

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

**EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

SEANCE DU 11 MARS 2025

L'AN 2025, le 11 MARS, 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 RAMPERLBERG, Vice-Président.
MM. CREMONT et DELHAYE, Mme MARICOT et M. MUZART, Administrateurs.**

Pouvoir : M. LIEZ, Administrateur, à M. GRZEZICZAK.

**Assistés de : MM. DOURLIN, Directeur Général, ROBERT et SIMONNOT, Directeurs Généraux Adjointes.
M. COLARD, Mmes MOINAT et PLANCKAERT, 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 GRZEZICZAK, Président.

ORDRE DU JOUR

BILLY-SUR-AISNE – RUE DE VOISIN – CONSTRUCTION DE 13 LOGEMENTS LOCATIFS – MODIFICATION DU PLAN DE FINANCEMENT

Avancement : Etudes

Le Bureau, lors de ses séances du 8 juin 2022 et du 20 octobre 2023, a approuvé le plan de financement pour la construction de 13 logements locatifs individuels sur un terrain situé rue de Voisin à Billy-sur-Aisne.

Neuf logements locatifs sont agréés ANRU (4 PLUS et 5 PLAI) et les 4 autres logements sont financés en PLUS.

Au terme de la consultation d'appel d'offres, qui a confirmé une hausse générale du prix des matériaux et du coût de la construction, il convient de modifier les recettes et les dépenses du plan de financement.

Le financement des 13 logements locatifs se fera selon les montants du bilan prévisionnel n°3210 annexé à la présente délibération.

Il est donc proposé au Bureau

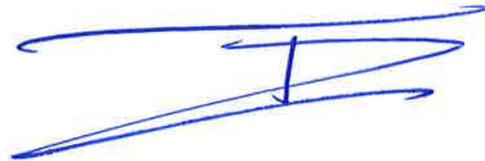
- de valider le plan de financement proposé,
- et d'autoriser le Directeur Général à effectuer toutes les démarches nécessaires et à signer tous actes relatifs à la bonne exécution de ce projet.

Le Bureau sera ensuite sollicité pour valider le montage et le bilan financier de cette opération.

A l'appui des informations complémentaires fournies, et 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 : N° 86/3202 - N° 86/3203

Opération :

BILLY SUR AISNE - Rue de Voisin

Version :

Const. 13 LLS - Bureau Mars 2025

Caractéristiques :

Début de l'étude	23/03/2022	Durée de l'étude	50 ans
Date de mise en service/ livraison	01/01/2027	Date dernières dépenses	01/01/2027
Date valeur loyers	01/01/2022	Date valeur subventions	01/01/2022
Date de dernière modification	21/02/2025	Suivi par :	François PHILIPPE
Année de programmation		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	1 004,00 m ²
Financier principal - ETAT-ANRU	DDT AISNE	Surface utile	1 018,00 m ²
Cible	Mixte	Nombre de logements	13
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	COMITE ENGAGEMENT	Coût prévisionnel au m ²	
Surface taxable		Surface taxable(2)	
Portée	Publique	Zone climatique	H1a
Type habitat		N° INSEE	02089
Nombre global de lots opération	13	Durée chantier en mois	18
Redevance foncière acquéreur m ² SDP		Prix vente HT cible au m ²	
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	

2 - BILAN PREVISIONNEL PAR FINANCEMENT

Financement : PLUS

PRIX DE REVIENT					FINANCEMENT				
POSTE	HT	TTC	%	par unité	NATURE	Durée	Taux	Montant	%
Charge foncière	173 762	191 138	21,05	47 785	3202_CDC PLUS FONCIER (TLA+0.60%) - 50 ans	50,00	2,60	139 513	15,36
Bâtiments	550 802	605 883	66,71	151 471	3202_CDC PLUS (TLA+0.60%) - 40 ans	40,00	2,60	517 046	56,93
Honoraires	59 935	65 928	7,26	16 482	Total emprunts			656 559	72,29
Divers	41 824	45 286	4,99	11 321	3202_Sub_EPCI PLUS			14 000	1,54
					3202_Sub_ALS PLUS			3 000	0,33
					Total subventions			17 000	1,87
					Fonds Propres non récupérables			234 676	25,84
Total	826 324	908 235		227 059	Total			908 235	

Financement : PLUS-ANRU

PRIX DE REVIENT					FINANCEMENT				
POSTE	HT	TTC	%	par unité	NATURE	Durée	Taux	Montant	%
Charge foncière	174 132	182 788	20,97	45 697	3203_ALS PLUS-ANRU HORS QPV 40ans Dif 11 ans 0.25%	40,00	0,25	26 800	3,07
Bâtiments	552 037	582 399	66,81	145 600	3203_CDC PLUS (TLA + 0.60 %) - 40 ans.	40,00	2,60	514 482	59,02
Honoraires	59 769	63 057	7,23	15 764	3203_CDC PLUS FONCIER (TLA + 0.60 %) - 50 ans.	50,00	2,60	131 209	15,05
Divers	41 612	43 520	4,99	10 880	3203_CDC PLUS Complémentaire (TLA+0.60%) - 40 ans	40,00	2,60	182 809	20,97
					Total emprunts			855 300	98,11
					3203_Sub_EPCI ANRU-PLUS			14 000	1,61
					Total subventions			14 000	1,61
					Fonds Propres non récupérables			2 464	0,28
Total	827 551	871 764		217 941	Total			871 764	

Financement : PLAI-ANRU

PRIX DE REVIENT					FINANCEMENT				
POSTE	HT	TTC	%	par unité	NATURE	Durée	Taux	Montant	%
Charge foncière	211 505	222 018	20,97	44 404	3203_ALS PLAI-ANRU HORS QPV 50ans Dif 15 ans 0.25%	50,00	0,25	39 500	3,73
Bâtiments	670 517	707 395	66,81	141 479	3203_CDC PLAI (TLA - 0.40 %) - 40 ans.	40,00	1,60	571 763	54,00
Honoraires	72 597	76 590	7,23	15 318	3203_CDC PLAI FONCIER (TLA - 0.40 %) - 40 ans.	50,00	1,60	164 933	15,58
Divers	50 543	52 861	4,99	10 572	3203_CDC PLAI Complémentaire (TLA-0,40%) - 40 ans	40,00	2,00	222 884	21,05
					Total emprunts			999 080	94,35
					3203_Sub_ANRU PLAI			31 500	2,97
					3203_Sub_EPCI ANRU-PLAI			25 000	2,36
					Total subventions			56 500	5,34

PRIX DE REVIENT					FINANCEMENT				
POSTE	HT	TTC	%	par unité	NATURE	Durée	Taux	Montant	%
Total	1 005 162	1 058 864		211 773	Fonds Propres non récupérables			3 284	0,31
					Total			1 058 864	

Total fonds propres mobilisés : 240 424 € soit 8,47%