

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

**EXTRAIT  
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

**SEANCE DU 1ER FEVRIER 2023**

L'AN 2023, le 1ER FEVRIER, 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. CREMONT, Mme MARICOT, M. MUZART, Mme VIOLET Administrateurs.**

**Absents : MM. DELHAYE, Administrateur, et RAMPENBERG, Vice-Président.**

**Assistés de : MM. MEGE, Directeur Général, et EUZEN, Directeur Général Adjoint.**

**M. ROBERT et Mme PLANCKAERT, 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**

**VAILLY SUR AISNE - 2 RUE ALEXANDRE LEGRY – ACQUISITION DE L'ANCIEN HUIT A HUIT**

La commune de Vailly sur Aisne a sollicité l'OPH de l'Aisne pour l'accompagner dans le développement de divers projets sur son territoire.

L'ancien supermarché HUIT A HUIT se situe au centre-ville, face à l'église. Vacant depuis des années, cet immeuble « art déco » de 1925 mérite d'être valorisé.

L'étude de capacité réalisée sur ce site a mis en exergue la possibilité d'aménager deux cellules commerciales au Rez-de-Chaussée (accès rue Legry et accès rue Charpentier) et 3 logements aux étages.

Au vu de la qualité historique et esthétique de ce lieu, il est opportun de procéder à l'acquisition de l'immeuble proposé à la vente par la Société des Coopérateurs de Champagne, la parcelle cadastrée AA n°158 pour une surface globale de 453 m<sup>2</sup> au prix maximum de 176.000 € hors frais, prix plafond défini dans l'avis de France Domaines en date du 25 Novembre 2022 (160.000 € - marge de 10%).

Le financement de cette opération se fera suivant les montants du bilan financier n° 2462 annexé à la présente délibération.

Il est proposé au Bureau :


- de valider le plan de financement proposé
- et d'autoriser le Directeur Général à procéder à l'acquisition du HUIT A HUIT dans les conditions ci-dessus mentionnées et signer tous actes relatifs à la bonne exécution de cette acquisition.

Le Bureau sera sollicité pour valider le montage et le bilan financier global 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 :

VAILLY SUR AISNE

Version :

A/A 3 LLS + 3 Commerces - Bureau Février 2023

Caractéristiques :

Début de l'étude	24/11/2022	Durée de l'étude	50 ans
Date de mise en service/ livraison	01/11/2025	Date dernières dépenses	01/11/2025
Date valeur loyers	01/01/2022	Date valeur subventions	01/01/2022
Date de dernière modification	23/01/2023	Suivi par :	Marie-Christine LONGUENESSE
Année de programmation	2023	Code ou n° du programme	
Programme	Location	Surface terrain	NR
Zones (123 - ABC)	Zone III - Zone C	COS	NR
Nature	Acquis-amélioré	Sur COS	NR
Type	Collectif	Surface Plancher	NR
Financement(s)	Mixte	SHAB	518,00 m²
Financier principal - ETAT	DDT AISNE	Surface utile	527,00 m²
Cible	Logements ordinaires	Nombre de logements	3
Déménagements - Aménagements		Ratio SHAB/Surface plancher	NR
Niveau moyen	RDC + 1 + C	LCR ou SLCR	NR
Acquisition VEFA		Charge foncière justifiable	non
Taux conduite de l'opération		Coefficients de modulation	Aucun
Stade	COMITE ENGAGEMENT	Coût prévisionnel au m²	
Surface taxable		Surface taxable(2)	
Portée	Privée	Zone climatique	H1a
Type habitat		N° INSEE	02758
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	134 633	142 038	30,58	47 346	CDC PLUS foncier sur 50 ans avec prog.	50,00	2,00	88 006	18,95
Bâtiments	233 821	264 568	56,95	88 189	CDC PLUS sur 40 ans avec prog.	40,00	2,00	295 301	63,57
Honoraires	29 265	30 874	6,65	10 291	Total emprunts			383 307	82,51
Divers	25 642	27 052	5,82	9 017	Département			12 000	2,58
					PLUS commune			12 500	2,69
					Total subventions			24 500	5,27
					Fonds Propres non récupérables			56 725	12,21
<b>Total</b>	<b>423 360</b>	<b>464 532</b>		<b>154 844</b>	<b>Total</b>			<b>464 532</b>	

Financement : Libre

PRIX DE REVIENT					FINANCEMENT				
POSTE	HT	TTC	%	par unité	NATURE	Durée	Taux	Montant	%
Charge foncière	225 527	270 633	32,84	90 211	Prêt Libre 30 ans 4,5%	30,00	4,50	540 948	65,63
Bâtiments	391 679	443 185	53,77	147 728	Total emprunts			540 948	65,63
Honoraires	49 022	58 826	7,14	19 609	Fonds Propres non récupérables			283 240	34,37
Divers	42 954	51 544	6,25	17 182					
<b>Total</b>	<b>709 182</b>	<b>824 188</b>		<b>274 729</b>	<b>Total</b>			<b>824 188</b>	

Total fonds propres mobilisés : 339 965 € soit 26,38%

