

DIRECTION IMMOBILIER
Cécile LAMON

COMMUNE DE AULNOYE-AYMERIES

RUE TURGOT

CONSTRUCTION D'UNE MAISON D'ENFANTS A CARACTERE SOCIAL

BILAN PREVISIONNEL GLOBAL DE L'OPERATION

Partenord Le Groupe est propriétaire d'une Maison d'Enfants à Caractère Social (MECS) située sur la commune de BERLAIMONT et gérée par l'association EPDSAE.

Cet établissement, aujourd'hui vieillissant, ne répond plus de manière satisfaisante aux besoins du public accueilli. À ce titre, les services du Département du Nord ainsi que l'EPDSAE ont sollicité Partenord Le Groupe pour la création d'un nouvel établissement, mieux adapté aux exigences actuelles.

Les maisons d'enfants à caractère social accueillent des mineurs placés dans le cadre de mesures de protection. Leur admission intervient généralement dans des situations de violences familiales, de difficultés psychologiques parentales, de carences éducatives ou encore de troubles comportementaux de l'enfant. Les MECS ont pour mission d'assurer la protection et l'accompagnement des jeunes, en leur offrant un environnement stable et sécurisant, tout en favorisant leur insertion sociale et leur retour au sein de leur famille lorsque cela est possible.

Le projet d'établissement présenté dans cette délibération concerne la création d'une unité de vie et de préparation à l'autonomie. Ce nouvel établissement viendra compléter le parcours des enfants accompagnés par la Maison de l'Enfance et de la Famille, déjà implantée à quelques rues sur la même commune.

Le foncier identifié est situé à AULNOYE-AYMERIES, rue Turgot et rue de l'Hôtel de Ville (Parcelles AK 68, AK 73, AK 812 et AK 813 pour une contenance totale de 1 664 m²). Il a été partiellement démoli par l'Etablissement Public Foncier.

L'estimation de cession par l'Etablissement Public Foncier est de 260 000 € hors décote.

Au vu du type de projet qui serait réalisé, une décote de 50% sur le prix de cession est envisageable représentant une acquisition à 130 000 €.

PROGRAMME DE L'OPERATION

Le programme porte sur la construction d'une Maison d'Enfants à Caractère Social comprenant 12 logements, des locaux communs, des locaux associatifs et des locaux techniques pour une surface utile totale de 516.71 m²

Accusé de réception en préfecture
059-378072144-20260402-BCA260402-113A-DE
Date de télétransmission : 03/04/2026
Date de réception préfecture : 03/04/2026

Le programme est le suivant :

HEBERGEMENT	
Total	244,53 m2

LOCAUX COMMUNS ET ASSOCIATIFS	
Total	110,41 m2

LOCAUX TECHNIQUES	
Total	85,83 m2

SURFACE DES CIRCULATIONS	
Total	75,94 m2

La Maison d'Enfants à Caractère Social bénéficiera également d'un parking de 7 places de stationnement.

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

Le plan de financement prévisionnel de l'opération est le suivant :

DEPENSES		RECETTES	
Bâtiment	1 422 450 €	Capitaux Propres :	0 €
Honoraires	407 264 €	Prêt Phare (2.60% sur 40 ans)	1 343 573 €
Charge foncière	435 067 €	Prêt Bancaire (1.39% sur 40 ans) :	1 290 844 €
<i>Dont acquisition</i>	<i>130 000 €</i>		
Révision des prix	130 143 €		
T.V.A 10%	239 493 €		
TOTAL TTC en €	2 634 417 €	TOTAL TTC en €	2 634 417 €

Dans l'attente de l'obtention du financement de cette opération, les dépenses seront préfinancées sur fonds propres.

Cette opération bénéficiera d'un prêt PHARE sur 40 ans au taux de 2.60% et d'un prêt bancaire sur 40 ans au taux de 1.39 %.

Le montant de la redevance est estimé à 117 069 € la première année, soit 813 €/mois/logement (hors charges et frais de fonctionnement).

Accusé de réception en préfecture
 059-378072144-20260402-BCA260402-113A-DE
 Date de télétransmission : 03/04/2026
 Date de réception préfecture : 03/04/2026

La redevance couvre la totalité des charges supportées par Partenord Habitat pour cette opération.

Vu la délibération 2021-16 du Conseil d'Administration du 28 juillet 2021 donnant compétence au Bureau du Conseil d'Administration conformément à l'article R 421-16 du Code de la Construction de l'Habitation.

Il est proposé au Bureau du Conseil d'Administration :

- D'autoriser la poursuite du projet et de donner son agrément à la réalisation de cette opération,
- D'arrêter comme ci-dessus le bilan financier prévisionnel,
- D'autoriser le règlement des sommes dues au titre de ce programme, même dans le cas de dépassement d'un poste, qu'il soit en bâtiment, en charges foncières, ou en honoraires et ce sous réserve qu'elles demeurent dans le cadre financier global,
- D'autoriser le Directeur Général à signer tous les documents relatifs à l'acquisition du foncier,
- D'autoriser le Directeur Général à prendre toutes les dispositions utiles à la réalisation du projet,
- De solliciter les crédits prévus pour assurer la couverture financière des dépenses engagées. Dans l'attente de l'obtention du financement de l'opération, ces dépenses seront préfinancées sur fonds propres de Partenord Le Groupe,
- De solliciter Monsieur le Préfet le bénéfice de l'article 1042 du Code Général des impôts,
- De solliciter auprès de la conservation des hypothèques le bénéfice de l'article 882 du Code Général des Impôts en raison de la qualité de l'acquéreur,
- De solliciter auprès du Conseil départemental la garantie des emprunts à souscrire,
- D'autoriser la régularisation des conventions de servitudes eau, gaz et électricité en la forme notariée.

ADOPTE

Pour extrait conforme
le Directeur Général
Eric.COJON



Accusé de réception en préfecture
059-378072144-20260402-BCA260402-113A-DE
Date de télétransmission : 03/04/2026
Date de réception préfecture : 03/04/2026