

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

**EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

SEANCE DU 11 SEPTEMBRE 2025

L'AN 2025, le 11 SEPTEMBRE, les membres du Bureau de l'Office Public de l'Habitat de l'Aisne se sont réunis au lieu ordinaire des séances.

Etaient présents :

**MM. GRZETICZAK, Président, et RAMPELBERG, Vice-Président.
MM. DELHAYE et LIEZ, Administrateurs.**

**Pouvoirs : M. CREMONT, Administrateur, à M. GRZETICZAK.
M. MUZART, Administrateur, à M. RAMPELBERG.**

Excusée : Mme MARICOT, Administratrice.

**Assistés de : MM. DOURLIN, Directeur Général, ROBERT et SIMONNOT, Directeurs Généraux
Adjoints, Mmes MOINAT et PLANCKAERT, Directrices de services.
Mmes HERMI, Responsable Gouvernance.**

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

ORDRE DU JOUR

**SAINT-QUENTIN – RUE GRIEG – CONSTRUCTION D'UNE MAISON JUDICIAIRE DE TRANSITION –
VALIDATION DU PLAN DE FINANCEMENT**

Avancement : études

Le Bureau, lors de sa séance du 22 mai 2024, a autorisé le lancement d'un marché de Conception Réalisation pour la construction d'une structure d'accueil destinée aux condamnés faisant l'objet de mesures de placements extérieurs (Maison Judiciaire de Transition) sur un terrain situé rue Grieg à Saint-Quentin.

Cet établissement est réalisé en partenariat avec le futur gestionnaire l'ARILE (Association Régionale pour l'Insertion, le Logement et l'Emploi), le Ministère de la Justice avec le Service Pénitentiaire d'Insertion et de Probation de l'Aisne (SPIP), le Tribunal Judiciaire de Saint-Quentin et la ville de Saint-Quentin.

Suite aux auditions du 08 juillet 2025, les membres du Jury ont sélectionné le lauréat du marché de Conception-Réalisation (Groupement EIFFAGE CONSTRUCTION/ DELASALLE Architecture/ SIRETEC Ingénierie/ Terre et Paysages).

Il s'agit d'une structure en rez-de-chaussée et un étage composée de 20 chambres (16 pour les hommes et 4 pour les femmes) et de plusieurs espaces collectifs associés (accueil, salle commune, administratifs tels que bureaux et salle de réunion).

Le loyer annuel prévu a été négocié et arrêté avec l'ARILE à 64 000 €. Cette redevance doit être confirmée dans le cadre d'une convention de location.

Le financement se fera suivant les montants du bilan prévisionnel n°3331 annexé à la présente délibération.

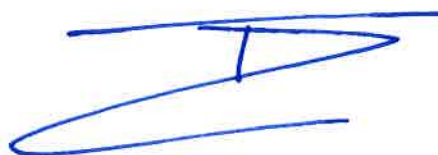
Il est proposé au Bureau :

- de valider le plan de financement,
- et d'autoriser le Directeur Général à
 - passer un certain nombre de commandes,
 - confirmer et arrêter le prix du loyer et signer une convention de location avec l'ARILE,
 - et à 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

Opération :

Maison judiciaire de transition

Version :

20 LF PLAI - Bureau Septembre 2025

Caractéristiques :

Début de l'étude	31/01/2023	Durée de l'étude	50 ans
Date de mise en service/ livraison	01/01/2027	Date dernières dépenses	01/01/2027
Date valeur loyers	01/01/2024	Date valeur subventions	01/01/2024
Date de dernière modification	21/08/2025	Suivi par :	François PHILIPPE
Année de programmation	2024	Code ou n° du programme	
Gestionnaire	AUTRE		
Programme	Location	Surface terrain	NR
Zones (123 - ABC)	Zone III - Zone B2	COS	NR
Nature	Foyer - Neuf	Sur COS	NR
Type	Collectif	Surface Plancher	NR
Financement(s)	PLAI	SHAB	460,00 m²
Financier principal - Déléataire	Communauté d'Agglomération du Saint-Quentinois	Surface utile	460,00 m²
Cible	Logements spécifiques		
Déménagements - Aménagements		Nombre de logements	20
Niveau moyen	RDC	Ratio SHAB/Surface plancher	NR
Acquisition VEFA		LCR ou SLCR	NR
Taux conduite de l'opération		Charge foncière justifiable	oui
Stade	COMITE ENGAGEMENT	Majorations MQ subventions	Plafond 24%
Surface taxable		Coût prévisionnel au m²	
Portée	Privée	Surface taxable(2)	
Taux redevance Maxi		Zone climatique	H1a
N° INSEE	60,00 %	Type habitat	Produit spécifique hébergement
Nombre de place	02691	Nombre global de lots opération	20
Durée chantier en mois		Redevance foncière acquéreur m²SU	

Données économiques :

Nature	Donnée
Taux d'actualisation	2,00 %
Taux de captalisation	2,50 %
Fonds Propres récupérables pris en compte dans la trésorerie	

2 - BILAN PRÉVISIONNEL PAR FINANCEMENT

Financement : PLAI

PRIX DE REVIENT					FINANCEMENT				
POSTE	HT	TTC	%	par unité	NATURE	Durée	Taux	Montant	%
Charge foncière	305 555	322 360	14,22	16 118	CDC PLAI (LA MLT 2.0%) - 1.80% sur 40 ans avec prog.	40,00	1,80	1 722 399	75,98
Bâtiments	1 555 819	1 641 390	72,40	82 069	CDC PLAI foncier (LA MLT 2.0%) - 1.80% sur 50 ans avec prog.	50,00	1,80	285 540	12,60
Honoraires	232 713	244 385	10,78	12 219	Total emprunts			2 007 939	88,57
Divers	56 667	58 845	2,60	2 942	Subvention Etat			259 040	11,43
					Total subventions			259 040	11,43
					Fonds Propres non récupérables			0	0,00
Total	2 150 753	2 266 979		113 349	Total			2 266 979	