

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

**EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

SEANCE DU 11 JANVIER 2023

L'AN 2023, le 11 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 :

**MM. GRZEZICZAK, Président, et M. RAMPELBERG, Vice-Président.
Mme MARICOT, Administrateur.**

**Pouvoirs : M. CREMONT, Administrateur, à M. GRZEZICZAK.
M. MUZART, Administrateur, à M. RAMPELBERG
Mme VIOLET, Administrateur, à M. GRZEZICZAK.**

Excusé : M. DELHAYE, Administrateur.

**Assistés de : M. MEGE, Directeur Général,
MM. ROBERT et TOMBOIS, Directeurs de services.
Mme 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

**HIRSON – ZAC LE TAILLIS – RUE HENRI BARBUSSE – CONSTRUCTION DE 10 LOGEMENTS
LOCATIFS : VALIDATION DU BILAN FINANCIER**

Avancement : études

Dans le cadre du Plan Stratégique de Patrimoine de l'OPH de l'Aisne, et dans une recherche de diversification de l'offre, le Bureau, lors de sa séance du 24 février 2021 autorisait le lancement d'une étude de faisabilité sur la restructuration du quartier de la ZAC le Taillis à HIRSON, identifié comme Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville.

Une réflexion s'est engagée entre l'OPAL et la Ville d'Hirson pour définir de nouvelles orientations en privilégiant la mise en place d'une mixité sociale.

Par ailleurs, le Bureau, lors de sa séance du 4 mars 2020, validait le lancement de la procédure de démolition de 60 logements collectifs au sein de trois immeubles situés aux 2 (immeuble Mésange), 4 (immeuble Fauvette) et 6 (immeuble Alouette) rue Henri Barbusse sur les parcelles cadastrées BY n°239 - 240 - 241 et 242.

Suite à la démolition de ces immeubles, il est envisagé de construire 10 logements locatifs individuels PLAI et PLUS (3 T2 et 4 T3 de plein pied à destination des séniors et 3 T4 familiaux).

Pour poursuivre cette opération, il convient de valider les conditions de montage financier.

Le financement de ces nouveaux logements locatifs se fera suivant les montants du bilan financier n° 2457 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 la rétrocession des espaces extérieurs (voirie, trottoirs, etc.)

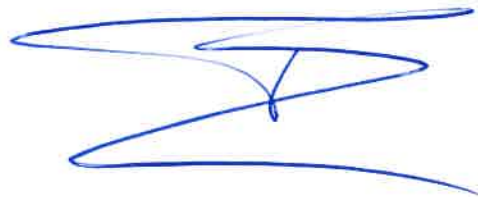
Compte tenu de ce qui précède, il est demandé au Bureau de valider le bilan financier proposé et d'autoriser le Directeur Général à :

- passer les marchés et commandes diverses
- 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 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 :

Construction 10 LLS

Version :

Bureau janvier 2023

Caractéristiques :

Début de l'étude	09/12/2022	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	01/01/2021
Date de dernière modification	10/01/2023	Suivi par :	François PHILIPPE
Année de programmation	2021	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	729,76 m²
Financier principal - ETAT	DDT AISNE	Surface utile	740,26 m²
Cible	Mixte	Nombre de logements	10
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	FAISABILITE	Coût prévisionnel au m²	
Surface taxable		Surface taxable(2)	
Portée	Privée	Zone climatique	H1a
Type habitat		N° INSEE	02381
Nombre global de lots opération		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 : PLUS

PRIX DE REVIENT					FINANCEMENT				
POSTE	HT	TTC	%	par unité	NATURE	Durée	Taux	Montant	%
Charge foncière	144 772	158 481	13,27	26 413	CDC PLUS foncier sur 50 ans	50,00	2,00	146 925	12,30
Bâtiments	776 253	853 878	71,48	142 313	CDC PLUS sur 40 ans Diff. 2 ans	40,00	2,00	596 113	49,90
Honoraires	93 906	103 296	8,65	17 216	Total emprunts			743 038	62,20
Divers	74 304	78 866	6,60	13 144	Action logement PLUS			4 500	0,38
					Commune PLUS			9 719	0,81
					DEPARTEMENT			40 000	3,35
					Total subventions			54 219	4,54
					Fonds Propres non récupérables			397 263	33,26
Total	1 089 234	1 194 520		199 087	Total			1 194 520	

Financement : PLAI

PRIX DE REVIENT					FINANCEMENT				
POSTE	HT	TTC	%	par unité	NATURE	Durée	Taux	Montant	%
Charge foncière	90 728	95 453	13,28	23 863	CDC PLAI Foncier sur 50 ans	50,00	1,20	92 077	12,81
Bâtiments	486 473	513 229	71,39	128 307	CDC PLAI sur 40 ans Diff. 2 ans	40,00	1,20	349 276	48,58
Honoraires	58 850	62 087	8,64	15 522	Total emprunts			441 353	61,39
Divers	46 566	48 138	6,70	12 035	Action Logement PLAI			6 000	0,83
					Commune PLAI			4 860	0,68
					DEPARTEMENT PLAI			28 000	3,89
					ETAT - PLAI Modéré			19 424	2,70
					Total subventions			58 284	8,11
					Fonds Propres non récupérables			219 271	30,50
Total	682 617	718 908		179 727	Total			718 908	

Total fonds propres mobilisés : 616 534 € soit 32,22%

Acte à classer**BUREAU-3855**

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

Identifiant FAST : ASCL_2_2023-01-20T12-10-12.00 (MI242660620)

Identifiant unique de l'acte : 002-423119395-20230111-BUREAU-3855-DE ([Voir l'accusé de réception associé](#))

Objet de l'acte : HIRSON - ZAC LE TAILLIS - RUE H. BARBUSSE - CONSTRUCTION DE 10 LOGEMENTS LOCATIFS - VALIDATION DU BILAN FINANCIER

Date de décision : 11/01/2023



Nature de l'acte : Délibération

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

Identifiant unique de l'acte antérieur

:

Acte : N. 3855 - HIRSON - ZAC LE TAILLIS - RUE HENRI BARBUSSE - CONSTRUCTION DE 10 LOGEMENTS LOCATIFS - VALIDATION DU BILAN FINANCIER.PDF Multicanal : Non

Groupe émetteur de l'acte : TOUS

Classer

Annuler

Préparé

Date 20/01/23 à 12:10

Par HERMI Farida

Transmis

Date 20/01/23 à 12:10

Par HERMI Farida

Accusé de réception

Date 20/01/23 à 12:20