

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

**EXTRAIT  
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

**SEANCE DU 16 AVRIL 2025**

L'AN 2025, le 16 AVRIL, 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.  
M. LIEZ, Mme MARICOT et M. MUZART, Administrateurs.

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

**Assistés de :** MM. DOURLLEN, Directeur Général, ROBERT et SIMONNOT, Directeurs Généraux Adjoints.  
M. COLARD, Mmes MOINAT et PLANCKAERT, 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**

**JAULGONNE – LIEUDIT SOUS LA TRUELLE - CONSTRUCTION DE 42 LOGEMENTS LOCATIFS – AMENAGEMENT DE 4 LOTS MMA – MODIFICATION DES PLANS DE FINANCEMENT**

Le Bureau, lors de sa séance du 27 avril 2022, a approuvé les plans de financements pour la construction d'une Maison de Santé et l'aménagement de 5 lots MMA sur la commune de Jaulgonne.

Le budget global alloué pour la maison de santé s'établissait au montant de 607.618 € HT (725.602 € TTC) et pour les lots MMA à 161.889 € HT.

Le Bureau, lors de sa séance du 6 Juin 2023, a approuvé par ailleurs la modification des plans de financements pour la construction des 42 logements sur la commune de Jaulgonne suite aux résultats de l'Appel d'offres et à l'ajout de deux logements seniors.

Cette délibération prévoyait de répartir l'opération en une tranche ferme de 23 logements et une tranche conditionnelle de 19 logements. Le budget global alloué pour l'ensemble des logements s'établissait au montant de 10.769.130 € TTC.

En 2024, lors des travaux de terrassements du béguinage (bâtiment collectif + Maison de santé), des cavités ont été découvertes induisant un arrêt de chantier pour de nombreux mois ; en effet, une campagne très exhaustive de repérage d'autres cavités éventuelles a été nécessaire afin de sécuriser le chantier dans son ensemble.

Par ailleurs, la cavité mise à jour s'est avérée être une cave ancienne nécessitant des précautions de remblai imposées par la Direction Régionales des Affaires Culturelles (DRAC).

Concernant l'aménagement des lots, la nécessité de répondre aux besoins de stationnement de la Maison de Santé a conduit à la réduction du nombre de lots passant ainsi de 5 lots à 4.

Enfin, ce projet s'est vu obtenir 2 agréments DDT :

- l'un en 2020 pour 40 logements
- et l'autre en 2022 pour 2 logements

Au vu de ce contexte, il y a lieu de modifier les plans de financement des logements et des lots MMA.

Le plan de financement du Pôle de Santé sera présenté au Bureau lors d'une prochaine séance.

Pour les logements, le financement se fera donc de la façon suivante :

- *Construction de 42 logements selon les montants prévisionnels n°3235 pour 40 logements et n°3236 pour 2 logements, annexés à la présente délibération et dont la synthèse figure ci-dessous :*

	Délibération du 06 Juin 2023	Modifications proposées (compris surcoûts)
<b>DEPENSES POUR LES 42 LOGEMENTS LLS</b>		
Charges foncières (compris VRD)	2.086.727 €	2.270.539 €
Travaux	7.737.758 €	8.497.104 €
<i>Dont avenant entreprise Thouraud (suite découverte de cavités)</i>	<i>Sans objet</i>	<i>706.284,00 €</i>
Honoraires	427.015 €	576.889 €
Divers (Conduite et aléas)	517.630 €	346.429 €
<b>TOTAL</b>	<b>10 769 130 €</b>	<b>11.690.172 €</b>
<b>RECETTES GLOBALES</b>		
Subventions (Etat, Département )	256.404 €	318.222 €
Emprunts	7.281.985 €	8.148.282 €
Fonds propres	3.230.741 €	3.223.668 €
<b>TOTAL</b>	<b>10.769.130 €</b>	<b>11.690.172 €</b>

Pour les lots en accession, le financement se fera de la façon suivante :

- Aménagement de 4 lots MMA selon les montants du bilan prévisionnel ci-dessous :

	Délibération du 27 avril 2022 (5 lots)	Modifications proposées (4 lots)
<b>DEPENSES POUR LES 4 LOTS MMA</b>		
Charges foncières (VRD comprises)	61 400 €	24 094 €
Travaux d'aménagement	81.489 €	110.421 €
Conduite d'opérations	19.000 €	15.200 €
<b>TOTAL</b>	<b>161.189 €</b>	<b>149.715 €</b>
<b>RECETTES GLOBALES</b>		
Subventions (Département)	75.000 €	60.000 €
Vente des Parcelles	86.889 €	89.715 €
<b>TOTAL</b>	<b>161.889 €</b>	<b>149.715 €</b>

Il est proposé au Bureau de :

- valider les plans de financement modifiés
- et d'autoriser Monsieur le Directeur Général à effectuer toutes les démarches nécessaires et signer tous actes relatifs à la bonne exécution du 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. Madame Maricot, Maire de Jaulgonne, ne prend pas part au vote.

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

Le Président,  
Freddy Grzeziczak.



# 1 - GENERALITES

Opération :

JAULGONNE LIEUDIT LA TRUELLE

Version :

40 LLS (22 PLUS-8 PLAI-10 PLS) - Bureau Avril 2025

**Caractéristiques :**

Début de l'étude	23/08/2023	Durée de l'étude	50 ans
Date de mise en service/ livraison	01/01/2026	Date dernières dépenses	01/01/2026
Date valeur loyers	01/01/2020	Date valeur subventions	01/01/2020
Date de dernière modification	28/03/2025	Suivi par :	Marie-Christine LONGUENESSE
Année de programmation	2020	Code ou n° du programme	
Programme	Location	Surface terrain	NR
Zones (123 - ABC)	Zone III - Zone C	COS	NR
Nature	Neuf	Sur COS	NR
Type	Mixte	Surface Plancher	NR
Financement(s)	Mixte	SHAB	2 467,95 m <sup>2</sup>
Financier principal - ETAT	DDT AISNE	Surface utile	2 581,25 m <sup>2</sup>
Cible	Mixte	Nombre de logements	40
Déménagements - Aménagements	0 - 0	Ratio SHAB/Surface plancher	NR
Niveau moyen	RDC + 2	LCR ou SLCR	45,10 m <sup>2</sup>
Acquisition VEFA	non	Charge foncière justifiable	oui
Taux conduite de l'opération		Coefficients de modulation	Aucun
Stade	ENGAGEE	Coût prévisionnel au m <sup>2</sup>	
Surface taxable		Surface taxable(2)	
Portée	Privée	Zone climatique	H1a
Type habitat		N° INSEE	02389
Nombre global de lots opération	40	Durée chantier en mois	30
Redevance 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	

Stades précédents :

Stade	Archivé le
N°2 - FAISABILITE	31/05/2023
N°3 - ENGAGEE	31/05/2023

# 2 - BILAN PRÉVISIONNEL PAR FINANCEMENT

Financement : PLUS

PRIX DE REVIENT					FINANCEMENT				
POSTE	HT	TTC	%	par unité	NATURE	Durée	Taux	Montant	%
Charge foncière	1 057 406	1 163 146	19,42	52 870	BEI EMPRUNT PLUS TAUX FIXE	14,00	1,00	202 304	3,38
Bâtiments	3 957 159	4 352 875	72,69	197 858	CDC PLUS PHB 2.0	40,00		110 000	1,84
Honoraires	268 294	295 123	4,93	13 415	CDC PLUS (TLA+0.60%) Foncier - 50 ans avec prog.	50,00	2,60	1 122 327	18,74
Divers	165 271	177 083	2,96	8 049	CDC PLUS (TLA+0.60%) - 40 ans avec prog.	40,00	2,60	2 632 075	43,95
					Total emprunts			4 066 706	67,91
					Département			105 000	1,75
					Département - E+C-			88 000	1,47
					Département - Habitat Inclusif			23 742	0,40
					Total subventions			216 742	3,62
					Fonds Propres non récupérables			1 704 779	28,47
Total	5 448 129	5 988 227		272 192	Total			5 988 227	

Financement : PLAI

PRIX DE REVIENT					FINANCEMENT				
POSTE	HT	TTC	%	par unité	NATURE	Durée	Taux	Montant	%
Charge foncière	400 943	422 994	19,42	52 874	BEI EMPRUNT PLAI TAUX FIXE	14,00	1,00	36 783	1,69
Bâtiments	1 500 459	1 582 984	72,67	197 873	CDC PLAI PHB 2.0	40,00		40 000	1,84
Honoraires	101 730	107 326	4,93	13 416	CDC PLAI (TLA-0.40%) Foncier - 50 ans avec prog	50,00	1,60	425 559	19,54
Divers	62 667	65 130	2,99	8 141	CDC PLAI (TLA-0.40%) - 40 ans avec prog.	40,00	1,60	1 028 307	47,20
					Total emprunts			1 530 649	70,26
					Département - E+C-			32 000	1,47
					Département - Habitat Inclusif			7 914	0,36
					ETAT - PLAI Moyen			53 616	2,46
					Total subventions			93 530	4,29
					Fonds Propres non récupérables			554 255	25,44
Total	2 065 799	2 178 434		272 304	Total			2 178 434	

Financement : PLS

PRIX DE REVIENT					FINANCEMENT				
POSTE	HT	TTC	%	par unité	NATURE	Durée	Taux	Montant	%
Charge foncière	570 137	627 151	19,42	62 715	BEI EMPRUNT PLS TAUX FIXE	14,00	1,00	183 913	5,70
Bâtiments	2 133 640	2 347 004	72,69	234 700	CDC PLS PHB 2.0 (LA +0,6)	40,00		50 000	1,55
Honoraires	144 660	159 126	4,93	15 913	CDC PLS (TLA+1.11%) Foncier - 50 ans avec prog.	50,00	3,11	605 141	18,74
Divers	89 111	95 481	2,96	9 548	CDC PLS (TLA+1.11%) - 40 ans avec prog	40,00	3,11	1 073 814	33,26
					CDC CPLS (TLA+1.11%) - 40 ans avec prog.	40,00	3,11	432 729	13,40
					Total emprunts			2 345 597	72,65
					Fonds Propres non récupérables			883 164	27,35
<b>Total</b>	<b>2 937 548</b>	<b>3 228 761</b>		<b>322 876</b>	<b>Total</b>			<b>3 228 761</b>	

Total fonds propres mobilisés : 3 142 198 € soit 27,57%

## 1 - GENERALITES

Opération :

JAULGONNE LIEUDIT LA TRUELLE

Version :

2 LLS (2 PLUS) - Bureau Avril 2025

Caractéristiques :

Début de l'étude	23/08/2023	Durée de l'étude	50 ans
Date de mise en service/ livraison	01/01/2026	Date dernières dépenses	01/01/2026
Date valeur loyers	01/01/2022	Date valeur subventions	01/01/2022
Date de dernière modification	28/03/2025	Suivi par :	Marie-Christine LONGUENESSE
Année de programmation	2020	Code ou n° du programme	
Programme	Location	Surface terrain	NR
Zones (123 - ABC)	Zone III - Zone C	COS	NR
Nature	Neuf	Sur COS	NR
Type	Collectif	Surface Plancher	NR
Financement(s)	PLUS	SHAB	56,20 m <sup>2</sup>
Financier principal - ETAT	DDT AISNE	Surface utile	65,20 m <sup>2</sup>
Cible	Mixte	Nombre de logements	2
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	
Stade	ENGAGEE	Coût prévisionnel au m <sup>2</sup>	
Surface taxable		Surface taxable(2)	
Portée	Privée	Zone climatique	H1a
Type habitat		N° INSEE	02389
Nombre global de lots opération		Durée chantier en mois	30
Redevance 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	

Stades précédents :

Stade	Archivé le
N°2 - FAISABILITE	31/05/2023
N°3 - ENGAGEE	31/05/2023

## 2 - BILAN PRÉVISIONNEL PAR FINANCEMENT

Financement : PLUS

POSTE	PRIX DE REVIENT				FINANCEMENT				
	HT	TTC	%	par unité	NATURE	Durée	Taux	Montant	%
Charge foncière	52 044	57 248	19,42	28 624	CDC PLUS PHB 2.0	40,00		10 000	3,39
Bâtiments	194 765	214 241	72,69	107 121	CDC PLUS (TLA+0.60%) Foncier - 50 ans avec prog.	50,00	2,60	55 704	18,90
Honoraires	13 205	14 525	4,93	7 263	CDC PLUS (TLA+0.60%) - 40 ans avec prog.	40,00	2,60	139 626	47,37
Divers	8 153	8 735	2,96	4 367	Total emprunts			205 330	69,66
					Dpartement - Habitat inclusif			7 950	2,70
					Total subventions			7 950	2,70
					Fonds Propres non récupérables			81 469	27,64
Total	268 166	294 749		147 375	Total			294 749	

Total fonds propres mobilisés : 81 469 € soit 27,64%