

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

**Pouvoir : M. CREMONT, Administrateur, à M. GRZEWICZAK**

**Excusés : Mme MARICOT, Administrateur.**

**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 GRZEWICZAK, Président.***

**ORDRE DU JOUR**

**SISSONNE – LIEU-DIT « LE VIEUX CHATEAU » – PROJET DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS  
14 LLS – VALIDATION DU BILAN FINANCIER ET MAITRISE FONCIERE**

Lors de sa séance du 26 novembre 2025, le Bureau a décidé d'autoriser la réduction de la capacité de logements prévue dans le cadre de l'aménagement du lieu-dit « Le Vieux Château ». La capacité est ainsi fixée à 14 logements, dont 12 logements inclusifs organisés sous la forme d'un bégainage.

Le projet permet la réalisation des 14 logements avec la répartition suivante :

- 5 logements T2
- 7 logements T3
- 2 logements T4

Par délibération en date du 20 janvier 2026, la ville de Sissonne a validé :

- la vente du terrain à l'euro symbolique,
- sa participation financière au projet à hauteur de cent mille euros,

- et la rétrocession des VRD (voirie, réseaux divers, espaces verts communs, candélabres, réseau d'éclairage public qui sera raccordé au réseau communal dès la création de l'opération, panneaux de signalisation, ...).

Afin de poursuivre cette opération, il convient de valider les conditions du montage financier, notamment la vente des deux logements de type 4, la douzième année.

Le financement se fera suivant les montants du bilan prévisionnel n° 3504 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
- et commandes diverses.

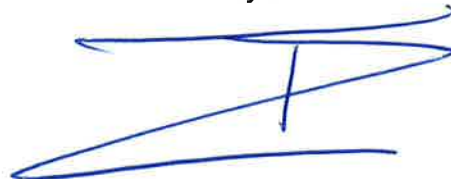
Il est proposé au Bureau

- de valider le plan de financement
- et d'autoriser le Directeur Général à :
  - ✓ procéder à l'acquisition du terrain cadastré AC 319-744 en partie à l'euro symbolique,
  - ✓ et 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

Opération :

SISSONNE - Lieu dit Le Vieux Château

Version :

CN 14 LLS - Bureau Mars 2026

Caractéristiques :

Début de l'étude	03/04/2025	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	01/01/2025
Date de dernière modification	26/02/2026	Suivi par :	Sophie MASSY
Année de programmation	2022	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	829,00 m <sup>2</sup>
Financier principal - ETAT	DDT AISNE	Surface utile	857,00 m <sup>2</sup>
Cible	Logements ordinaires	Nombre de logements	14
Déménagements - Aménagements	0 - 0	Ratio SHAB/Surface plancher	NR
Niveau moyen		LCR ou SLCR	NR
Acquisition VEFA	non	Charge foncière justifiable	oui
Taux conduite de l'opération		Coefficients de modulation	Aucun
Stade	FAISABILITE	Coût prévisionnel au m <sup>2</sup>	
Surface taxable		Surface taxable(2)	
Portée	Privée	Zone climatique	H1a
Type habitat		N° INSEE	02720
Nombre global de lots opération	14	Durée chantier en mois	
Redevance foncière acquéreur m <sup>2</sup> SU		Prix vente HT cible au m <sup>2</sup>	
Nombre de parking			
Prix Marché au m <sup>2</sup>	NR	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	152 727	167 999	14,95	24 000	CDC PLUS (TLA+0.60%) Foncier - 60 ans avec prog.	60,00	2,19	153 775	13,69
Bâtiments	755 647	831 212	73,97	118 745	CDC PLUS (TLA+0.60%) - 40 ans avec prog.	40,00	2,60	652 120	58,03
Honoraires	104 217	114 639	10,20	16 377				805 895	71,72
Divers	9 817	9 817	0,87	1 402	ALS_PLUS			5 250	0,47
					Subv. Commune_PLUS			50 000	4,45
								55 250	4,92
					Fonds Propres non récupérables			262 522	23,36
Total	1 022 408	1 123 667		160 524	Total			1 123 667	

Financement : PLAI

POSTE	PRIX DE REVIENT				FINANCEMENT				
	HT	TTC	%	par unité	NATURE	Durée	Taux	Montant	%
Charge foncière	156 698	165 317	14,95	23 617	CDC PLAI (TLA-0.20%) Foncier - 60 ans avec prog	60,00	2,19	157 774	14,26
Bâtiments	775 298	817 939	73,95	116 848	CDC PLAI (TLA-0.20%) - 40 ans avec prog.	40,00	1,80	635 404	57,44
Honoraires	106 927	112 808	10,20	16 115				793 178	71,71
Divers	10 072	10 072	0,91	1 439	ALS_PLAI			10 500	0,95
					Etat_PLAI			29 862	2,70
					Subv. Commune_PLAI			50 000	4,52
								90 362	8,17
					Fonds Propres non récupérables			222 597	20,12
Total	1 048 996	1 106 136		158 020	Total			1 106 137	

Total fonds propres mobilisés : 485 119 € soit 21,76%