1.11%) - 40 ans avec prog	40,00	3,11	671 635	27,00
Honoraires	19 742	19 742	0,79	1 161	3162_CDC CPLS (TLA+1.11%) - 40 ans avec prog	40,00	3,11	1 194 018	48,00
Divers	71 878	71 878	2,89	4 228	Total emprunts			2 487 537	100,00
<b>Total</b>	<b>2 269 726</b>	<b>2 487 537</b>		<b>146 326</b>	<b>Total</b>			<b>2 487 537</b>	

Financement : Libre

PRIX DE REVIENT					FINANCEMENT				
POSTE	HT	TTC	%	par unité	NATURE	Durée	Taux	Montant	%
Charge foncière	197 250	197 250	25,25	197 250	3163_CDC PRU ACV (TLA+0.6%)	20,00	2,60	781 208	100,00
Bâtiments	555 750	555 750	71,14	555 750	Total emprunts			781 208	100,00
Honoraires	6 200	6 200	0,79	6 200	Fonds Propres non récupérables			0	0,00
Divers	22 008	22 008	2,82	22 008					
<b>Total</b>	<b>781 208</b>	<b>781 208</b>		<b>781 208</b>	<b>Total</b>			<b>781 208</b>	