

**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 RAMPELBERG, 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

LAON – SITE FERNAND CHRIST - CONSTRUCTION DE 32 LOGEMENTS COLLECTIFS PLUS ET PLS – MODIFICATION DU PLAN DE FINANCEMENT

Le Bureau, lors de sa séance du 16 octobre 2025, a validé le programme définitif ainsi que le bilan financier de l'opération de construction de 32 logements collectifs sur le site Fernand Christ à LAON.

Le projet initial de 24 logements collectifs financés en 2021 ayant évolué vers un projet de 32 logements, 8 crédits supplémentaires P.L.U.S ont été sollicités auprès des services de l'Etat en septembre 2024 ; cette demande a été refusée en raison du taux important de logements sociaux sur la Ville de Laon. La demande substitutive de crédits PLS s'impose donc.

En parallèle, il a été constaté que la demande de subventions auprès du Département de l'Aisne en 2021, n'a pas été suivie d'un arrêté de financement.

Enfin, l'année 2025 a permis de mieux cerner les coûts d'opération (passation des marchés de travaux).

Il y a donc lieu de mettre à jour le plan de financement correspondant selon les montants du bilan prévisionnel n° 3529 annexé à la présente délibération.

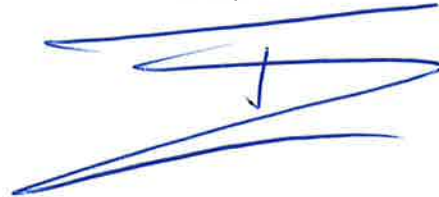
Il est demandé au Bureau :

- de valider le plan de financement proposé,
- et d'autoriser le Directeur Général à 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° 145/3525 - N° 145/3526

Opération :

LAON - SITE FERNAND CHRIST

Version :

Const. 32 LLS - Bureau Mars 2026

Caractéristiques :

Début de l'étude	05/01/2026	Durée de l'étude	60 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	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 B2	COS	NR
Nature	Neuf	Sur COS	NR
Type	Collectif	Surface Plancher	NR
Financement(s)	Mixte	SHAB	1 783,30 m ²
Financier principal - ETAT	DDT AISNE	Surface utile	1 848,79 m ²
Cible	Logements ordinaires	Nombre de logements	32
Déménagements - Aménagements		Ratio SHAB/Surface plancher	NR
Niveau moyen	RDC + 2	LCR ou SLCR	NR
Acquisition VEFA		Charge foncière justifiable	oui
Taux conduite de l'opération		Coefficients de modulation	Coefficients Bailleur
Stade	FAISABILITE	Coût prévisionnel N°1 au m ²	1 800,00
Surface taxable		Surface taxable(2)	
Portée	Publique	Zone climatique	H1a
Type habitat		N° INSEE	02408
Nombre global de lots opération	32	Durée chantier en mois	16
Redevance foncière acquéreur m ² SDP		Prix vente HT cible au m ²	
Nombre de parking		Rang Cible calcul VAN	40
Prix Marché au m ²	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	

Label :

-Sans objet

2 - BILAN PRÉVISIONNEL PAR FINANCEMENT

Financement : PLUS

POSTE	PRIX DE REVIENT				FINANCEMENT					
	HT	TTC	%	par unité	NATURE	Durée	Taux	Montant	%	
Charge foncière	405 415	434 764	21,91	36 230	3525_CDC PLUS (TLA+0.60%) Foncier - 60 ans avec prog.	60,00	2,60	415 158	20,92	
Bâtiments	1 253 477	1 378 824	69,48	114 902	3525_CDC PLUS (TLA+0.60%) - 40 ans avec prog.	40,00	2,60	1 028 165	51,81	
Honoraires	139 349	153 284	7,72	12 774	Total emprunts			1 443 323	72,73	
Divers	17 702	17 702	0,89	1 475	3525_Ville - participation conv 2014 -PLUS			84 444	4,26	
					Total subventions			84 444	4,26	
					Fonds Propres non récupérables			456 807	23,02	
Total	1 815 943	1 984 574		165 381	Total			1 984 574		

Financement : PLS

POSTE	PRIX DE REVIENT				FINANCEMENT					
	HT	TTC	%	par unité	NATURE	Durée	Taux	Montant	%	
Charge foncière	589 159	631 825	21,93	31 591	3525_CDC PLS (TLA+1.11%) Foncier - 60 ans avec prog.	60,00	3,11	368 305	12,78	
Bâtiments	1 819 504	2 001 454	69,45	100 073	3525_CDC PLS (TLA+1.11%) - 40 ans avec prog	40,00	3,11	547 209	18,99	
Honoraires	202 516	222 768	7,73	11 138	3525_CDC CPLS (TLA + 1,11%) 40 ans avec prog	40,00	3,11	406 053	14,09	
Divers	25 704	25 704	0,89	1 285	3526_CDC PLS (TLA+1.11%) Foncier - 60 ans avec prog.	60,00	3,11	233 768	8,11	
					3526_CDC PLS (TLA+1.11%) - 40 ans avec prog	40,00	3,11	349 228	12,12	
					3526_CDC CPLS (TLA+1.11%) - 40 ans avec prog	40,00	3,11	481 854	16,72	
					Total emprunts			2 386 417	82,81	
					3525_Ville - participation conv 2014 - PLS			84 444	2,93	
					3526_Ville Convention 2014			56 296	1,95	
					Total subventions			140 740	4,88	
					Fonds Propres non récupérables			354 595	12,30	
Total	2 636 884	2 881 752		144 088	Total			2 881 752		

Total fonds propres mobilisés : 811 402 € soit 16,67%