

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

**EXTRAIT  
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

**SEANCE DU 15 OCTOBRE 2025**

**L'AN 2025, le 15 OCTOBRE, les membres du Bureau de l'Office Public de l'Habitat de l'Aisne se sont réunis à l'agence Sud - 23 allée Pierre Mendès France à Soissons.**

**Etaient présents :**

**MM. GRZEZICZAK, Président, et RAMPELBERG, Vice-Président.  
MM. CREMONT et LIEZ, Administrateurs.**

**Pouvoirs : M. DELHAYE, Administrateur, à M. CREMONT,  
Mme MARICOT, Administratrice, à GRZEZICZAK,  
M. MUZART, Administrateur, à M. RAMPELBERG.**

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

**SAINT QUENTIN – CHEMIN D'HARLY – VEFA (VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT)  
CONSTRUCTION DE 186 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX ET MODIFICATION DU PLAN DE  
FINANCEMENT**

Le Bureau lors de sa séance du 04 décembre 2024 a autorisé le Directeur Général à signer le contrat de réservation et à valider le plan de financement pour la construction de 182 logements locatifs sociaux et un local sur un terrain situé Chemin d'Harly à Saint Quentin, dans le cadre d'une opération en VEFA proposée par le promoteur OGN Promotion.

Le contrat de réservation a été signé le 19 décembre 2024 sur la base d'un prix de 2 100,00€ H.T. /m² de SHAB pour une SHAB de 11 751,63m² et 2 100,00€ H.T. /m² de Surface Utile pour une Surface Utile de 272,10m².

La société OGN Promotion a proposé une modification du programme consistant en la transformation du local prévu en rez-de-chaussée d'un des immeubles collectifs Bâtiment C en 4 logements supplémentaires.

Cette modification a donc fait l'objet d'une nouvelle demande de modification du permis de construire, déposée par les soins du promoteur le 2 octobre 2025 à la Mairie de SAINT-QUENTIN, aux termes de laquelle a notamment été prévue la modification du nombre de logements à 186 en lieu et place de 182.

A l'issue de l'obtention de l'arrêté de permis de construire modificatif afférent, et sous réserve que cet arrêté soit devenu définitif, l'opération finale permettra la réalisation de 186 logements locatifs composés de 62 maisons individuelles (20 PLUS et 42 PLS) et de 124 logements collectifs (45 PLAI et 79 PLUS) pour une SHAB totale de 11 995,32 m<sup>2</sup>.

La SHAB finale sera portée à 11 995,32m<sup>2</sup> (portant sur la transformation de la Surface Utile en Surface Habitable) et qu'en considération, le prix sera alors réajusté.

Le nouveau prix de vente s'établira à 2125 € H.T./m<sup>2</sup> de SHAB et ne deviendra exigible, en ce qui concerne la SHAB nouvellement créée, qu'à compter de la justification de l'arrêté de permis de construire modificatif afférent, devenu définitif.

Le financement de l'opération se feraient selon les nouveaux montants du bilan financier n°3326 annexé à la présente délibération.

Les autres termes de la délibération du 04 décembre 2024 restent inchangés

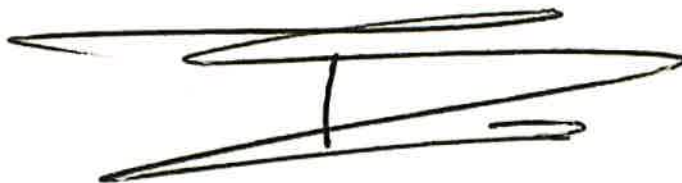
Il est proposé au Bureau :

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

SAINT-QUENTIN Construction en VEFA 186 LLS - Chemin d'Harly

Version :

Bureau Octobre 2025

Caractéristiques :

|                                    |                                                |                             |                   |
|------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------|
| Début de l'étude                   | 11/06/2025                                     | Durée de l'étude            | 50 ans            |
| Date de mise en service/ livraison | 01/01/2028                                     | Date dernières dépenses     | 01/01/2028        |
| Date valeur loyers                 | 01/01/2025                                     | Date valeur subventions     | 01/01/2025        |
| Date de dernière modification      | 25/09/2025                                     | Suivi par :                 | François PHILIPPE |
| 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                        | 11 995,32 m²      |
| Financier principal - Dégagataire  | Communauté d'Agglomération du Saint-Quentinois | Surface utile               | 12 279,88 m²      |
| Cible                              | Logements ordinaires                           | Nombre de logements         | 186               |
| Déménagements - Aménagements       | 0 - 0                                          | Ratio SHAB/Surface plancher | NR                |
| Niveau moyen                       | oui                                            | LCR ou SLCR                 | NR                |
| Acquisition VEFA                   |                                                | Charge foncière justifiable | non               |
| Taux conduite de l'opération       |                                                | Coefficients de modulation  | Aucun             |
| Slade                              | COMITE ENGAGEMENT                              | Coût prévisionnel N°1 au m² | 2 125,00          |
| Surface taxable                    |                                                | Surface taxable(2)          |                   |
| Portée                             | Privée                                         | Zone climatique             | H1a               |
| Type habitat                       |                                                | N° INSEE                    | 02691             |
| Nombre global de lots opération    | 186                                            | Durée chantier en mois      |                   |
| Redevance foncière acquéreur m²SU  |                                                | Prix vente HT cible au m²   |                   |
| Nombre de parking                  |                                                | Rang Cible calcul VAN       | 40                |
| Prix Marché au m²                  | NR                                             |                             |                   |
| Taux décote Valeur Vénale          | NR                                             |                             |                   |

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

| PRIX DE REVIENT |            |            |       |           | FINANCEMENT                                      |       |      |            |        |
|-----------------|------------|------------|-------|-----------|--------------------------------------------------|-------|------|------------|--------|
| POSTE           | HT         | TTC        | %     | par unité | NATURE                                           | Durée | Taux | Montant    | %      |
| Charge foncière | 3 359 171  | 3 695 088  | 25,62 | 37 324    | CDC PLUS (TLA+0,60%) Foncier - 50 ans avec prog. | 50,00 | 2,60 | 3 534 258  | 24,50  |
| Bâtiments       | 9 700 784  | 10 670 862 | 73,99 | 107 786   | CDC PLUS (TLA+0,60%) - 40 ans avec prog.         | 40,00 | 2,60 | 10 888 585 | 75,50  |
| Honoraires      | 56 893     | 56 893     | 0,39  | 575       | Total emprunts                                   |       |      | 14 422 843 | 100,00 |
| Total           | 13 116 848 | 14 422 843 |       | 145 685   | Total                                            |       |      | 14 422 843 |        |

Financement : PLAI

| PRIX DE REVIENT |           |           |       |           | FINANCEMENT                                                       |       |      |           |       |
|-----------------|-----------|-----------|-------|-----------|-------------------------------------------------------------------|-------|------|-----------|-------|
| POSTE           | HT        | TTC       | %     | par unité | NATURE                                                            | Durée | Taux | Montant   | %     |
| Charge foncière | 1 656 473 | 1 747 579 | 25,62 | 38 835    | CDC PLAI (TLA-0,20%) Foncier - 50 ans avec prog                   | 50,00 | 1,80 | 1 742 811 | 25,55 |
| Bâtiments       | 4 783 645 | 5 046 746 | 73,97 | 112 150   | CDC PLAI (TLA-0,20%) - 40 ans avec prog.                          | 40,00 | 1,80 | 4 789 228 | 70,20 |
| Honoraires      | 28 055    | 28 055    | 0,41  | 623       | Total emprunts                                                    |       |      | 6 532 039 | 95,74 |
|                 |           |           |       |           | PLAI - Dégagataire Communauté d'Agglomération du Saint-Quentinois |       |      | 290 340   | 4,26  |
|                 |           |           |       |           | Total subventions                                                 |       |      | 290 340   | 4,26  |
| Total           | 6 468 173 | 6 822 379 |       | 151 608   | Fonds Propres non récupérables                                    |       |      | 0         | 0,00  |
|                 |           |           |       |           | Total                                                             |       |      | 6 822 379 |       |

Financement : PLS

| PRIX DE REVIENT |           |           |       |           | FINANCEMENT                                     |       |      |           |       |
|-----------------|-----------|-----------|-------|-----------|-------------------------------------------------|-------|------|-----------|-------|
| POSTE           | HT        | TTC       | %     | par unité | NATURE                                          | Durée | Taux | Montant   | %     |
| Charge foncière | 1 802 946 | 1 983 241 | 25,62 | 47 220    | CDC PLS (TLA+1,11%) Foncier - 50 ans avec prog. | 50,00 | 3,11 | 1 896 919 | 24,50 |
| Bâtiments       | 5 206 639 | 5 727 302 | 73,99 | 136 364   | CDC PLS (TLA+1,11%) - 40 ans avec prog          | 40,00 | 3,11 | 2 128 442 | 27,50 |
| Honoraires      | 30 536    | 30 536    | 0,39  | 727       | CDC CPLS (TLA+1,11%) - 40 ans avec prog         | 40,00 | 3,11 | 3 174 644 | 41,01 |
|                 |           |           |       |           | Total emprunts                                  |       |      | 7 200 005 | 93,01 |
| Total           | 7 040 120 | 7 741 079 |       | 184 311   | Fonds Propres non récupérables                  |       |      | 541 074   | 6,99  |
|                 |           |           |       |           | Total                                           |       |      | 7 741 079 |       |

Total fonds propres mobilisés : 541 074 € soit 1,87%