

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

**EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

SEANCE DU 14 JANVIER 2025

L'AN 2025, le 14 JANVIER, les membres du Bureau de l'Office Public de l'Habitat de l'Aisne se sont réunis au lieu ordinaire des séances.

Etaient présents :

M. GRZEZICZAK, Président.

MM. DELHAYE et LIEZ, et Mme MARICOT, Administrateurs.

Pouvoirs : M. RAMPERLBERG, Vice-Président, à M. GRZEZICZAK
M. CREMONT, Administrateur, à M. GRZEZICZAK.

Excusé : M. MUZART, Administrateur.

Assistés de : MM. DOURLEN, Directeur Général, ROBERT et SIMONNOT, Directeurs Généraux Adjoints.
M. COLARD et Mme MOINAT, 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 GRZEZICZAK, Président.

ORDRE DU JOUR

SOISSONS – NPNRU SAINT-CRÉPIN – RESTRUCTURATION DE 48 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX EN 25 MAISONS DE VILLE DESTINEES A LA LOCATION

Le Bureau, lors de sa séance du 1^{er} juillet 2022, a autorisé le lancement d'un marché de conception-réalisation pour la restructuration de 48 logements sociaux en 25 maisons de ville de type 3 à type 4 avec jardins dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

L'ensemble concerné est propriété de l'OPH de l'Aisne.

Suite aux auditions des candidats en date du 10 octobre 2023, les membres du Jury ont sélectionné le lauréat de ce marché de conception-réalisation : Eiffage Construction Picardie.

Ces logements étaient initialement proposés à la vente.

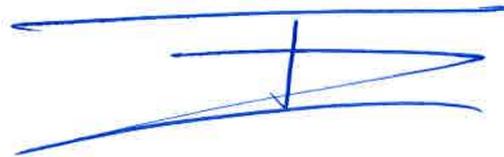
Il est donc proposé au Bureau :

- de mettre en vente prioritairement les 25 logements avec recherche de subventions complémentaires,
- et dans un dernier temps, en cas de non vente, de mettre en location les logements non vendus en financement PLS, selon les montants du bilan prévisionnel n° 3136 annexé à la présente délibération,
- et d'autoriser le Directeur Général à :
 - o passer un certain nombre de marchés et de commandes,
 - o passer un marché de conception-réalisation,
 - o signer tous actes relatifs à la bonne exécution de ce projet.

A l'appui des informations complémentaires fournies, et après échanges, 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 :

Ribot/Marcotte - Réhabilitation seconde vie

Version :

48 LLS en 25 - Bureau Janvier 2025

Caractéristiques :

Début de l'étude	20/11/2024	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	10/01/2025	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	Individuel	Surface Plancher	NR
Financement(s)	PLS	SHAB	1 724,41 m ²
Financier principal - Déléataire	GrandSoissons Agglomération	Surface utile	1 724,41 m ²
Cible	Logements ordinaires	Nombre de logements	25
Déménagements - Aménagements		Ratio SHAB/Surface plancher	NR
Niveau moyen	RDC + 1	LCR ou SLCR	NR
Acquisition VEFA		Charge foncière justifiable	oui
Taux conduite de l'opération		Coefficients de modulation	Aucun
Stade	FAISABILITE	Coût prévisionnel au m ²	
Surface taxable		Surface taxable(2)	
Portée	Privée	Zone climatique	H1a
Type habitat		N° INSEE	02722
Nombre global de lots opération	25	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 : PLS

POSTE	PRIX DE REVIENT				FINANCEMENT					
	HT	TTC	%	par unité	NATURE	Durée	Taux	Montant	%	
Charge foncière	1 192 408	1 308 369	26,02	52 335	CDC PLS (TLA+1.11%) Foncier - 50 ans avec prog.	50,00	3,11	0	0,00	
Bâtiments	3 025 425	3 327 968	66,18	133 119	CDC PLS (TLA+1.11%) - 40 ans avec prog	40,00	3,11	4 126 867	82,07	
Honoraires	289 972	312 884	6,22	12 515	CDC Ecot prêt Seconde Vie (TLA -0.25%)	30,00	1,75	825 000	16,41	
Divers	79 188	79 188	1,57	3 168	PLS COMPLEMENTAIRE	40,00	3,11	0	0,00	
					Total emprunts			4 951 867	98,48	
					Fonds Propres non récupérables			76 541	1,52	
Total	4 586 993	5 028 408		201.136	Total			5 028 408		

Total fonds propres mobilisés : 76 541 € soit 1,52%