

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

**EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

SEANCE DU 18 MARS 2026

L'AN 2026, le 18 MARS 2026, 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. GRZETICZAK, Président, et RAMPENBERG, Vice-Président.
MM. LIEZ et MUZART, Administrateurs.**

Pouvoir : M. CREMONT, Administrateur, à M. GRZETICZAK

Excusés : M DELHAYE et Mme MARICOT, Administrateurs.

**Assistés de : MM. DOURLIN, Directeur Général et ROBERT, Directeur Général Adjoint,
M. COLARD, Mmes MOINAT et PLANCKAERT et M. TOMBOIS, Directeurs de services.
Mmes HERMI, Responsable Gouvernance, et MARCHAND, Assistante de Direction.**

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

ORDRE DU JOUR

RESSONS-LE-LONG – CHEMIN DE LA TRESORERIE – CONSTRUCTION D'UN LOGEMENT INDIVIDUEL SUPPLEMENTAIRE (CONSTRUCTION DE 14 LOGEMENTS) - BILAN FINANCIER

Avancement : études

Le Bureau, lors de sa séance du 11 janvier 2023, a autorisé le Directeur Général à réaliser l'opération de construction de 13 logements individuels PLUS au sein de l'éco-quartier de la Trésorerie sur la commune de Ressons-le-long.

La présentation de l'Avant-Projet a mis en exergue la possibilité de réaliser un logement supplémentaire en optimisant l'espace au maximum, soit un total final de 14 logements sur le site.

Dans ce cadre une demande de crédit PLS a été émise auprès de l'Etat fin 2025 et acceptée.

Le prix d'acquisition du terrain restera inchangé soit 198.960 euros HT ; il est précisé que l'acquisition concerne précisément les parcelles cadastrées ZK 171 (446 m²) et ZK 176 (2.132 m²) ; le service des Domaines a émis un avis en date du 08 octobre 2025, indiquant que ce prix n'appelait aucune observation.

En parallèle, suite à un appel d'offres travaux infructueux sur un autre site, ces logements initialement prévus en ossature bois, ont été retravaillés sur des principes constructifs plus traditionnels.

Il convient donc de procéder à la validation du plan de financement faisant suite aux évolutions de cette opération. Le financement se fera selon le bilan prévisionnel n° 3524 annexé à la présente délibération.

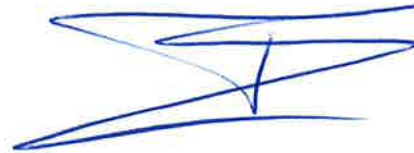
Il est proposé au Bureau :

- de valider le plan de financement de l'opération
- de confirmer l'autorisation d'acquisition au prix initial prévu en accord avec les Domaines,
- et d'autoriser le Directeur Général à
 - passer un certain nombre de marchés et de commandes pour les 14 logements
 - et 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 : N° 117/3522 - N° 117/3523

Opération :

RESSONS LE LONG

Version :

CN 14 LLS (13 PLUS - 1 PLS) - Bureau Mars 2026

Caractéristiques :

Début de l'étude	01/06/2026	Durée de l'étude	60 ans
Date de mise en service/ livraison	01/01/2028	Date dernières dépenses	01/01/2028
Date valeur loyers	01/01/2022	Date valeur subventions	01/01/2022
Date de dernière modification	23/02/2026	Suivi par :	Marie-Christine LONGUENESSE
Année de programmation		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	1 010,15 m ²
Financier principal - ETAT	DDT AISNE	Surface utile	1 038,15 m ²
Cible	Logements ordinaires	Nombre de logements	14
Déménagements - Aménagements		Ratio SHAB/Surface plancher	NR
Niveau moyen	0 - 0	LCR ou SLCR	NR
Acquisition VEFA	non	Charge foncière justifiable	oui
Taux conduite de l'opération		Coefficients de modulation	Effet taille + Coeff. Bailleur
Stade	ENGAGEE	Coût prévisionnel au m ²	
Surface taxable		Surface taxable(2)	
Portée	Publique	Zone climatique	H1a
Type habitat		N° INSEE	02643
Nombre global de lots opération	14	Durée chantier en mois	6
Redevance foncière acquéreur m ² SDP		Prix vente HT cible au m ²	
Nombre de parking			
Prix Marché au m ²		Rang Cible calcul VAN	40
Taux décote Valeur Vénale	NR		

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

POSTE	PRIX DE REVIENT				FINANCEMENT				
	HT	TTC	%	par unité	NATURE	Durée	Taux	Montant	%
Charge foncière	720 626	791 575	27,74	60 890	3522_CDC PLUS foncier sur 60 ans avec prog.	60,00	2,60	788 869	27,65
Bâtiments	1 655 606	1 821 167	63,83	140 090	3522_CDC PLUS sur 40 ans avec prog.	40,00	2,60	1 336 170	46,83
Honoraires	197 662	217 429	7,62	16 725	Total emprunts			2 125 039	74,48
Divers	23 165	23 165	0,81	1 782	3522_ALS hors senior PLUS (B2-C)			9 750	0,34
					Total subventions			9 750	0,34
					Fonds Propres non récupérables			718 546	25,18
Total	2 597 060	2 853 335		219 487	Total			2 853 335	

Financement : PLS

POSTE	PRIX DE REVIENT				FINANCEMENT				
	HT	TTC	%	par unité	NATURE	Durée	Taux	Montant	%
Charge foncière	56 357	61 787	30,22	61 787	3523_CDC PLS (TLA+1.11%) Foncier - 60 ans avec prog.	60,00	3,11	61 787	30,22
Bâtiments	113 167	124 484	60,88	124 484	3523_CDC PLS (TLA+1.11%) - 40 ans avec prog.	40,00	3,11	42 208	20,64
Honoraires	14 885	16 374	8,01	16 374	3523_CDC CPLS (TLA+1.11%) avec prog.	40,00	3,11	83 587	40,88
Divers	1 824	1 824	0,89	1 824	Total emprunts			187 582	91,74
					Fonds Propres non récupérables			16 886	8,26
Total	186 233	204 468		204 468	Total			204 468	

Total fonds propres mobilisés : 735 432 € soit 24,05%