

CONSEIL DU BUREAU
DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE L'AISNEEXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU 26 NOVEMBRE 2025

L'AN 2025, le 26 NOVEMBRE, les membres du Bureau de l'Office Public de l'Habitat de l'Aisne se sont réunis au siège de l'Opal - 1 place Jacques de Troyes à Laon.

Etaient présents :

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

Excusés : M. DELHAYE et Mme MARICOT, Administrateurs.

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

BOHAIN-EN-VERMANDOIS – 8/10 RUE FRANCIS PRESSENCE, 5/7 RUE ELISEE ALAVOINE ET 4 RUELLE BETHUNE – CONSTRUCTION DE 4 LOGEMENTS LOCATIFS ET ACQUISITION AMELIORATION D'UN LOGEMENT – VALIDATION DU BILAN FINANCIER ET MAITRISE FONCIERE

Avancement : études

Le Bureau, lors de ses séances du 11 septembre 2024 et 14 janvier 2025, autorisait le lancement d'une étude de faisabilité sur deux sites pour la construction de 4 logements locatifs au 8/10 Rue Francis Pressencé et 5/7 rue Elisée Alavoine (parcelles AH n°7 – 8 – 9 et 10) et 4 Rue Béthune (parcelle AC n° 418) à Bohain-en-Vermandois.

Le projet permet la résorption de deux friches urbaines et la création de 5 logements locatifs individuels (2 T2 – 2 T3 et 1 T4) qui incorporent une masse importante de matériaux biosourcés, l'OPH de l'Aisne ayant été lauréat de l'Appel A Projet de la DREAL.

La ville de Bohain-en-Vermandois a procédé à la démolition des bâtiments existants situés sur les parcelles AH n°7 – 8 et 9. Elle a validé le projet et accepté la vente des terrains pour l'euro symbolique suite à la délibération prise le 6 décembre 2024.

La parcelle AH n°10 étant indispensable au projet, des négociations ont été engagées avec Madame et Monsieur KAMANN, propriétaire du bien. Un prix d'acquisition a été fixé à 15 000 € contrat en mains et frais d'acte compris.

Afin de poursuivre cette opération, il convient de valider les conditions du montage financier. Le financement se fera suivant les montants du bilan financier prévisionnel n° 3410 annexé à la présente délibération.

Pour ce projet, il est également nécessaire de passer un certain nombre de marchés et commandes :

- Marché de bureau de contrôle
- Marché de coordonnateur de sécurité
- Marché de travaux
- Commandes diverses.

Il est proposé au Bureau

- de valider le plan de financement
- et d'autoriser le Directeur Général à :
 - passer les marchés et commandes diverses
 - procéder à l'acquisition du terrain cadastré AH n°10 au prix de 15 000 € contrat en mains
 - régulariser l'acquisition des terrains de la commune de Bohain-en-Vermandois cadastrés AH n°7 – 8 – 9 et AC n° 418 pour l'euro symbolique au profit de l'OPH de l'Aisne, hors frais d'acte
 - et effectuer toutes les démarches nécessaires et 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 : N° 205/3392 - N° 205/3393

Opération :

BOHAIN - AA 1 LLS - CN 4 LLS

Version :

Bureau Novembre 2025

Caractéristiques :

Début de l'étude	09/07/2025	Durée de l'étude	50 ans
Date de mise en service/ livraison	01/01/2028	Date dernières dépenses	01/01/2028
Date valeur loyers	01/01/2024	Date valeur subventions	01/01/2024
Date de dernière modification	29/10/2025	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	Mixte	Sur COS	NR
Type	Individuel	Surface Plancher	NR
Financement(s)	Mixte	SHAB	316,50 m ²
Financeur principal - ETAT	DDT AISNE	Surface utile	329,50 m ²
Cible	Logements ordinaires	Nombre de logements	5
Déménagements - Aménagements	0 - 0	Ratio SHAB/Surface plancher	NR
Niveau moyen		LCR ou SLCR	NR
Acquisition VEFA	non	Charge foncière justifiable	non
Taux conduite de l'opération		Coefficients de modulation	
Stade	COMITE ENGAGEMENT	Coût prévisionnel au m ²	
Surface taxable		Surface taxable(2)	
Portée		Zone climatique	H1a
Type habitat	Publique	N° INSEE	02095
Nombre global de lots opération	5	Durée chantier en mois	
Redevance foncière acquéreur m ² SU		Prix vente HT cible au m ²	
Nombre de parking		Rang Cible calcul VAN	40
Prix Marché au m ²			
Taux décote Valeur Vénale	NR		
	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	81 326	87 565	13,38	29 188	3392_CDC PLUS (TLA+0,60%) Foncier - 50 ans avec prog.	50,00	2,60	63 134	9,65
Bâtiments	442 544	480 404	73,42	160 135	3392_CDC PLUS (TLA+0,60%) - 40 ans avec prog.	40,00	2,60	184 425	28,19
Honoraires	75 167	81 214	12,41	27 071	3393_CDC PLUS (TLA+0,60%) Foncier - 50 ans avec prog.	50,00	2,60	36 132	5,52
Divers	5 134	5 134	0,78	1 711	3393_CDC PLUS (TLA+0,60%) - 40 ans avec prog.	40,00	2,60	104 234	15,93
					Total emprunts			387 925	59,29
					3392_AAP DREAL			14 000	2,14
					3393_Super bonus Acquisition amélioration			16 000	2,45
					Total subventions			30 000	4,58
					Fonds Propres non récupérables			236 392	36,13
Total	604 170	654 317		218 106	Total			654 317	

Financement : PLAI

PRIX DE REVIENT					FINANCEMENT				
POSTE	HT	TTC	%	par unité	NATURE	Durée	Taux	Montant	%
Charge foncière	43 666	45 670	14,77	22 835	3392_CDC PLAI (TLA-0,40%) Foncier - 50 ans avec prog.	50,00	1,60	44 411	14,36
Bâtiments	211 349	222 974	72,10	111 487	3392_CDC PLAI (TLA-0,40%) - 40 ans avec prog.	40,00	1,60	132 649	42,89
Honoraires	36 282	38 119	12,33	19 060	Total emprunts			177 060	57,25
Divers	2 514	2 514	0,81	1 257	3392_AAP DREAL			14 000	4,53
					3392_ETAT - PLAI Modéré			8 532	2,76
					Total subventions			22 532	7,29
					Fonds Propres non récupérables			109 685	35,46
Total	293 810	309 277		154 638	Total			309 277	

Total fonds propres mobilisés : 346 077 € soit 35,92%