

**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 m² comprenant 17 parkings, pour un prix de 2 325 Euros/m²/SHAB, parkings inclus,
- Une surface commerciale / Activité, d'une surface de 380 m² est également compris pour un prix de 1 950 Euros/m²/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^{er} trimestre 2025
- Livraison : 2^{ème} 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
Total	2 269 726	2 487 537		146 326	Total			2 487 537	

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					
Total	781 208	781 208		781 208	Total			781 208	