

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

**EXTRAIT
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. GRZETCZAK, Président, et RAMPELBERG, Vice-Président.
MM. CREMONT, DELHAYE, LIEZ et MUZART, Administrateurs.

Excusée : Mme MARICOT, Administrateurs.

Assistés de : MM. DOURLIN, 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 GRZETCZAK, Président.

ORDRE DU JOUR

CHATEAU-THIERRY – LES QUAIS DE LA MARNE – VEFA (VENTE EN ETAT DE FUTUR ACHEVEMENT) POUR 20 LOGEMENTS LLI ET UN LOCAL

Le Bureau, lors de sa séance du 4 décembre 2024, a autorisé le Directeur Général à signer le contrat de réservation et validé le plan de financement pour la construction de 17 logements locatifs PLS pour une surface utile de 936,82 m² et un local d'une surface de 380 m² situé 1 Place Victor Hugo à Château-Thierry dans le cadre d'une opération mixte de 40 logements et commerces développés par le promoteur NACARAT.

Le promoteur n'ayant pas atteint un minimum de réservation sur la pré-commercialisation de ce projet immobilier, il propose aujourd'hui à l'OPH de l'Aisne de se positionner sur 20 logements (1 T1, 11 T2, 7 T3 et 1 T4) et un local commercial.

La surface utile finale sera portée à 1131,95 m² pour les logements pour un prix de vente inchangé s'établissant à 2 325 € H.T./m²/SU comprenant 20 places de parking et un local vélo, le local commercial d'une surface finale de 377 m² pour un prix de vente inchangé de 1 950 €/m²/SU H.T. hors parking ; le prix de la place de parking s'élève à 12 000 € H.T.

Ces nouveaux logements seront fléchés logements locatifs libres intermédiaires (LLI).

Le financement de l'opération se fera selon les nouveaux montants des bilans financiers, annexés à la présente délibération, ci-dessous :

- n° 3435 pour les 20 LLI.

Le bilan financier est établi compte-tenu d'un financement par la Banque des Territoires de 90% maximum du prix de revient, et sous réserve d'une garantie totale d'emprunt accordée par le Conseil Départemental et/ou commune/EPCI.

- n° 3439 pour la partie commerce sous réserve d'obtention de la garantie totale d'emprunt par la Commune/EPCI, compte tenu que le département ne garantira pas l'emprunt.

Planning :

- le PC ainsi que son transfert sont à ce jour purgés et définitifs
- démarrage travaux : 1^{er} trimestre 2026
- livraison : 4^{ème} trimestre 2027

Les autres termes de la délibération du 4 décembre 2024 restent inchangés.

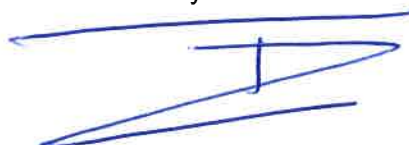
Il est proposé au Bureau

- de valider le nouveau plan de financement
- et d'autoriser le Directeur Général à signer le contrat de réservation, à effectuer toutes les 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 :

Construction en VEFA 20 LLI + Commerce

Version :

20 LLI avec stationnement - Bureau novembre 2025

Caractéristiques :

Début de l'étude	29/11/2024	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	24/11/2025	Suivi par :	François PHILIPPE
Année de programmation	2025	Code ou n° du programme	
Programme	Location	Surface terrain	NR
Zones (123 - ABC)	Zone III - Zone B1	COS	NR
Nature	Neuf	Sur COS	NR
Type	Collectif	Surface Plancher	NR
Financement(s)	PLI	SHAB	1 070,30 m²
Financier principal - ETAT	DDT AISNE	Surface utile	1 131,95 m²
Cible	Mixte	Nombre de logements	20
Déménagements - Aménagements	0 - 0	Ratio SHAB/Surface plancher	NR
Niveau moyen		LCR ou SLCR	NR
Acquisition VEFA	oui	Charge foncière justifiable	non
Taux conduite de l'opération		Coefficients de modulation	
Stade	COMITE ENGAGEMENT	Coût prévisionnel N°1 au m²	2 325,00
Surface taxable		Surface taxable(2)	
Portée	Privée	Zone climatique	H1a
Type habitat		N° INSEE	02168
Nombre global de lots opération	20	Durée chantier en mois	
Redevance foncière acquéreur m²SU		Prix vente HT cible au m²	
Nombre de parking			
Prix Marché au m²	NR		
Taux décote Valeur Vénale	NR	Rang Cible calcul VAN	40

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 : PLI

PRIX DE REVIENT					FINANCEMENT				
POSTE	HT	TTC	%	par unité	NATURE	Durée	Taux	Montant	%
Charge foncière	793 815	873 196	29,70	43 660	CDC PLI Foncier (TLA +1,40%) 50 ans avec prog	50,00	3,40	882 086	30,00
Bâtiments	1 794 171	1 973 588	67,12	98 679	CDC PLI ACV (TLA +1,40%) 35 ans avec prog	35,00	3,40	1 764 172	60,00
Honoraires	11 387	11 387	0,39	569	Total emprunts			2 646 258	90,00
Divers	82 119	82 119	2,79	4 106	Fonds Propres non récupérables			294 032	10,00
Total	2 681 491	2 940 290		147 014	Total			2 940 290	

Total fonds propres mobilisés : 294 032 € soit 10,00%

1 - GENERALITES

Opération :

Construction en VEFA 20 LLI + Commerce

Version :

Commerce - Bureau novembre 2025

Caractéristiques :

Début de l'étude	29/11/2024	Durée de l'étude	20 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	21/11/2025	Suivi par :	François PHILIPPE
Année de programmation	2025	Code ou n° du programme	
Programme	Libre	Surface terrain	NR
Zones (123 - ABC)	Zone III - Zone B1	COS	NR
Nature	Neuf	Sur COS	NR
Type	Individuel	Surface Plancher	NR
Financement(s)	Libre	SHAB	377,00 m²
Financier principal	Aucun	Surface utile	377,00 m²
Cible	Mixte	Nombre de logements	1
Déménagements - Aménagements	0 - 0	Ratio SHAB/Surface plancher	NR
Niveau moyen		LCR ou SLCR	NR
Acquisition VEFA	oui	Charge foncière justifiable	non
Taux conduite de l'opération		Coefficients de modulation	
Stade	COMITE ENGAGEMENT	Coût prévisionnel N°1 au m²	1 950,00
Surface taxable		Surface taxable(2)	
Portée	Privée	Zone climatique	H1a
Type habitat		N° INSEE	02168
Nombre global de lots opération	1	Durée chantier en mois	
Redevance foncière acquéreur m²SU		Prix vente HT cible au m²	
Nombre de parking			
Prix Marché au m²	NR		
Taux décote Valeur Vénale	NR	Rang Cible calcul VAN	40

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 : Libre

PRIX DE REVIENT					FINANCEMENT				
POSTE	HT	TTC	%	par unité	NATURE	Durée	Taux	Montant	%
Charge foncière	232 545	232 545	30,00	232 545	CDC PRU ACV (TLA+0.6%)	20,00	2,60	775 136	100,00
Bâtiments	514 605	514 605	66,39	514 605	Total emprunts			775 136	100,00
Honoraires	6 152	6 152	0,79	6 152	Fonds Propres non récupérables			0	0,00
Divers	21 834	21 834	2,82	21 834					
Total	775 136	775 136		775 136	Total			775 136	