

**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, RAMPELBERG, 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

SOISSONS - NPNRU - OPÉRATION BARA-DUMAS - BOULEVARD DUMAS CONSTRUCTION DE 28 LOGEMENTS COLLECTIFS LOCATIFS – MODIFICATION DU PLAN DE FINANCEMENT

Le Bureau, lors de sa séance du 20 septembre 2021, a approuvé le plan de financement pour la construction de 28 logements locatifs sociaux rue Bara-Dumas dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) sur le quartier de Saint-Crépin à Soissons.

Le prix de revient et les financements ayant évolué, il y a lieu d'actualiser le plan de financement de l'opération.

Le financement se ferait selon les montants du bilan prévisionnel n°2948 annexé à la présente délibération

Il est proposé au Bureau :

- de valider le plan de financement proposé,
- et d'autoriser le Directeur Général à effectuer toutes les démarches nécessaires et à signer tous les actes relatifs à la bonne exécution de cette 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 :

NPNRU - Construction 28 LLS - Dumas

Version :

11 PLUS - 17 PLAI - Bureau Avril 2024

Caractéristiques :

Début de l'étude	09/12/2021	Durée de l'étude	50 ans
Date de mise en service/ livraison	01/01/2024	Date dernières dépenses	01/01/2024
Date valeur loyers	01/01/2021	Date valeur subventions	01/01/2021
Date de dernière modification	28/03/2024	Suivi par :	Philippe BAUD
Année de programmation	2021	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	Collectif	Surface Plancher	NR
Financement(s)	Mixte	SHAB	1 816,40 m²
Financier principal - ANRU	ANRU	Surface utile	1 918,76 m²
Cible	Logements ordinaires	Nombre de logements	28
Déménagements - Aménagements		Ratio SHAB/Surface plancher	NR
Niveau moyen	RDC + 3	LCR ou SLCR	NR
Acquisition VEFA	non	Charge foncière justifiable	oui
Taux conduite de l'opération		Coefficients de modulation	
Stade	FAISABILITE	Coût prévisionnel au m²	Aucun
Surface taxable		Surface taxable(2)	
Portée	Privée	Zone climatique	H1a
Type habitat		N° INSEE	02722
Nombre global de lots opération	28	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	

Références cadastre :

Section	N° parcelle	Superficie	Lieu-dit
AB	9	463,00 m²	
AB	10	462,00 m²	
AB	11	470,00 m²	
AB	12	458,00 m²	
AB	13	506,00 m²	

2 - BILAN PRÉVISIONNEL PAR FINANCEMENT

Financement : PLUS-ANRU

PRIX DE REVIENT					FINANCEMENT				
POSTE	HT	TTC	%	par unité	NATURE	Durée	Taux	Montant	%
Charge foncière	299 376	315 842	15,99	28 713	ALS PLUS-ANRU HORS QPV 40ans Dif 11 ans	40,00	0,25	135 300	6,85
Bâtiments	1 366 737	1 441 907	72,98	131 082	0.25%				
Honoraires	102 648	108 294	5,48	9 845	CDC PLUS-ANRU (TLA+0.60%) - 40 ans avec prog.	40,00	2,00	1 222 370	61,87
Divers	105 512	109 604	5,55	9 964	CDC PLUS-ANRU (TLA+0.60%) Foncier - 50 ans	50,00	2,00	278 280	14,09
					avec prog.				
					Total emprunts			1 635 950	82,81
					Subvention Département T2 PLUS			2 000	0,10
					Subvention EPCI PLUS-ANRU			38 500	1,95
					Subvention FNAP PLUS Fouilles			121 259	6,14
					Total subventions			161 759	8,19
					Fonds Propres non récupérables			177 938	9,01
Total	1 874 273	1 975 647		179 604	Total			1 975 647	

Financement : PLAI-ANRU

PRIX DE REVIENT					FINANCEMENT				
POSTE	HT	TTC	%	par unité	NATURE	Durée	Taux	Montant	%
Charge foncière	410 219	432 781	15,99	25 458	ALS PLAI-ANRU HORS QPV 50ans Dif 15 ans	50,00	0,25	166 600	6,15
Bâtiments	1 872 763	1 975 765	72,98	116 221	0.25%				
Honoraires	140 653	148 389	5,48	8 729	CDC PLAI-ANRU (TLA-0.20%) - 40 ans avec prog.	40,00	1,20	1 547 113	57,15
Divers	144 577	150 184	5,55	8 834	CDC PLAI-ANRU (TLA-0.20%) Foncier - 50 ans avec prog	50,00	1,20	381 312	14,09
					Total emprunts			2 095 025	77,39
					Subvention ANRU			132 600	4,90
					Subvention Département T2 PLAI			10 000	0,37
					Subvention EPCI PLAI-ANRU			70 070	2,59
					Subvention FNAP PLAI Fouilles			187 400	6,92
					Total subventions			400 070	14,78
					Fonds Propres non récupérables			212 024	7,83
Total	2 568 212	2 707 119		159 242	Total			2 707 119	

Total fonds propres mobilisés : 389 962 € soit 8,33%