

**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. GRZEZICZAK, Président, et RAMPENBERG, Vice-Président.
MM. DELHAYE, LIEZ et MUZART, Administrateurs.**

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

Excusés : Mme MARICOT, Administrateur.

**Assistés de : MM. DOURLEN, 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 GRZEZICZAK, Président.

ORDRE DU JOUR

**SOISSONS – RUE DE BELLEU - CONSTRUCTION D'UNE RESIDENCE ETUDIANTE –
MODIFICATION DU PLAN DE FINANCEMENT**

Le Bureau, lors de sa séance du 13 mars 2024 a approuvé le plan de financement pour la construction d'une Résidence Etudiante de 52 logements, rue de Belleu à Soissons.

Le plan de financement prévoyait un emprunt Action Logement Services (ALS) de 589 000 €. ALS n'ayant pas retenu cette opération, il y a lieu d'actualiser le plan de financement.

Le financement actualisé se fera selon les montants du bilan prévisionnel n° 3510 annexé à la présente délibération.

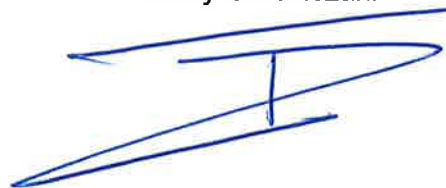
Il est demandé au Bureau

- de valider ce nouveau plan de financement,
- et d'autoriser le Directeur Général à effectuer toutes les démarches nécessaires et à signer tous actes relatifs à la bonne exécution de ce plan de financement.

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 :

RESIDENCE ETUDIANTE - Rue de Belleu

Version :

CN 52 PLS - Bureau Mars 2026

Caractéristiques :

Début de l'étude	14/04/2023	Durée de l'étude	50 ans
Date de mise en service/ livraison	01/09/2026	Date dernières dépenses	01/09/2026
Date valeur loyers	01/01/2023	Date valeur subventions	01/01/2023
Date de dernière modification	23/02/2026	Suivi par :	Christophe DEBUIRE
Année de programmation	2023	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)	PLS	SHAB	1 129,60 m ²
Financier principal - ETAT	DDT AISNE	Surface utile	1 176,97 m ²
Cible	Logements étudiants	Nombre de logements	52
Déménagements - Aménagements	0 - 0	Ratio SHAB/Surface plancher	NR
Niveau moyen	RDC + 3	LCR ou SLCR	NR
Acquisition VEFA	non	Charge foncière justifiable	oui
Taux conduite de l'opération		Coefficients de modulation	Aucun
Stade	ENGAGEE	Coût prévisionnel au m ²	
Surface taxable		Surface taxable(2)	
Portée	Privée	Zone climatique	H1a
Type habitat		N° INSEE	02722
Nombre global de lots opération	52	Durée chantier en mois	14
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	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	

Stades précédents :

Stade	Archivé le
N°2 - ENGAGEE	18/02/2026 11:37:08

2 - BILAN PRÉVISIONNEL PAR FINANCEMENT

Financement : PLS

POSTE	PRIX DE REVIENT				FINANCEMENT				
	HT	TTC	%	par unité	NATURE	Durée	Taux	Montant	%
Charge foncière	702 303	751 282	11,65	14 448	CDC PLS (TLA+1.11%) Foncier - 50 ans avec prog.	50,00	3,11	739 164	11,46
Bâtiments	4 472 582	4 919 840	76,30	94 612	CDC PLS (TLA+1.11%) - 40 ans avec prog.	40,00	3,11	2 613 839	40,54
Honoraires	654 041	719 446	11,16	13 835	CDC PLS COMPLEMENTAIRE (TLA+1.11%) - 40 ans avec prog.	40,00	3,11	1 650 466	25,60
Divers	57 515	57 515	0,89	1 106	Total emprunts			5 003 469	77,60
					Subvention Grand Soissons Agglo			104 000	1,61
					Total subventions			104 000	1,61
					Fonds Propres non récupérables			1 340 614	20,79
Total	5 886 442	6 448 083		124 002	Total			6 448 083	

Total fonds propres mobilisés : 1 340 614 € soit 20,79%