

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

**EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

SEANCE DU 11 SEPTEMBRE 2025

L'AN 2025, le 11 SEPTEMBRE, 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, et RAMPELBERG, Vice-Président.
MM. DELHAYE et LIEZ, Administrateurs.

Pouvoirs : M. CREMONT, Administrateur, à M. GRZETICZAK.
M. MUZART, Administrateur, à M. RAMPELBERG.

Excusée : Mme MARICOT, Administratrice.

Assistés de : MM. DOURLIN, Directeur Général, ROBERT et SIMONNOT, Directeurs Généraux Adjoints, Mmes MOINAT et PLANCKAERT, Directrices de services.
Mmes HERMI, Responsable Gouvernance.

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

ORDRE DU JOUR

**VILLENEUVE-SUR-AISNE – ALLEE DE LA TERRIERE ZAC BELLEVUE 2^{ème} TRANCHE –
CONSTRUCTION DE 19 LOGEMENTS INDIVIDUELS ET DE 12 LOGEMENTS SEMI-COLLECTIFS –
MODIFICATION DU PLAN DE FINANCEMENT**

Avancement : études

Le Bureau, lors de sa séance du 19 janvier 2022, a autorisé le plan de financement pour la construction de 19 logements individuels et 12 logements semi-collectifs sur la 2^{ème} tranche de la ZAC Bellevue située Allée de la Terrière à Villeneuve-sur-Aisne.

Pour rappel, l'opération a été suspendue en novembre 2023 et a été relancée récemment, en février 2025.

Au terme de la consultation d'appel d'offres, il convient de modifier les recettes et les dépenses de ce plan de financement avant le passage en Commission d'Appel d'Offres.

Le financement se ferait suivant les montants du bilan financier n° 3352 annexé à la présente délibération.

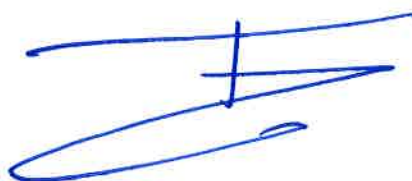
Il est proposé au Bureau

- de valider le nouveau plan de financement
- et d'autoriser de Directeur Général à effectuer toutes les démarches nécessaires et 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 :

ZAC Bellevue 2e tranche

Version :

31 LLS - Bureau Septembre 2025

Caractéristiques :

Début de l'étude	18/07/2025	Durée de l'étude	50 ans
Date de mise en service/ livraison	01/01/2027	Date dernières dépenses	01/01/2027
Date valeur loyers	01/01/2021	Date valeur subventions	01/01/2021
Date de dernière modification	26/08/2025	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	Mixte	Surface Plancher	NR
Financement(s)	Mixte	SHAB	2 314,40 m²
Financier principal - ETAT	DDT AISNE	Surface utile	2 344,50 m²
Cible	Logements ordinaires	Nombre de logements	31
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	02360
Nombre global de lots opération	31	Durée chantier en mois	
Redevance foncière acquéreur m²SU		Prix vente HT cible au m²	
Nombre de parking			

Données économiques :

Nature	Donnée
Taux d'actualisation	1,90 %
Taux de capitalisation	2,30 %
Fonds Propres récupérables pris en compte dans la trésorerie	

2 - BILAN PRÉVISIONNEL PAR FINANCEMENT

Financement : PLUS

PRIX DE REVIENT					FINANCEMENT				
POSTE	HT	TTC	%	par unité	NATURE	Durée	Taux	Montant	%
Charge foncière	542 724	595 210	21,18	49 601	CDC PLUS (TLA+0.60%) Foncier - 50 ans avec prog.	50,00	2,60	588 893	20,96
Bâtiments	1 809 770	1 990 747	70,85	165 896	CDC PLUS (TLA+0.60%) - 40 ans avec prog.	40,00	2,60	1 544 017	54,95
Honoraires	185 448	201 629	7,18	16 802	Total emprunts			2 132 910	75,91
Divers	22 301	22 301	0,79	1 858	Action Logement PLUS			9 000	0,32
					DREAL matériaux biosourcés			67 766	2,41
					Total subventions			76 766	2,73
					Fonds Propres non récupérables			600 210	21,36
Total	2 560 243	2 809 886		234 157	Total			2 809 886	

Financement : PLS

PRIX DE REVIENT					FINANCEMENT				
POSTE	HT	TTC	%	par unité	NATURE	Durée	Taux	Montant	%
Charge foncière	854 632	937 282	21,18	49 331	CDC PLS (TLA+1,11%) Foncier - 50 ans avec prog.	50,00	3,11	927 336	20,96
Bâtiments	2 849 861	3 134 848	70,85	164 992	CDC PLS (TLA+1,11%) - 40 ans avec prog.	40,00	3,11	1 373 535	31,04
Honoraires	292 026	317 506	7,18	16 711	PLS COMPLEMENTAIRE	40,00	3,11	1 178 724	26,64
Divers	35 117	35 117	0,79	1 848	Total emprunts			3 479 595	78,64
					Fonds Propres non récupérables			945 158	21,36
Total	4 031 637	4 424 753		232 882	Total			4 424 753	

Total fonds propres mobilisés : 1 545 368 € soit 21,36%