

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

**EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

SEANCE DU 14 MAI 2025

L'AN 2025, le 14 MAI, 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. GRZEWICZAK, Président, et RAMPERLBERG, Vice-Président.
MM. DELHAYE et LIEZ, Mme MARICOT et M. Administrateurs.**

**Pouvoirs : M. CREMONT, Administrateur, à M. GRZEWICZAK
M. MUZART, Administrateur, à M. GRZEWICZAK**

**Assistés de : MM. DOURLEN, Directeur Général, ROBERT et SIMONNOT, Directeurs Généraux
Adjoints.
Mmes MOINAT et PLANCKAERT, Directrices de services.
Mmes HERMI, Responsable Gouvernance et PESCE, Responsable Communication
Institutionnelle.**

***Début de séance à 10 h 00 – le quorum étant atteint, sous la présidence de Monsieur Freddy
GRZEWICZAK, Président.***

ORDRE DU JOUR

**SOISSONS – OPÉRATION HUGO-MARTIN - BOULEVARD VICTOR HUGO - BOULEVARD HENRI
MARTIN - CONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE DE 20 LOGEMENTS COLLECTIFS LOCATIFS -
CONSTRUCTION DE 2 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX INDIVIDUELS -
RÉSIDENTIALISATION/AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ DE SERVICE D'UN IMMEUBLE EXISTANT
- CONSTRUCTION D'UNE AGENCE OPAL**

Par délibération du 22 juillet 2015, le Bureau a décidé de procéder à des études de faisabilité sur les projets ANRU du quartier Saint-Crépin dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

Par délibération du 27 novembre 2018, le Bureau a autorisé le Directeur général de l'OPAL à signer tous les actes relatifs à la bonne exécution de la Convention NPNRU et des projets inscrits à la Convention, cette dernière ayant été signée par l'OPH de l'Aisne et ses partenaires institutionnels le 16 octobre 2019.

Pour faire suite à la démolition de l'immeuble de 16 logements aux 50-52 Hugo et la démolition d'autres logements du quartier Saint-Crépin dans le cadre du NPNRU, une reconstitution de l'offre diversifiée de logements implique la construction de 16 logements collectifs (PLS) et un complément de 6 LLS (5 PLAI et 1 PLUS).

L'opération consiste en un ensemble d'interventions sur l'emprise de l'îlot Hugo-Martin ; l'ensemble du site est donc requalifié.

Si cette opération est partiellement attachée au NPNRU, seules les opérations suivantes sont financées par l'ANRU :

- Construction de 6 LLS (5 PLAI et 1 PLUS)
- Résidentialisation des 24 LLS existants (immeuble 41-43-45 boulevard Martin)

Pour des raisons urbanistiques et techniques, 4 des 6 LLS à construire seront intégrés dans l'immeuble collectif de 16 PLS. Les deux autres seront des logements individuels.

Ainsi l'opération Hugo-Martin porte sur :

- la construction d'un immeuble collectif de 20 logements (16 PLS - 1 PLUS - 3 PLAI) à l'angle des boulevard Hugo et Martin (PLUS et PLAI financement par l'ANRU),
- la construction de deux logements individuels (PLAI) le long du boulevard Martin (financement par l'ANRU)
- la résidentialisation et l'amélioration de la qualité de services de l'immeuble existant 41-43-45 boulevard Martin (réfection de l'isolation de la toiture-terrasse, réfection et sécurisation des cages d'escaliers, des halls et des sous-sols, changement des portes palières)
- la construction d'une agence OPAL dont l'entrée donne sur le boulevard Hugo (hors financement ANRU),

Les études de maîtrise d'œuvre estiment un montant total de construction et VRD de 4 690 650 € HT. A cela s'ajoutent les divers honoraires, les branchements concessionnaires et autres dépenses (diagnostics, études de sols...) qui porte le prix de revient global de l'opération autour de 5 776 000 € HT.

La consultation d'entreprises est lancée en deux lots : Tous Corps d'Etat (TCE) et VRD.

La Commission d'Appel d'Offres se réunira le 26 mai 2025 pour choisir les entreprises.

Les règles de l'ANRU nous imposent un engagement financier avant le 30 juin 2025 ; le document pour engager étant l'ordre de service (OS) travaux.

Planning :

Démarrage travaux (OS) :	30 juin 2025
Délais de travaux (dont préparation)	18 mois
Livraison prévisionnelle :	Décembre 2026

Les financements se feront selon les montants des bilans prévisionnels listés ci-après et annexés à la présente délibération :

- 16 PLS : n°3243 annexé à la présente délibération
- 6 LLS : n°3214 annexé à la présente délibération
- Résidentialisation / AQS : n°3253 annexé à la présente délibération
- Agence OPAL : n°3248 annexé à la présente délibération.

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 à la proposition ci-dessus.

Ainsi fait et délibéré en séance, les jour, mois et an que dessus.

Le Président,
Freddy Grzeziczak,



1 - GENERALITES

Opération :

SITE HUGO-MARTIN

Version :

16 PLS Bureau mai 2025

Caractéristiques :

Début de l'étude	22/12/2022	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	18/04/2025	Suivi par :	Philippe BAUD
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	Collectif	Surface Plancher	NR
Financement(s)	PLS	SHAB	1 010,20 m ²
Financier principal - Déléataire	GrandSoissons Agglomération	Surface utile	1 038,50 m ²
Cible	Logements ordinaires	Nombre de logements	16
Déménagements - Aménagements		Ratio SHAB/Surface plancher	NR
Niveau moyen	RDC + 3	LCR ou SLCR	NR
Acquisition VEFA		Charge foncière justifiable	oui
Taux conduite de l'opération		Coefficients de modulation	
Stade	FAISABILITE	Coût prévisionnel au m ²	
Surface taxable		Surface taxable(2)	
Portée	Privée	Zone climatique	H1a
Type habitat		N° INSEE	02722
Nombre global de lots opération		Durée chantier en mois	14
Redevance foncière acquéreur m ² SU		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	

2 - BILAN PRÉVISIONNEL PAR FINANCEMENT

Financement : PLS

POSTE	PRIX DE REVIENT				FINANCEMENT				
	HT	TTC	%	par unité	NATURE	Durée	Taux	Montant	%
Charge foncière	322 782	349 382	11,55	21 836	CDC PLS (TLA+1.11%) Foncier - 50 ans	50,00	3,11	349 382	11,55
Bâtiments	2 050 000	2 255 000	74,55	140 938	CDC PLS (TLA+1.11%) - 40 ans	40,00	3,11	1 223 440	40,45
Honoraires	242 933	267 226	8,83	16 702	CDC CPLS (TLA+1.11%) - 40 ans	40,00	3,11	1 300 604	43,00
Divers	141 319	153 051	5,06	9 566					
Total	2 757 034	3 024 659		189 041	Total emprunts			2 873 426	95,00
					Fonds Propres non récupérables			151 233	5,00
					Total			3 024 659	

Total fonds propres mobilisés : 151 233 € soit 5,00%

1 - GENERALITES

Opération :

SITE HUGO-MARTIN

Version :

NPNRU 6 LLS (1 PLUS 5 PLAI) - Bureau mai 2025

Caractéristiques :

Début de l'étude	31/03/2025	Durée de l'étude	50 ans
Date de mise en service/ livraison	01/01/2027	Date dernières dépenses	01/01/2027
Date valeur loyers	01/01/2025	Date valeur subventions	01/01/2025
Date de dernière modification	18/04/2025	Suivi par :	Philippe BAUD
Année de programmation	2025	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	384,20 m ²
Financier principal - ANRU	ANRU	Surface utile	388,90 m ²
Cible	Logements ordinaires	Nombre de logements	6
Déménagements - Aménagements		Ratio SHAB/Surface plancher	NR
Niveau moyen	RDC + 3	LCR ou SLCR	NR
Acquisition VEFA		Charge foncière justifiable	oui
Taux conduite de l'opération		Coefficients de modulation	Aucun
Stade	FAISABILITE	Coût prévisionnel au m ²	
Surface taxable		Surface taxable(2)	
Portée	Publique	Zone climatique	H1a
Type habitat		N° INSEE	02722
Nombre global de lots opération		Durée chantier en mois	18
Redevance foncière acquéreur m ² SU		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	

2 - BILAN PRÉVISIONNEL PAR FINANCEMENT

Financement : PLUS

POSTE	PRIX DE REVIENT				FINANCEMENT				
	HT	TTC	%	par unité	NATURE	Durée	Taux	Montant	%
Charge foncière	20 872	21 921	12,48	21 921	CDC PLUS (TLA+0.60%) Foncier - 50 ans avec prog.	50,00	2,60	21 293	12,12
Bâtiments	122 174	128 894	73,39	128 894	CDC PLUS (TLA+0.60%) - 40 ans avec prog.	40,00	2,60	138 856	79,06
Honoraires	15 201	16 037	9,13	16 037	ALS PLUS (ANRU) QPV 40ans Dif 11 ans LA-210	160,00	0,25	6 700	3,81
Divers	8 394	8 779	5,00	8 779	pdv				
Total	166 642	175 631		175 631	Total emprunts			166 849	95,00
					Fonds Propres non récupérables			8 782	5,00
					Total			175 631	

Financement : PLAI

POSTE	PRIX DE REVIENT				FINANCEMENT				
	HT	TTC	%	par unité	NATURE	Durée	Taux	Montant	%
Charge foncière	109 736	115 251	12,48	23 050	CDC PLAI (TLA-0.40%) Foncier - 50 ans avec prog.	50,00	1,60	111 947	12,12
Bâtiments	642 323	677 651	73,39	135 530	CDC PLAI (TLA-0.40%) - 40 ans avec prog.	40,00	1,60	694 254	75,19
Honoraires	79 920	84 316	9,13	16 863	ALS PLAI (ANRU) QPV 50 ans Dif 15 ans	200,00	0,25	39 500	4,28
Divers	44 129	46 153	5,00	9 231	LA-2,10pdv				
Total	876 108	923 371		184 674	Total emprunts			845 701	91,59
					Subvention ANRU NPNRU PLAI			31 500	3,41
					Total subventions			31 500	3,41
					Fonds Propres non récupérables			46 170	5,00
					Total			923 371	

Total fonds propres mobilisés : 54 952 € soit 5,00%

1 - GENERALITES

Opération :

SITE HUGO-MARTIN

Version :

Construction Agence OPAL - Bureau mai 2025

Caractéristiques :

Début de l'étude	02/04/2025	Durée de l'étude	50 ans
Date de mise en service/ livraison	01/01/2027	Date dernières dépenses	01/01/2027
Date valeur loyers	01/01/2025	Date valeur subventions	01/01/2025
Date de dernière modification	10/04/2025	Suivi par :	Philippe BAUD
Année de programmation	2025	Code ou n° du programme	
Programme	Libre	Surface terrain	NR
Zones (123 - ABC)	Zone III - Zone B2	COS	NR
Nature	Neuf	Sur COS	NR
Type	Collectif	Surface Plancher	NR
Financement(s)	Libre	SHAB	457,10 m²
Financier principal	Aucun	Surface utile	457,10 m²
Cible	Logements ordinaires	Nombre de logements	
Déménagements - Aménagements	0 - 0	Ratio SHAB/Surface plancher	NR
Niveau moyen	RDC + 1	LCR ou SLCR	NR
Acquisition VEFA	non	Charge foncière justifiable	oui
Taux conduite de l'opération		Coefficients de modulation	Aucun
Stade	FAISABILITE	Coût prévisionnel au m²	
Surface taxable		Surface taxable(2)	
Portée	Privée	Zone climatique	H1a
Type habitat		N° INSEE	02722
Nombre global de lots opération	1	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 : Libre

POSTE	PRIX DE REVIENT				FINANCEMENT				
	HT	TTC	%	par unité	NATURE	Durée	Taux	Montant	%
Charge foncière	111 548	133 858	9,27	133 858	CDC Prêt PRU PVD (5 à 30 ans TLA+0,60%)	30,00	2,60	1 443 918	100,00
Bâtiments	959 975	1 151 970	79,78	1 151 970	Total emprunts			1 443 918	100,00
Honoraires	77 711	93 253	6,46	93 253	Fonds Propres non récupérables			0	0,00
Divers	54 032	64 838	4,49	64 838					
Total	1 203 265	1 443 918		1 443 918	Total			1 443 918	

1 - GENERALITES

Opération :

SITE HUGO-MARTIN

Version :

NPNRU - Résidentialisation et AQS 24 LLS - Bureau Mai 2025

Caractéristiques :

Début de l'étude	02/04/2025	Durée de l'étude	35 ans
Date de mise en service/ livraison	01/01/2027	Date dernières dépenses	01/01/2027
Date valeur loyers	01/01/2025	Date valeur subventions	01/01/2018
Date de dernière modification	18/04/2025	Suivi par :	Philippe BAUD
Année de programmation	2025	Code ou n° du programme	
Programme	Location	Surface avant travaux	2 184,00 m²
Zones (123 - ABC)	Zone III - Zone B2	Surface après travaux	2 184,00 m²
Nature	Réhabilitation	Déménagements envisagés	0
Type	Collectif	Aménagements envisagés	0
Financement(s)	PRU		
Financier principal - ANRU	ANRU		
Taux conduite de l'opération			
Stade	FAISABILITE	Coût prévisionnel au m²	
Surface taxable		Surface taxable(2)	
Portée	Privée	Zone climatique	H1a
Type habitat		N° INSEE	02722
Nombre global de lots opération	24	Durée chantier en mois	18
Redevance foncière acquéreur m²SDP		Prix vente HT cible au m²	
Nombre de parking			

Paramètres réhabilitation :

Nature	Donnée
Etude	en consolidé
Calcul	à la Surface Corrigée
Date achèvement construction	01/12/1960
Label visé	Aucun
Montant des travaux amortissables initiaux	0,00
Montant actualisé	Non
Loyer maxi circulaire	39,80
Loyer annuel actuel	39,40
Loyer plafond annuel convention	39,80

Données économiques :

Nature	Donnée
Taux d'actualisation	2,00 %
Taux de capitalisation	2,50 %
Fonds Propres récupérables pris en compte dans la trésorerie	

Références cadastre :

Section	N° parcelle	Superficie	Lieu-dit	xx Ha - xx a - xx Ca
BR	3	1 111,00 m²	45 BD HENRI MARTIN	0 ha 11 a 11 ca
BR	4	427,00 m²	43 BD HENRI MARTIN	0 ha 4 a 27 ca
BR	5	606,00 m²	41 BD HENRI MARTIN	0 ha 6 a 6 ca

2 - BILAN PRÉVISIONNEL PAR FINANCEMENT

Financement : PRU

POSTE	PRIX DE REVIENT				FINANCEMENT				
	HT	TTC	%	par unité	NATURE	Durée	Taux	Montant	%
Charge foncière	266 434	281 088	34,73	11 712	CDC PRUAM (TLA + 0.60%) - 15 ans	15,00	2,60	567 566	70,12
Bâtiments	378 012	398 803	49,27	16 617	Total emprunts			567 566	70,12
Honoraires	57 090	60 230	7,44	2 510	Subvention ANRU Résidentialisation			241 840	29,88
Divers	67 375	69 286	8,56	2 887	Total subventions			241 840	29,88
Total	768 911	809 407		33 725	Fonds Propres non récupérables			1	0,00
					Total			809 407	

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