

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

**EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

SEANCE DU 16 AVRIL 2024

L'AN 2024, 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 :

**MM. GRZETICZAK, Président, RAMPENBERG, Vice-Président.
MM. CREMONT et LIEZ, Mme MARICOT, Administrateurs.**

Pouvoir : M. DELHAYE, Administrateur, à M. GRZETICZAK.

Excusé : M. MUZART, Administrateur.

Assistés de : M. MERAT, Directeur Général.

Mmes BEGAT, PLANCKAERT et MOINAT, MM. BASSET, ROBERT, SIMONNOT et TOMBOIS, 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 GRZETICZAK, Président.

ORDRE DU JOUR

GAUCHY – ZAC AUGUSTE DELAUNE RUE FRANCOIS MITTERRAND – VEFA DE 58 LOGEMENTS LOCATIFS – MODIFICATION DU PLAN DE FINANCEMENT

Le Bureau, lors de sa séance du 13 mars 2024, a approuvé le nouveau plan de financement de l'opération en VEFA avec le promoteur Cap Synthèse. Cette opération permet la construction de 58 logements locatifs au sein de la ZAC Auguste Delaune rue François Mitterrand à Gauchy.

Dans le cadre de l'enrichissement des offres de financements de la Banque des Territoires (CDC), le financement PLUS pourrait bénéficier d'une bonification complémentaire de 0,40 % dans le cadre du dispositif « PLUS Constructions vertes » portant le taux d'intérêt à TLA + 0,20% au lieu de TLA +0,60 %.

Les opérations éligibles au PLUS Constructions Vertes concernent les constructions respectant les seuils 2025 de la réglementation environnementale 2020.

Un diagnostic est en cours sur la faisabilité de cette atteinte de seuils 2025 et sera connue sous peu.

En cas d'atteinte des seuils 2025 de la réglementation environnementale 2020, le financement des 58 logements locatifs se ferait suivant les montants du bilan financier n° 2939 annexé à la présente délibération.

Il est proposé au Bureau :

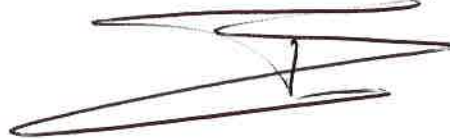
- de valider la modification du plan de financement proposé (bilan n° 2939) en cas d'atteinte des seuils 2025 de la réglementation environnementale 2020,
- et, en cas de non atteinte des seuils 2025 de la réglementation environnementale 2020, de maintenir le plan de financement n°2900 décidé par le Bureau lors de sa séance du 13 mars 2024,
- et d'autoriser le Directeur Général à effectuer toutes les démarches nécessaires et signer tous les actes relatifs à la bonne exécution de cette opération.

Il est proposé au Bureau d'autoriser le Directeur Général à effectuer toutes les démarches nécessaires, solliciter les financeurs et signer tous les actes relatifs à la bonne exécution de cette opération dont les marchés de travaux.

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 :

ZAC Auguste Delaune (Acquisition en VEFA)

Version :

58 LLS RE2020-10% seuil 2025 - Bureau Avril 2024

Caractéristiques :

Début de l'étude	07/09/2022	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	29/03/2024	Suivi par :	François PHILIPPE
Année de programmation	2022	Code ou n° du programme	
Programme	Location	Surface terrain	NR
Zones (123 - ABC)	Zone III - Zone B2	COS	NR
Nature	Neuf	Sur COS	NR
Type	Mixte	Surface Plancher	NR
Financement(s)	Mixte	SHAB	3 832,39 m²
Financier principal - Délégué	Communauté d'Agglomération du Saint-Quentinois	Surface utile	3 864,19 m²
Cible	Mixte	Nombre de logements	58
Déménagements - Aménagements	0 - 0	Ratio SHAB/Surface plancher	NR
Niveau moyen		LCR ou SLCR	NR
Acquisition VEFA	oui	Charge foncière justifiable	non
Taux conduite de l'opération		Coefficients de modulation	Coefficients Bailleur
Stade	ENGAGÉE	Coût prévisionnel N°1 au m²	2 200,00
Surface taxable		Surface taxable(2)	
Portée	Privée	Zone climatique	H1a
Type habitat		N° INSEE	02340
Nombre global de lots opération	58	Durée chantier en mois	
Redevance foncière acquéreur m²SDP		Prix vente HT cible au m²	
Nombre de parking			

Données économiques :

Nature	Donnée
Taux d'actualisation	1,70 %
Taux de capitalisation	1,00 %
Fonds Propres récupérables pris en compte dans la trésorerie	

Stades précédents :

Stade	Archivé le
N°2 - FAISABILITE	21/03/2024 15:48:10
N°3 - ENGAGÉE	21/03/2024 15:48:35

2 - BILAN PRÉVISIONNEL PAR FINANCEMENT

Financement : PLUS

POSTE	PRIX DE REVIENT				FINANCEMENT				
	HT	TTC	%	par unité	NATURE	Durée	Taux	Montant	%
Charge foncière	1 152 361	1 267 597	20,03	33 358	CDC PLUS Const. vertes (TLA+0.20%) Foncier - 60 ans avec prog.	60,00	1,60	1 474 631	23,31
Bâtiments	4 389 944	4 828 939	76,32	127 077	CDC PLUS Const. vertes (TLA+0.20%) - 40 ans avec prog.	40,00	1,60	4 504 374	71,19
Honoraires	49 903	49 903	0,79	1 313	Total emprunts			5 979 005	94,49
Divers	164 607	181 067	2,86	4 765	ALS PLUS			28 500	0,45
					DEPARTEMENT PLUS			320 000	5,06
					Total subventions			348 500	5,51
					Fonds Propres non récupérables			0	0,00
Total	5 756 814	6 327 505		166 513	Total			6 327 505	

Financement : PLAI

POSTE	PRIX DE REVIENT				FINANCEMENT				
	HT	TTC	%	par unité	NATURE	Durée	Taux	Montant	%
Charge foncière	274 139	289 217	20,03	28 922	CDC PLAI (TLA-0.20%) Foncier - 50 ans avec prog	50,00	1,20	350 805	24,29
Bâtiments	1 044 340	1 101 778	76,29	110 178	CDC PLAI (TLA-0.20%) - 40 ans avec prog.	40,00	1,20	923 854	63,97
Honoraires	11 872	11 872	0,82	1 187	Total emprunts			1 274 659	88,26
Divers	39 159	41 313	2,86	4 131	ALS PLAI			15 000	1,04
					DEPARTEMENT PLAI			90 000	6,23
					PLAI - Délégué Communauté d'Agglomération du Saint-Quentinois			64 520	4,47
					Total subventions			169 520	11,74
					Fonds Propres non récupérables			0	0,00
Total	1 369 509	1 444 179		144 418	Total			1 444 179	

Financement : PLAS

PRIX DE REVIENT					FINANCEMENT					
POSTE	HT	TTC	%	par unité	NATURE	Durée	Taux	Montant	%	
Charge foncière	344 060	378 466	20,03	37 847	CDC PLS (TLA+1,11%) Foncier - 50 ans avec prog.	50,00	2,51	440 280	23,31	
Bâtiments	1 310 705	1 441 775	76,32	144 178	CDC PLS (TLA+1,11%) - 40 ans avec prog	40,00	2,51	542 105	28,69	
Honoraires	14 899	14 899	0,79	1 490	CDC PLS complémentaire (TLA+1,11%) - 40 ans avec prog.	40,00	2,51	826 817	43,77	
Divers	49 147	54 061	2,86	5 406						
								Total emprunts	1 809 202	95,77
					DEPARTEMENT PLS				80 000	4,23
								Total subventions	80 000	4,23
					Fonds Propres non récupérables				0	0,00
Total	1 718 811	1 889 202		188 920	Total			1 889 202		

Total fonds propres mobilisés : 1 € soit 0,00%