

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

**EXTRAIT  
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

**SEANCE DU 22 NOVEMBRE 2022**

L'AN 2022, le 22 NOVEMBRE, 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,**

**Mme MARICOT, M. MUZART et Mme VIOLET, Administrateurs.**

**Pouvoirs :**

**M. CREMONT, Administrateur, à M. GRZEZICZAK,**

**M. DELHAYE, Administrateur, à Mme MARICOT,**

**M. RAMPENBERG, Vice-Président, à M. GRZEZICZAK.**

**Assistés de :** M. MEGE, Directeur Général,

**M. TOMBOIS, Directeur de services et Mme PESCE, Chargée des Politiques Locales.**

***Début de séance à 15 h 00 – le quorum étant atteint, sous la présidence de Monsieur Freddy GRZEZICZAK, Président.***

**ORDRE DU JOUR**

**MOY DE L' AISNE – RUE SAUSSIER MARCHANDISE – CONSTRUCTION D'UNE VINGTAINE DE LOGEMENTS LOCATIFS – ACQUISITION DES TERRAINS ET VALIDATION DU BILAN FINANCIER**

*Avancement : études*

Le Bureau, lors de sa séance du 20 septembre 2021, a autorisé le lancement d'une étude de faisabilité pour la construction d'une vingtaine de logements locatifs principalement destinés à une population sénior sur des terrains appartenant à la Mairie de Moy de l'Aisne (A n°580 de 1878 m<sup>2</sup>) et à plusieurs propriétaires privés (A n°256, 257, 579, 645 en partie, 623 pour une surface de 8 891 m<sup>2</sup>).

Il est ainsi envisagé de construire sur cette emprise foncière 26 logements locatifs individuels (19 PLUS – 7 PLAI) répartis de la manière suivante :

- 19 maisons de plain-pied à destination des séniors (type 2 et type 3)
- 7 maisons en duplex (type 3 et type 4)

La municipalité de Moy de l'Aisne a validé l'ensemble du projet.

Suite à une première approche financière avec les propriétaires, la cession de la parcelle A n°580 sera réalisée à l'euro symbolique.

Les autres terrains nécessaires à l'opération ont été négociés au prix de 10 Euros du m<sup>2</sup>.

Cette proposition est légèrement supérieure à l'évaluation de France Domaine du 21 janvier 2022 qui estime ces biens à 8 Euros le m<sup>2</sup> pour les parcelles A n°256, 257, 579, 645 en partie, 623 et à 24 Euros le m<sup>2</sup> pour le terrain cadastré A n°580.

Afin de poursuivre cette opération, il convient de valider les conditions du montage financier et de procéder à l'acquisition des terrains.

Le financement des logements locatifs se ferait suivant les montants du bilan prévisionnel n° 2382 annexé à la présente délibération.

Pour ce projet, il est nécessaire :

- de passer un certain nombre de marchés et de commandes :
  - . marché de Bureau de contrôle
  - . marché de Coordonnateur de sécurité
  - . marché de travaux
  - . commandes diverses
- de procéder à l'acquisition des terrains libres de toute occupation par le biais de trois actes de vente à réaliser conjointement.  
Concernant les conditions financières, une marge de négociation pourra être autorisée jusqu'à un maximum de 10 Euros du m<sup>2</sup> hors frais d'acte
- de procéder à la rétrocession de la future voirie depuis la rue Saussier Marchandise.

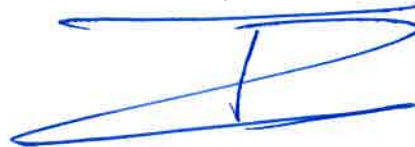
Compte tenu de ce qui précède, il est demandé au Bureau:

- de valider le bilan financier proposé,
- et d'autoriser le Directeur Général à :
  - o passer les marchés et commandes diverses :
  - o signer toutes pièces relatives à l'acquisition de l'emprise foncière (parcelles A n° 256, 257, 579, 580, 645 en partie et 623) aux conditions susmentionnées,
  - o effectuer toutes les démarches nécessaires et signer tous les actes permettant le bon déroulement de l'opération.

A l'appui des informations complémentaires fournies, le Bureau, à l'unanimité des présents et représentés, 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 :

Construction Saussier Marchandise (Béguinage)

Version :

26 LLS (19PLUS-7PLAI) - Bureau Novembre 2022

Caractéristiques :

Début de l'étude	28/09/2022	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	28/10/2022	Suivi par :	François PHILIPPE
Année de programmation	2022	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	Individuel	Surface Plancher	NR
Financement(s)	Mixte	SHAB	1 861,34 m <sup>2</sup>
Financier principal - ETAT	DDT AISNE	Surface utile	1 885,34 m <sup>2</sup>
Cible	Mixte	Nombre de logements	26
Déménagements - Aménagements	0 - 0	Ratio SHAB/Surface plancher	NR
Niveau moyen		LCR ou SLCR	NR
Acquisition VEFA	non	Charge foncière justifiable	oui
Taux conduite de l'opération		Coefficients de modulation	Aucun
Stade	COMITE ENGAGEMENT	Coût prévisionnel au m <sup>2</sup>	
Surface taxable		Surface taxable(2)	
Portée	Privée	Zone climatique	H1a
Type habitat	Personnes Agés	N° INSEE	02532
Nombre global de lots opération		Durée chantier en mois	
Redevance foncière acquéreur m <sup>2</sup> SU		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	

## 2 - BILAN PRÉVISIONNEL PAR FINANCEMENT

Financement : PLUS

PRIX DE REVIENT					FINANCEMENT				
POSTE	HT	TTC	%	par unité	NATURE	Durée	Taux	Montant	%
Charge foncière	658 752	717 207	19,29	37 748	CDC PLUS foncier sur 50 ans avec prog.	50,00	2,00	675 571	18,17
Bâtiments	2 245 489	2 470 038	66,45	130 002	CDC PLUS sur 40 ans avec prog.	40,00	2,00	2 204 111	59,29
Honoraires	261 543	287 697	7,74	15 142	Total emprunts			2 879 682	77,47
Divers	228 404	242 266	6,52	12 751	DEPARTEMENT PLUS			152 000	4,09
Total	3 394 188	3 717 209		195 643	Total subventions			152 000	4,09
					Fonds Propres non récupérables			685 527	18,44
					Total			3 717 209	

Financement : PLAI

PRIX DE REVIENT					FINANCEMENT				
POSTE	HT	TTC	%	par unité	NATURE	Durée	Taux	Montant	%
Charge foncière	218 415	229 074	19,34	32 725	CDC PLAI Foncier sur 50 ans avec prog	50,00	1,20	223 991	18,91
Bâtiments	744 511	785 459	66,32	112 208	CDC PLAI sur 40 ans avec prog.	40,00	1,20	691 196	58,36
Honoraires	86 717	91 486	7,73	13 069	Total emprunts			915 187	77,28
Divers	75 729	78 257	6,61	11 180	DEPARTEMENT PLAI			56 000	4,73
Total	1 125 371	1 184 276		169 182	ETAT - PLAI Modéré			33 992	2,87
					Total subventions			89 992	7,60
					Fonds Propres non récupérables			179 097	15,12
					Total			1 184 276	

Total fonds propres mobilisés : 864 624 € soit 17,64%

## Acte à classer

### BUREAU-3823

<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
En préparation	En attente retour Préfecture	> <b>AR reçu</b> <	Classé

Identifiant FAST : ASCL\_2\_2022-11-29T12-28-20.00 ( MI241446001 )

Identifiant unique de l'acte : 002-423119395-20221122-BUREAU-3823-DE ( [Voir l'accusé de réception associé](#) )

Objet de l'acte : MOY DE L' AISNE - RUE SAUSSIER MARCHANDISE - CONSTRUCTION  
D'UNE VINGTAINE DE LOGEMENTS - ACQUISITION DES TERRAINS  
ET VALIDATION BILAN FINANCIER

Date de décision : 22/11/2022



Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte : 1. Commande Publique  
1.1. Marchés publics

Acte : N° 3823 - MOY DE L' AISNE -  
VALIDATION BILAN FINANCIER.PDF Multicanal : Non

Groupe émetteur de l'acte : TOUS

Classer

Annuler

Préparé

Date 29/11/22 à 12:28

Par HERMI Farida

Transmis

Date 29/11/22 à 12:28

Par HERMI Farida

Accusé de réception

Date 29/11/22 à 12:34