

**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. GRZEZICZAK, Président, et RAMPERLBERG, Vice-Président.  
MM. DELHAYE et LIEZ, Mme MARICOT et M. Administrateurs.**

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

**Assistés de : MM. DOURLLEN, 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 GRZEZICZAK, Président.***

**ORDRE DU JOUR**

**HIRSON – RUE HENRI BARBUSSE – CONSTRUCTION DE 10 LOGEMENTS LOCATIFS –  
MODIFICATION DU PLAN DE FINANCEMENT**

*Avancement : Etudes*

Le Bureau lors de sa séance du 11 janvier 2023 approuvait le plan de financement pour la construction de 10 logements locatifs individuels sur un terrain situé rue Henri Barbusse à HIRSON en lieu et place des trois immeubles collectifs Mésange, Fauvette et Alouette déjà démolis.

Au terme de la consultation d'appel d'offres, qui a confirmé une hausse 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 se fera selon les montants du bilan prévisionnel n° 3172 annexé à la présente délibération.

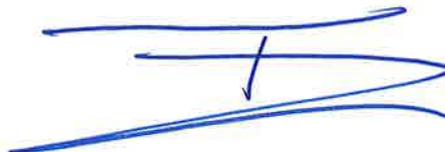
Il est proposé au Bureau :

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

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 :

Rue Barbusse - CN 10 LLS

Version :

(6 PLUS - 4 PLAI) - Bureau Mai 2025

Caractéristiques :

Début de l'étude	13/12/2024	Durée de l'étude	50 ans
Date de mise en service/ livraison	01/01/2027	Date dernières dépenses	01/01/2027
Date valeur loyers	01/01/2021	Date valeur subventions	01/01/2021
Date de dernière modification	07/05/2025	Suivi par :	François PHILIPPE
Année de programmation	2021	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	730,23 m²
Financier principal - ETAT	DDT AISNE	Surface utile	730,23 m²
Cible	Mixte	Nombre de logements	10
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 m²	
Surface taxable		Surface taxable(2)	
Portée	Privée	Zone climatique	H1a
Type habitat		N° INSEE	02381
Nombre global de lots opération	10	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 : PLUS

POSTE	PRIX DE REVIENT				FINANCEMENT				
	HT	TTC	%	par unité	NATURE	Durée	Taux	Montant	%
Charge foncière	192 535	211 172	17,38	35 195	CDC PLUS (TLA+0,60%) Foncier - 60 ans avec prog.	60,00	2,29	195 585	16,10
Bâtiments	820 391	902 430	74,29	150 405	CDC PLUS (TLA+0,60%) - 40 ans avec prog.	40,00	2,60	568 243	46,78
Honoraires	83 379	91 717	7,55	15 286	Total emprunts			763 828	62,88
Divers	9 492	9 492	0,78	1 582	ALS PLUS			4 500	0,37
					Commune HIRSON PLUS			9 719	0,80
					DEPARTEMENT PLUS			42 000	3,46
					Total subventions			56 219	4,63
					Fonds Propres non récupérables			394 765	32,50
Total	1 105 797	1 214 812		202 469	Total			1 214 812	

Financement : PLAI

POSTE	PRIX DE REVIENT				FINANCEMENT				
	HT	TTC	%	par unité	NATURE	Durée	Taux	Montant	%
Charge foncière	120 217	126 618	17,40	31 654	CDC PLAI (TLA-0,40%) Foncier - 60 ans avec prog	60,00	2,29	122 122	16,78
Bâtiments	512 247	540 421	74,24	135 105	CDC PLAI (TLA-0,40%) - 40 ans avec prog.	40,00	1,60	330 626	45,42
Honoraires	52 061	54 925	7,55	13 731	Total emprunts			452 748	62,20
Divers	5 927	5 927	0,81	1 482	ALS PLAI			6 000	0,82
					Commune HIRSON PLAI			4 860	0,67
					DEPARTEMENT PLAI			29 000	3,98
					ETAT PLAI			19 424	2,67
					Total subventions			59 284	8,14
					Fonds Propres non récupérables			215 858	29,66
Total	690 453	727 890		181 973	Total			727 890	

Total fonds propres mobilisés : 610 623 € soit 31,43%