

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

**EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

SEANCE DU 6 JUIN 2023

L'AN 2023, le 6 JUIN, 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, RAMPENBERG, Vice-Président.
M. LIEZ et Mme MARICOT, Administrateurs.**

**Pouvoirs : M. CREMONT, Administrateur à M. GRZEZICZAK
M. DELHAYE, Administrateur à M. RAMPENBERG.**

Absent : M. MUZART, Administrateur.

**Assistés de : M. MEGE, Directeur Général.
Mme PLANCKAERT, MM. ROBERT, SIMONNOT 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

**JAULGONNE – LIEUDIT SOUS LA TRUELLE - CONSTRUCTION DE 42 LOGEMENTS LOCATIFS
ET D'UNE MAISON DE SANTE – AMENAGEMENT DE 5 LOTS MMA – PLAN DE FINANCEMENTS
MODIFIE**

Le Bureau, lors de sa séance du 27 avril 2022, a approuvé le plan de financement intégrant la construction d'une maison de santé et la construction de 40 logements. Le budget alloué pour la construction des logements était de 6.263.501 €.

A la demande de la commune, deux logements seniors ont été ajoutés dans le bâtiment collectif portant le total des logements à 42.

La consultation des entreprises a été engagée une première fois fin 2022. Au vu des résultats obtenus, une relance a été réalisée au cours du premier trimestre 2023.

Le projet prévoyait initialement un coût supérieur, assumé comme tel, eu égard à sa qualité exemplaire et son ambition.

Plusieurs approches financières sont proposées permettant le lancement de cette opération en 2 tranches :

- Construction d'une 1^{ère} tranche (tranche ferme) de 23 logements (11 PLUS – 2 PLAI – 10 PLS) dont le financement se ferait selon les montants du bilan prévisionnel n° 2676 annexé à la présente délibération
- Construction d'une 2^{ème} tranche (tranche optionnelle) de 19 logements PLUS dont le financement se ferait selon les montants du bilan prévisionnel n° 2678 annexé à la présente délibération.

A l'appui de ces bilans prévisionnels, est annexée une synthèse affichant le coût de l'opération et la trésorerie cumulée à 50 ans

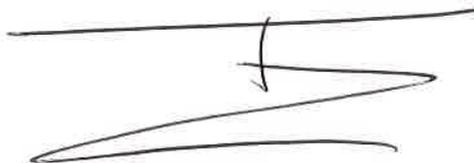
Il est proposé au Bureau de :

- valider les plans de financement modifiés (n°2676 et n° 2678),
- et d'autoriser le Directeur Général à effectuer toutes les démarches nécessaires et signer tous actes relatifs à la bonne exécution du projet.

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 :

JAULGONNE LIEUDIT LA TRUELLE

Version :

TRANCHE FERME 23 LLS (11 PLUS-2 PLAI-10 PLS) - Bureau 6 juin 2023

Caractéristiques :

Début de l'étude	08/09/2020	Durée de l'étude	50 ans
Date de mise en service/ livraison	01/01/2022	Date dernières dépenses	01/01/2022
Date valeur loyers	01/01/2020	Date valeur subventions	01/01/2020
Date de dernière modification	12/06/2023	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	1 082,30 m ²
Finaceur principal - ETAT	DDT AISNE	Surface utile	1 176,80 m ²
Cible	Logements ordinaires	Nombre de logements	23
Déménagements - Aménagements		Ratio SHAB/Surface plancher	NR
Niveau moyen	RDC + 2	LCR ou SLCR	43,40 m ²
Acquisition VEFA		Charge foncière justifiable	oui
Taux conduite de l'opération		Coefficients de modulation	Aucun
Stade	ENGAGEE	Coût prévisionnel au m ²	
Surface taxable		Surface taxable(2)	
Portée	Privée	Zone climatique	H1a
Type habitat		N° INSEE	02389
Nombre global de lots opération	23	Durée chantier en mois	20
Redevance foncière acquéreur m ² SDP		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	

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	504 971	548 038	16,92	49 822	CDC PLUS PHB 2.0	40,00		55 000	1,70
Bâtiments	2 189 048	2 407 953	74,36	218 905	BEI EMPRUNT PLUS TAUX FIXE	14,00	0,88	202 304	6,25
Honoraires	116 370	128 007	3,95	11 637	CDC PLUS foncier sur 50 ans avec prog.	50,00	2,00	619 833	19,14
Divers	147 462	154 347	4,77	14 032	CDC PLUS sur 40 ans avec prog.	40,00	2,00	1 345 704	41,56
					Total emprunts			2 222 841	68,64
					Département - Convention + E+C-			44 000	1,36
					Total subventions			44 000	1,36
					Fonds Propres non récupérables			971 505	30,00
Total	2 957 851	3 238 346		294 395	Total			3 238 346	

Financement : PLAI

POSTE	PRIX DE REVIENT				FINANCEMENT				
	HT	TTC	%	par unité	NATURE	Durée	Taux	Montant	%
Charge foncière	113 749	119 085	16,99	59 543	BEI EMPRUNT PLAI TAUX FIXE	14,00	0,88	36 783	5,25
Bâtiments	493 103	520 224	74,21	260 112	CDC PLAI PHB 2.0	40,00		10 000	1,43
Honoraires	26 214	27 655	3,94	13 828	CDC PLAI Foncier sur 50 ans avec prog	50,00	1,20	132 274	18,87
Divers	33 217	34 070	4,86	17 035	CDC PLAI sur 40 ans avec prog.	40,00	1,20	290 262	41,40
					Total emprunts			469 319	66,95
					Département - Convention + E+C-			8 000	1,14
					ETAT - PLAI Moyen			13 404	1,91
					Total subventions			21 404	3,05
					Fonds Propres non récupérables			210 311	30,00
Total	666 283	701 034		350 517	Total			701 034	

Financement : PLS

POSTE	PRIX DE REVIENT				FINANCEMENT				
	HT	TTC	%	par unité	NATURE	Durée	Taux	Montant	%
Charge foncière	314 754	341 598	16,92	34 160	BEI EMPRUNT PLS TAUX FIXE	14,00	0,88	183 913	9,11
Bâtiments	1 364 459	1 500 904	74,36	150 090	CDC PLS PHB 2.0 (LA +0,6)	40,00		50 000	2,48
Honoraires	72 535	79 789	3,95	7 979	CDC PLS Foncier sur 50 ans avec prog.	50,00	2,51	369 355	18,30
Divers	91 915	96 206	4,77	9 621	CDC PLS sur 40 ans avec prog	40,00	2,51	680 264	33,70
					PLS COMPLEMENTAIRE	40,00	2,51	14 417	0,71
					Total emprunts			1 297 949	64,30
					Département - Convention + E+C-			40 000	1,98
					Département - Sénior PLS			75 000	3,72
					Total subventions			115 000	5,70
					Fonds Propres non récupérables			605 549	30,00
Total	1 843 662	2 018 498		201 850	Total			2 018 498	

Total fonds propres mobilisés : 1 787 365 € soit 30,00%

1 - GENERALITES

Opération :

JAULGONNE LIEUDIT LA TRUDELLE

Version :

TRANCHE OPTIONNELLE 19 LLS PLUS - Bureau 6 juin 2023

Caractéristiques :

Début de l'étude	08/09/2020	Durée de l'étude	50 ans
Date de mise en service/ livraison	01/01/2022	Date dernières dépenses	01/01/2022
Date valeur loyers	01/01/2020	Date valeur subventions	01/01/2020
Date de dernière modification	12/06/2023	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	Individuel	Surface Plancher	NR
Financement(s)	PLUS	SHAB	1 386,90 m²
Financier principal - ETAT	DDT AISNE	Surface utile	1 404,90 m²
Cible	Logements ordinaires	Nombre de logements	19
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	ENGAGEE	Coût prévisionnel au m²	
Surface taxable		Surface taxable(2)	
Portée	Privée	Zone climatique	H1a
Type habitat		N° INSEE	02389
Nombre global de lots opération	19	Durée chantier en mois	20
Redevance foncière acquéreur m²SDP		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	

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	1 000 465	1 078 005	22,41	56 737	CDC PLUS PHB 2.0	40,00		85 000	1,77
Bâtiments	3 007 888	3 308 677	68,77	174 141	CDC PLUS foncier sur 50 ans avec prog.	50,00	2,00	1 060 976	22,05
Honoraires	174 149	191 564	3,98	10 082	CDC PLUS sur 40 ans avec prog.	40,00	2,00	2 145 900	44,60
Divers	222 491	233 006	4,84	12 263	Total emprunts			3 291 876	68,42
					Département - Convention + E+C-			76 000	1,58
					Total subventions			76 000	1,58
					Fonds Propres non récupérables			1 443 376	30,00
Total	4 404 993	4 811 252		253 224	Total			4 811 252	

Total fonds propres mobilisés : 1 443 376 € soit 30,00%

**JAULGONNE LIEUDIT LA TRUELLE
SYNTHESE CONSTRUCTION DE 42 LLS**

	TRANCHE FERME	TRANCHE OPTIONNELLE	TRANCHE FERME + TRANCHE OPTIONNELLE
Données	Mixte PLUS/PLAI/PLS 30 % FP	PLUS 30 % FP	TF Mixte + TO PLUS 30% FP
Version Master	2676	2678	2680 (2676+2678)
NB LLS	23	19	42
<i>Dont Individuels</i>	3	19	22
<i>Dont Collectifs</i>	20		20
Financement	11PLUS 2 PLAI 10 PLS	PLUS	30 PLUS 2 PLAI 10 PLS
Vente à 11 ans		10	10
Vente à 14 ans	3 Ind		3 ind
Prix de revient TTC	5 957 878 €	4 811 252 €	10 769 130 €
Prix au logt	259 038 €	253 224 €	256 408 €
Montant fonds propres (FP)	1 787 363 €	1 443 376 €	3 230 739 €
% FP	30%	30%	30%
FP / logt	77 711 €	75 967 €	76 922 €
Trésorerie cumulée 50 ans	-2 670 098 €	333 344 €	-2 336 754 €
Trésorerie moyenne annuelle	-53 402 €	6 667 €	-46 735 €

Acte à classer**BUREAU-3920**

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

Identifiant FAST : ASCL_2_2023-06-16T15-37-37.05 (MI245748090)

Identifiant unique de l'acte : 002-423119395-20230606-BUREAU-3920-DE ([Voir l'accusé de réception associé](#))

Objet de l'acte : JAULGONNE - lieudit sous la Trudelle - construction de 42 logements locatifs et d'une maison de santé - aménagement de 5 lots MMA - Modification du plan de financement

Date de décision : 06/06/2023



Nature de l'acte : Délibération

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

Identifiant unique de l'acte antérieur

:

Acte : [N. 3920 - JAULGONNE - lieudit sous la Trudelle - construction de 42 logts loc et d'une maison de santé - aménagt de 5 lots MMA - Modif PFin.PDF](#)

Multicanal : Non

Groupe émetteur de l'acte : TOUS

Classer

Annuler

Préparé

Date **16/06/23** à **15:37**

Par **HERMI Farida**

Transmis

Date **16/06/23** à **15:37**

Par **HERMI Farida**

Accusé de réception

Date **16/06/23** à **15:47**