

**RECUEIL des ACTES
de l'OPAC 36**

**BUREAU du CONSEIL d'ADMINISTRATION
du 13 JUILLET 2022**

Auteur : Pascal LONGEIN, Directeur Général

Date de mise en ligne : 15 juillet 2022

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 7

Présents : 5
Représenté : 1
Excusé : 1
Absent : 0

Le Bureau du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre, dûment convoqué en date du 5 juillet 2022, s'est réuni le **Mercredi 13 juillet 2022**, sous la présidence de Madame Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Étaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Alexandre MARTIN, Mme Carole NONET, M. Jacques PERSONNE, Mme Monique RABIER

Était représenté :

M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT

Absente excusée :

Mme Michèle FRADET

Assistait également :

M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36

Objet : Emprunts CDC – CHATEAUROUX « Touvent » - Réhabilitation de 30 logements collectifs « 11 à 19 Rue Eisenhower »

OBJET : réalisation d'un Contrat de Prêt d'un montant total de **971 900 €** consenti par la Caisse des dépôts et consignations pour le financement d'une réhabilitation de 30 logements collectifs à CHATEAUROUX – 11 à 19 Rue Eisenhower

Le Bureau du Conseil d'Administration de l'OPAC de l'Indre, après avoir entendu l'exposé sur l'opération susvisée,

DELIBERE

Pour le financement de cette opération, le Directeur Général est invité à réaliser auprès de la Caisse des dépôts et consignations un Contrat de Prêt composé de 2 lignes du Prêt pour un montant total de **971 900 €** et dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1

Ligne du Prêt : Montant :	PAM 611 900 €uros
Enveloppe :	BEI Taux fixe – Complémentaire à l'Eco-prêt
Durée totale de la Ligne du Prêt :	20 ans
Commission d'Instruction :	0 €
Pénalité de dédit :	Indemnité de rupture du taux fixe
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Taux fixe
Taux d'intérêt actuariel annuel :	1.76 %
Profil d'amortissement :	Echéances prioritaires (intérêts différés)
Modalité de révision :	Sans objet
Taux de progressivité des échéances :	0%
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité de rupture du taux fixe

Ligne du Prêt 2

Ligne du Prêt :	PAM
Montant :	360 000 €uros
Enveloppe :	Eco-prêt
Durée totale de la Ligne du Prêt :	20 ans
Commission d'instruction :	0 €
Pénalité de dédit :	-
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Livret A – 0.45 %
Profil d'amortissement :	Echéances prioritaires (intérêts différés)
Modalité de révision :	Double révisabilité limitée
Taux de progressivité des échéances :	0%
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle

A cet effet, le Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé d'autoriser le Directeur Général à :

- Signer seul le contrat de prêt réglant les conditions de ce contrat et la (ou les) demande(s) de réalisation de fonds,
- Réaliser seul tous les actes de gestion utiles y afférent.

La Présidente de l'OPAC 36
Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,


Pascal LONGEIN


NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 7

Présents : 5
Représenté : 1
Excusé : 1
Absent : 0

Service demandeur
Direction Administrative et Financière

Transmis pour contrôle de
légalité le :

15 JUIL. 2022

Accusé réception
Préfecture le :

15 JUIL. 2022

Exécutoire le :

15 JUIL. 2022

Le Bureau du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre, dûment convoqué en date du 5 juillet 2022, s'est réuni le Mercredi 13 juillet 2022, sous la présidence de Madame Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Alexandre MARTIN, Mme Carole NONET, M. Jacques PERSONNE, Mme Monique RABIER

Etait représenté :

M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT

Absente excusée :

Mme Michèle FRADET

Assistait également :

M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36

Objet : Emprunt CRCA – ISSOUDUN « Les Brunes » - 6 logements loyer libre

Il est proposé de contracter un Contrat de prêt d'un montant de 700 825 € consenti par le Crédit Agricole du Centre Ouest pour le financement d'une opération de construction de 6 logements à ISSOUDUN « Les Brunes » :

Montant	700 825 €
Durée de Prêt	30 ans (sans garantie)
Taux	E3M flooré à 0 +1.05 %
Frais de dossier	350 €

A cet effet, le Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé d'autoriser le Directeur Général à :

- Signer seul le contrat de prêt réglant les conditions de ce contrat et la (ou les) demande(s) de réalisation de fonds,
- Réaliser seul tous les actes de gestion utiles y afférents.

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,

 **Pascal LONGEIN**


NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 7

Présents : 5

Représenté : 1

Excusé : 1

Absent : 0

Service demandeur
Service foncier

Transmis pour contrôle de
légalité le :

15 JUL. 2022

Accusé réception
Préfecture le :

15 JUL. 2022

Exécutoire le :

15 JUL. 2022



Le Bureau du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre, dûment convoqué en date du 5 juillet 2022, s'est réuni le **Mercredi 13 juillet 2022**, sous la présidence de Madame Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Étaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Alexandre MARTIN, Mme Carole NONET, M. Jacques PERSONNE, Mme Monique RABIER

Était représenté :

M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT

Absente excusée :

Mme Michèle FRADET

Assistait également :

M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36

Objet : Acquisition de terrains à CHATEAUROUX « Pièce du Foiseau »

Dans sa séance du 13 mai 2015, le Bureau du Conseil d'Administration a délibéré favorablement concernant l'acquisition de terrains sur le quartier « La Pièce du Foiseau » à CHATEAUROUX.

La commune de Châteauroux s'était prononcée favorablement sur la cession de deux parcelles cadastrées section CO :

- n° 45 pour 2 520 m²
- n° 264 pour 704 m²

A l'époque, le Service des Domaines avait évalué ces parcelles au prix de 4,13 €/m² soit un montant de 13 315 € pour l'ensemble.

La commune de Châteauroux s'est réunie le 22 mai 2019 pour la cession de ces parcelles et évalué la valeur vénale au prix de 4,38 €/m² soit 14 122 €.

Aujourd'hui, il y a lieu de réactualiser le prix de vente.

Madame MONJOINT et madame RABIER ne prennent pas part au vote.

En conséquence, le Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé :

- d'acquérir ces parcelles de la commune de Châteauroux au prix réévalué de 14 122 €,
- d'autoriser le Directeur Général à signer l'acte à intervenir et préparer tous les documents nécessaires à sa réalisation.

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,



Pascal LONGEIN





NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 7
 Présents : 6
 Représentés : 0
 Excusés : 0
 Absents : 1

Le Bureau du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre, s'est réuni le Mercredi 13 Mai 2015, sous la présidence de Monsieur Michel BRUN, Président de l'OPAC.

Service demandeur
service foncier

Étaient présents :

M. Jean BÉNAYON, M. Michel BLONDEAU, M. Michel BRUN, Mme Michèle FRADET, M. Jacques PERSONNE, Mme Monique ROUGJREL.

Était absente :

Mme Huguette LEGROS

Assistait également :

M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC

Objet : Acquisition de terrains «Pièce du Foiseau» à CHATEAUROUX

Dans le cadre de ses acquisitions sur le Quartier de la « Pièce du Foiseau », la commune de Châteauroux s'est prononcée favorablement sur la cession de deux nouvelles parcelles cadastrées section :

- CO n° 45 pour 2 520 m²
- CO n° 264 pour 704 m²

Cette acquisition permettra la réalisation d'une nouvelle opération d'aménagement d'un lotissement de 18 lots.

Le Service des Domaines consulté le 5 Décembre 2014 (avis n° 2014-044V0573) a évalué les parcelles au prix de 4,13 €/m², ce qui amènerait une cession d'un montant de 13 315 € pour l'ensemble.

En conséquence, le Bureau, à l'unanimité, décide :

- *d'acquérir ces parcelles de la Commune de Châteauroux pour un prix de 13 315 €,*
- *de donner pouvoir au Directeur Général pour signer l'acte à intervenir et préparer tous les documents nécessaires à sa réalisation.*

Le Président :

Michel BRUN



Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général :

Pascal LONGEIN

Transmis pour contrôle de légalité le :	19 MAI 2015
Accusé réception préfecture le :	20 MAI 2015
Exécutoire le :	19 MAI 2016

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



DÉPARTEMENT DE L'INDRE

VILLE
DE
CHÂTEAURoux

Délibération n°2019-87 du 22 mai 2019

Le mercredi 22 mai 2019, le Conseil municipal de la Ville de Châteauroux, qui s'est réuni en séance ordinaire et publique à l'Hôtel de ville, par convocation en date du le 15 mai 2019 et sous la Présidence de M. Gil AVEROUS, Maire, a délibéré.

Présents (32) : M. Gil AVEROUS, M. Jean-Yves HUGON, Mme Catherine RUET, M. Marc FLEURET, Mme Florence PETIPEZ, M. Roland VRILLON, Mme Dominique COTILLON-DUPOUX, M. Philippe SIMONET, Mme Imane JBARA-SOUNNI, M. Georges RAMBERT, Mme Chantal MONJOINT, M. Jean-François MEMIN, Mme Brigitte FLAMENT, Mme Monique RABIER, Mme Catherine DUPONT, M. Dominique TOURRES, M. Patrick BERNARD, M. Denis MERIGOT, M. Eric CHALMAIN, Mme Joëlle MAYAUD, Mme Liliane MAUCHIEN, M. Michel GEORJON, M. Laurent BUTHON, M. Christophe BAILLIET, Mme Stéphanie GALOPPIN, Mme Séverine PILORGET, Mme Nahima KHORCHID, Mme Chantal GERBAUD, M. Arnaud CLÉMENT, Mme Chantal DELANNE, M. Aymeric COMPAIN, Mme Sylviane DUVAL.

La délibération affichée

le : 23 MAI 2019

et transmise à la Préfecture

le : 24 MAI 2019

est exécutoire

le : 24 MAI 2019

Excusé(s) (8) : Mme Frédérique SIMON-BERNARDET ayant donné procuration à M. Jean-Yves HUGON, Mme Frédérique GERBAUD ayant donné procuration à M. Gil AVEROUS, Mme Bénédicte MOHAMED-GUILLON ayant donné procuration à Mme Dominique COTILLON-DUPOUX, M. Stéphane ZECCHI ayant donné procuration à Mme Florence PETIPEZ, M. Habib YAHYAÛI ayant donné procuration à Mme Joëlle MAYAUD, Mme Sophie MONESTIER ayant donné procuration à M. Arnaud CLÉMENT, M. Eric BELLET ayant donné procuration à Mme Chantal DELANNE, M. Hervé FOREST ayant donné procuration à Mme Sylviane DUVAL.

Absent(s) (3) : Monsieur Lionel BOYER, M. Mark BOTTEMINE, Mme Paola TISSEUR.

32 : Cession de terrain à l'OPAC "Pièce du Foiseau"

L'OPAC de l'Indre a engagé, « Pièce du Foiseau », une opération d'aménagement depuis plusieurs années. Des lotissements ont été réalisés ainsi que des programmes de location et de location - accession.

La commune est propriétaire des parcelles cadastrées CO 45 pour une contenance de 25a 20ca et CO 264 pour 7a 04ca.

L'OPAC de l'Indre souhaite engager une nouvelle tranche de travaux et sollicite la Ville afin qu'elle cède sa propriété.

France domaine a fixé la valeur vénale des parcelles à 4.38 €/m² soit un prix global de 14 122 €.)

Considérant l'intérêt d'offrir des terrains viabilisés aux personnes souhaitant s'implanter sur notre territoire,

Il est proposé au Conseil municipal :

- d'autoriser la cession au profit de l'OPAC des parcelles sises « Pièces du Foiseau » cadastrées section CO n° 45 et 264 au prix de 4.38 €/m² soit un prix global de 14 122 €.
- d'autoriser l'intégration d'une clause résolutoire de réalisation de la vente si l'opération ne se fait pas dans les 2 ans et d'interdiction de revente sauf accord express de la collectivité.
- d'autoriser le Maire, ou son représentant, à signer l'acte à intervenir.

Sans discussion, le Conseil municipal approuve le rapport à l'unanimité.

A Châteauroux, le 23 mai 2019



Le Maire,

Gil Avérous

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 7

Présents : 6
Représenté : 1
Excusé : 1
Absent : 0

Service demandeur
Service foncier

Transmis pour contrôle de
légalité le :

15 JUL. 2022

Accusé réception
Préfecture le :

15 JUL. 2022

Exécutoire le :

15 JUL. 2022



Le Bureau du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre, dûment convoqué en date du 5 juillet 2022, s'est réuni le **Mercredi 13 juillet 2022**, sous la présidence de Madame Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Alexandre MARTIN, Mme Carole NONET, M. Jacques PERSONNE, Mme Monique RABIER

Etait représenté :

M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT

Absente excusée :

Mme Michèle FRADET

Assistait également :

M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36

Objet : Acquisition d'un terrain à LE BLANC « Rue Pierre de Coubertin » - Précision

Dans sa séance du 16 juin 2022, le Conseil d'Administration a délibéré favorablement concernant l'acquisition d'un ensemble foncier correspondant à l'ancien site d'Intermarché situé rue Pierre de Coubertin sur la commune de LE BLANC.

Ce terrain est cadastré section AC :

- n° 349 pour 98 m²
- n° 392 pour 6 575 m²
- n° 434 pour 290 m²

soit une superficie totale de 6 963 m²

Le prix de vente doit être calculé Hors Taxes et donc, arrêté à la somme de 70 000 € HT (hors charges et auquel s'ajoute 6 % d'honoraires).

Le Service des Domaines a validé le principe de cette transaction le 20 juin 2022 et estimé sa valeur vénale au prix de 64 500 € HT.

En conséquence, le Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé :

- *D'acquiescer ces terrains dans les conditions ci-dessus,*
- *D'autoriser le Directeur Général à passer tout acte et contrats nécessaires et à signer toutes les pièces utiles au montage du dossier.*

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,



Pascal LONGEIN



Direction départementale des Finances Publiques
d'Indre-et-Loire

Le 20/06/2022

Pôle d'évaluation domaniale

94 Boulevard Béranger
CS 33228
37032 TOURS CEDEX 1

Le Directeur départemental des Finances
publiques d'Indre-et-Loire

mél. : ddfip37.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

à

POUR NOUS JOINDRE

Office Public de l'Habitat de l'Indre

Affaire suivie par : Eugénie DERUELLE

téléphone : 02 47 21 74 86

courriel : eugenie.deruelle@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 7474116

Réf OSE : 2022-36018-04978

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

Terrain à bâtir situé en zone 2AU (anciennement UB)

Adresse du bien :

Rue Pierre de Coubertin 36300 LE BLANC

Valeur :

64 500 € HT

1 - SERVICE CONSULTANT

affaire suivie par : Thierry DESFOUGERES.

2 - DATE

de consultation : 20/01/2022.

de délai négocié : /.

de visite : /.

de dossier en état : 20/01/2022.

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Projet d'acquisition.

3.2. Nature de la saisine

En application de l'article L 451-5 du Code de la construction et de l'habitation(CCH), « l'avis de l'autorité compétente de l'État est requis par les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte de construction et gestion de logements sociaux agréées en application de l'article L 481-1 préalablement à leurs acquisitions ou cessions immobilières à l'exception de celles relatives aux opérations entreprises en vue de l'accession à la propriété et de celles intervenant entre deux organismes d'habitations à loyer modéré ou sociétés d'économie mixte de construction et gestion de logements sociaux agréées en application du même article L 481-1 ».

Aux termes de l'article R 451-10 du code de la construction et de l'habitation, l'avis du service des domaines prévu à l'article L 451-5 porte sur la valeur vénale du bien immobilier.

Les dispositions de l'article L 451-5 du code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables aux cessions ou acquisitions régies par le chapitre III du titre IV du livre IV. Ce chapitre est consacré aux opérations d'accession à la propriété et aux cessions des logements de plus de 10 ans.

3.3. Projet et prix envisagé

L'Office public de l'Habitat de l'Indre envisage d'acquérir un terrain portant anciennement un site Intermarché qui a été démoli, pour permettre la construction d'un centre d'hébergement pour personnes âgées.

Une précédente évaluation du site avait été réalisée en 2014 et mentionnait une valeur comprise entre 179 400 € et 197 300 €. Seule la parcelle AC 392 de 6 575 m² avait été évaluée. Elle se situait en zone UB.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

LE BLANC est une commune située à l'extrême sud-ouest du département de l'Indre.

Sous-préfecture du département de l'Indre, elle se trouve à 52 kms de Châteauroux, et à plus de 70 kms des deux autres sous-préfectures que sont La Châtre et Issoudun.

La commune est traversée par la Creuse. Elle se trouve en région naturelle du Blancois, au sein du parc naturel régionale de la Brenne.

Elle est desservie par les routes départementales :

- D951 d'Est en Ouest qui lui permet de relier Argenton-sur-Creuse et Poitiers,
- D 975 qui rejoint la RD 943 reliant Châteauroux à Tours par Loches.

LE BLANC ne dispose plus de gare ferroviaire mais elle reste desservie par des circuits de bus du Réseau de mobilité interurbaine.

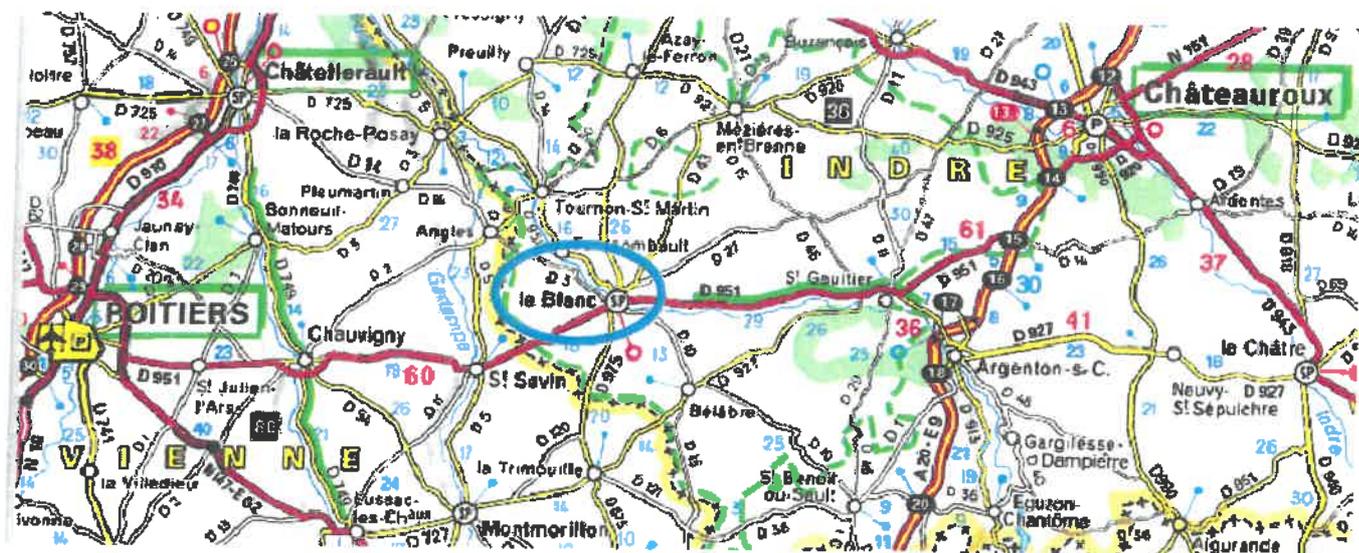
Sa population était de 6 250 habitants en 2019. Elle tend à baisser.

La fermeture de sa maternité en 2018 après de longues années de contestation de la population en est le manifeste.

La ville du BLANC est dotée de zones industrielles et d'un pôle maroquinerie de luxe en plein développement. L'entreprise Butagaz qui y est implantée est importante mais c'est le Commandement du soutien opérationnel de la gendarmerie nationale qui reste le premier employeur de la commune.

Le revenu net moyen déclaré est inférieure à celui du département, de la région Centre Val de Loire et national.

De nombreux monuments anciens ou sites historiques sont à visiter.



Evolution annuelle moyenne de la population

Indicateurs	Le Blanc	France
Variation de population (%)	- 1,23	0,35
- due au solde naturel (%)	- 0,95	0,31
- due au solde entrées/sorties (%)	- 0,27	0,04

1968-1975 1975-1982 1982-1990 1990-1999 1999-2008 2008-2013 **2013-2018**

Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale - 2013-2018

Logement

Indicateurs	Le Blanc	France
Nombre de logements	4 076	36 220 594
Part des résidences principales (%)	77,0	82,1
Part des rés. secondaires (yc log occasionnels) (%)	8,9	9,7
Part des logements vacants (%)	14,0	8,2

1968 1975 1982 1990 1999 2008 2013 **2018**

Emploi - Chômage



Indicateurs	Le Blanc	France
<u>Emploi total au lieu de travail</u>	3 758	26 599 318
<u>dont part des emplois salariés (%)</u>	90,5	86,7
<u>Taux d'activité des 15 à 64 ans (%)</u>	69,1	74,1
<u>Taux de chômage des 15 à 64 ans (au sens du recensement) (%)</u>	13,5	13,4

2008 2013 2018

Postes dans les établissements



Indicateurs	Le Blanc	France
<u>Postes dans les étab. actifs au 31/12</u>	3 028	25 230 884
<u>Part de l'agriculture (%)</u>	0,6	1,1
<u>Part de l'industrie (%)</u>	16,7	12,7
<u>Part de la construction (%)</u>	4,7	5,9
<u>Part du commerce, transport, services (%)</u>	30,9	47,5
<u>Part de l'admin. publique, enseignement, santé et action sociale (%)</u>	47,2	32,8

Source : Insee, Fichier Localisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié (Flores) - 2019

Libellé géographique	Part des ménages fiscaux imposés (%)	Médiane (€)
Le Blanc	43,0	18 780,00 €
Indre	48,7	19 750,00 €
Centre-Val de Loire	56,6	21 370,00 €
France métropolitaine	57,6	21 640,00 €

Ces informations statistiques témoignent d'une perte d'attractivité du territoire avec une population en baisse et une part conséquente de logements vacants. En outre, si le taux de chômage est sensiblement identique à la moyenne nationale, plus de 47 % des actifs occupent un emploi administratif révélant une diminution de l'activité économique sur le secteur.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau



Le terrain se situe dans le centre de la commune du Blanc, derrière une caserne, à côté de pavillons individuels, non loin du stade et à proximité de la Creuse.

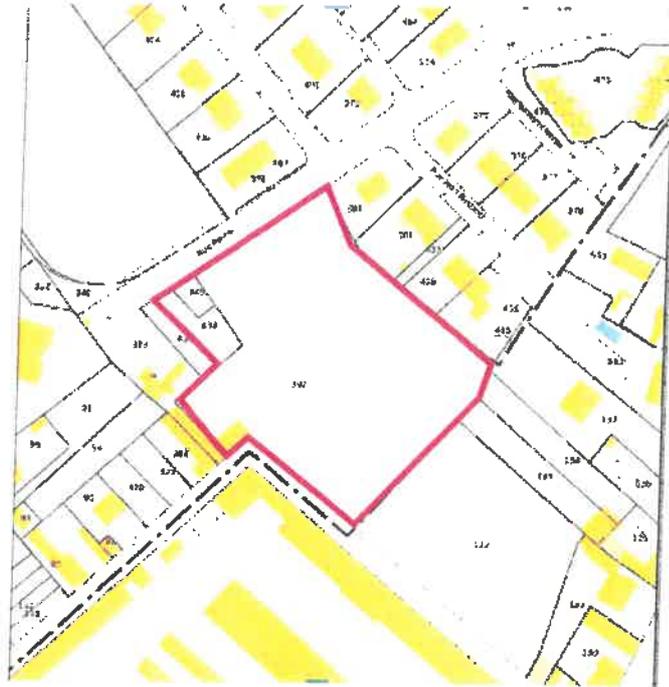
Les photos transmises montrent qu'il se trouve un peu en hauteur rapport à la rue Pierre de Coubertin témoignant d'un certain dénivelé.

Les réseaux sont disponibles à proximité mais ne sont pas adaptés au projet de construction. D'importants travaux de viabilisation devront donc être réalisés sur le terrain.

4.3. Références Cadastres

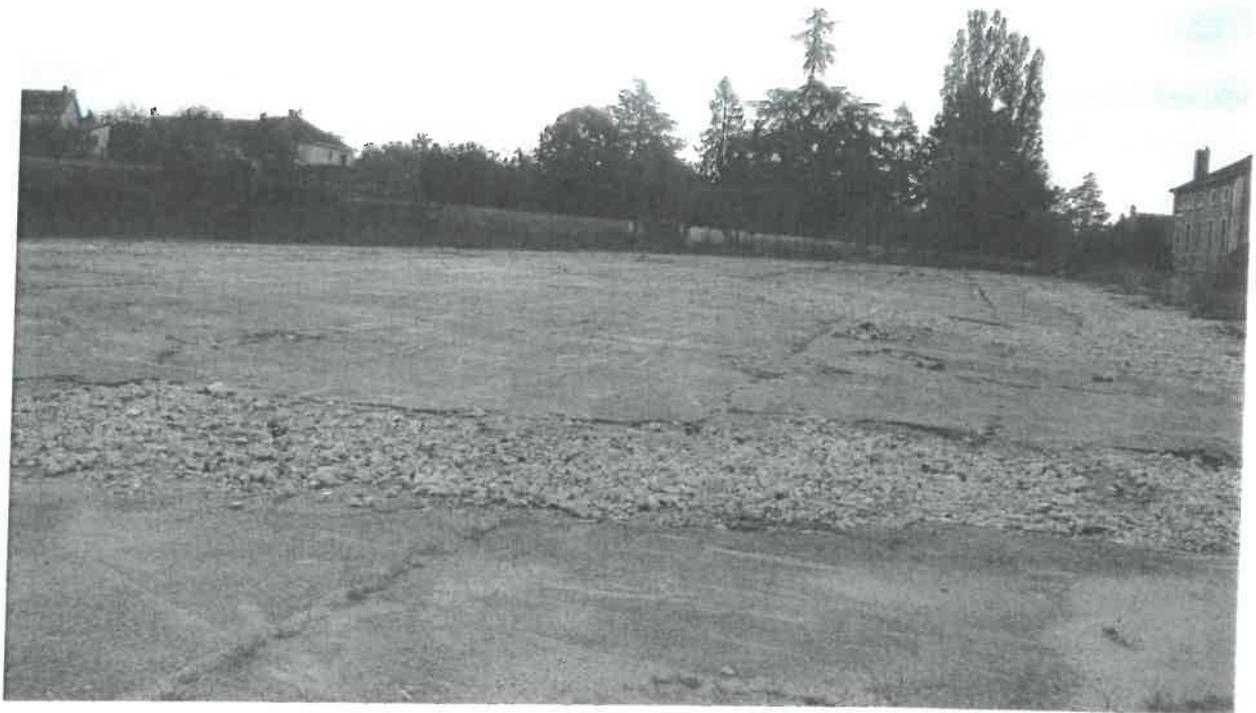
L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
LE BLANC	AC 392	La ville	6 575 m ²	Non bâtie
LE BLANC	AC 434	La ville	290 m ²	Non bâtie
LE BLANC	AC 349	La ville	98 m ²	Non bâtie
TOTAL			6 963 m ²	



4.4. Descriptif





Le terrain porte sur trois parcelles formant un ensemble homogène, de grande superficie, rectangulaire situé dans une zone urbanisée à dominante d'habitation individuelle.

Il s'agit de l'ancien site d'un Intermarché qui a été démoli. Le terrain situé en hauteur par rapport à la rue est accessible par une voie d'accès goudronnée qui a été maintenue. Le reste des parcelles est plat, pour partie goudronné et pour une autre partie en remblai.

Le terrain nécessitera des aménagements pour être construit.

4.5. Surfaces du bâti

Sans objet.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

SA L'Immobilière européenne des Mousquetaires.

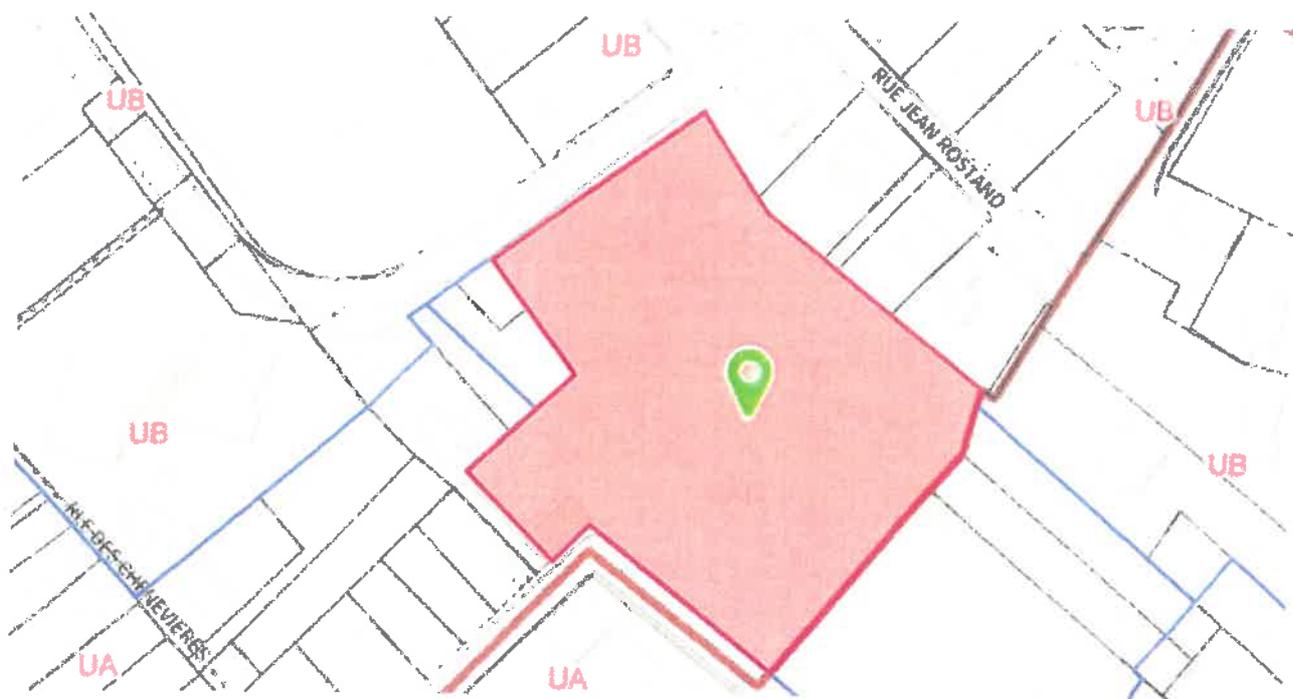
5.2. Conditions d'occupation

Libre.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone 2 AU : zone à urbaniser.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

DESCRIPTION

La zone 2AU est une zone à urbaniser dont les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à sa périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone ; son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant intégralement notamment la définition des orientations d'aménagement et de programmation de la zone. A titre informatif, des guides sur la rénovation du bâti ancien sont annexés à ce présent règlement.

2AU.2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont autorisées dans l'ensemble de la zone 2AU que les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destination et types d'activités mentionnés ci-après, à condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone ou du secteur :

- constructions, installations et aménagements à caractère technique et industriel des administrations publiques et assimilés, liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des administrations publiques et assimilés qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux ou rendus nécessaires dans le cadre de l'urbanisation d'une zone 1AU contiguë (ex. : local technique, voie, espace de stationnement, réseaux, pylônes transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de gestion des eaux, ...)
- affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.

Le Blanc est concerné le Plan de préservation des risques naturels du retrait et gonflement des argiles : arrêté préfectoral approuvé le 27/05/2020, ainsi que le Plan de préservation des risques d'inondation de la Creuse : approuvé par arrêté préfectoral du 31/12/2004.

6.2. Date de référence et règles applicables

PLUI du 16/09/2021.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

Méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence

À partir des applicatifs Estimer un bien et BNDP, il a été recherché des ventes de terrains à bâtir d'une superficie supérieure à 2 000 m² situés en zone urbaine à vocation d'habitation sur la commune du Blanc intervenues au titre de la période du 01/05/2019 au 31/05/2022.

Il a ainsi été sélectionné la liste des cessions suivantes :

N° du terme	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Nature	Précision	Zonage
1	18//BN/478//481//490//	LE BLANC	LA BIDOLLE	22/06/2019	2190	18 600,00 €	8,49 €	Terrain à bâtir	cession entre particuliers	UB
2	18//BN/502//	LE BLANC	LA BIDOLLE	17/09/2020	2790	22 320,00 €	8,00 €	Terrain à bâtir	cession entre particuliers	UB
3	18//BN/513//	LE BLANC	LA BIDOLLE	06/05/2021	2374	23 740,00 €	10,00 €	Terrain à bâtir	cession entre particuliers	UB
8	18//AM/233//	LE BLANC	LE PUY LAMBOURG	29/01/2021	2512	30 000,00 €	11,94 €	Terrain à bâtir	cession entre particuliers	UB
							Moyenne	9,61 €		
							Médiane	9,25 €		

8.1.2. Autres sources

Sans objet.

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Tous les termes de comparaison portent sur des terrains constructibles vendus par des particuliers devant être viabilisés par les acquéreurs et situés en zone UB.

Sur la commune du Blanc, les terrains à bâtir se sont ainsi vendus entre 8 €/m² et 11,94 €/m² générant une moyenne de 9,61 €/m² et une médiane quasiment identique à 9,25 €/m².

Les valeurs sont donc cohérentes et révèlent une stabilité du marché immobilier pour ce type de biens.

Au cas particulier, le terrain est d'une grande superficie par rapport aux termes de comparaison et doit être viabilisé par l'acquéreur comme ces derniers. Mais, il bénéficie d'une situation géographique privilégiée en centre-ville de la commune du Blanc. Bien que situé en zone 2AU, l'ensemble des réseaux se trouve à proximité.

Considérant ces éléments, il est proposé de retenir la valeur médiane à 9,25 €/m² aboutissant à une valeur de 64 407 € HT soit 9,25 € HT/m² x 6 963 m² arrondie à 64 500 € HT.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

Considérant les caractéristiques physiques de l'ensemble que constituent les parcelles AC 392, AC 434, AC 349 situées rue Pierre de Coubertin LE BLANC (grande superficie, terrain à viabiliser), de sa situation géographique et du marché immobilier local, leur valeur vénale est établie à 64 500 € HT.

Les collectivités locales et leurs établissements publics peuvent acquérir à un prix plus bas. Ils ont toutefois la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision motivée pour acquérir à un prix plus élevé.

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables sauf si ces derniers sont à la charge du vendeur.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 24 mois.

11 - OBSERVATIONS

L'estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Une nouvelle consultation du service du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

Pour le Directeur et par délégation,



DERUELLE Eugénie
Inspectrice des finances publiques-Evaluatrice

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 7

Présents : 5

Représenté : 1

Excusé : 1

Absent : 0

Service demandeur
Service foncier

Transmis pour contrôle de
légalité le :

15 JUL. 2022

Accusé réception
Préfecture le :

15 JUL. 2022

Exécutoire le :

15 JUL. 2022

Le Bureau du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre, dûment convoqué en date du 5 juillet 2022, s'est réuni le Mercredi 13 juillet 2022, sous la présidence de Madame Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Étaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Alexandre MARTIN, Mme Carole NONET, M. Jacques PERSONNE, Mme Monique RABIER

Était représenté :

M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT

Absente excusée :

Mme Michèle FRADET

Assistait également :

M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36

Objet : Acquisition d'immeubles à CHATILLON SUR INDRE « Quartier Ilot Place de la Libération »

Dans le cadre de l'aménagement et de la restructuration du quartier de l'Ilot de la Place de la Libération à Châtillon Sur Indre, l'OPAC 36 a l'opportunité d'acquérir trois immeubles situés « 2, 4, 6 Place de la Libération ». L'ensemble est cadastré section AM n° 113, 363, 112, 116, 115 et 111.

Les prix de vente après négociation ont été arrêtés comme suit :

- 38 120 € net vendeur pour l'immeuble « 2 Place de la Libération »
- 25 000 € net vendeur pour l'immeuble « 4 Place de la Libération »
- 15 000 € net vendeur pour l'immeuble « 6 Place de la Libération »

Le Service des Domaines consulté le 8 juin 2022, sous les numéros 9002803, 9002968 et 9003080 dont le délai d'instruction d'un mois est dépassé, valide le principe de cette transaction.

En conséquence, le Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé :

- D'acquérir ces immeubles dans les conditions ci-dessus,
- D'autoriser le Directeur Général à passer tout acte et contrats nécessaires et à signer toutes les pièces utiles au montage du dossier.

La Présidente de l'OPAC 36
Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,



Pascal LONGEIN



NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 7

Présents : 5

Représenté : 1

Excusé : 1

Absent : 0

Service demandeur
Direction du Patrimoine

Transmis pour contrôle de
légalité le :

15 JUL. 2022

Accusé réception
Préfecture le :

15 JUL. 2022

Exécutoire le :

15 JUL. 2022

Le Bureau du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre, dûment convoqué en date du 5 juillet 2022, s'est réuni le Mercredi 13 juillet 2022, sous la présidence de Madame Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Étaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Alexandre MARTIN, Mme Carole NONET, M. Jacques PERSONNE, Mme Monique RABIER

Était représenté :

M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT

Absente excusée :

Mme Michèle FRADET

Assistait également :

M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36

Objet : Requalification de 90 logements locatifs sociaux « 2 à 12 Place du Limousin & 1 à 5 Rue d'Aquitaine » à CHATEAUROUX – Mise à jour

Dans sa séance du 10 mars 2021, le Bureau du Conseil d'Administration a délibéré favorablement sur le projet de requalification de 90 logements situés dans le quartier Beaulieu « 2 à 12 Place du Limousin & 1 à 5 Rue d'Aquitaine » à Châteauroux dont le budget estimatif des travaux s'élevait à 4,05 M€ HT.

Aujourd'hui, ce budget a été réévalué à 4,595 M€ HT (+ 13,45 %). En cause, la présence ainsi que le traitement de l'amiante, l'augmentation du nombre de logements Habitat Senior Services passant de 12 à 18, l'impact de l'économie circulaire et également, la hausse du coût des matériaux.

Un ensemble de variantes a également été projeté et estimé à 315 000 € HT pour la création de balcons sur le bâtiment Aquitaine, le remplacement à neuf des colonnes Enedis, le remplacement des portes palières sur le bâtiment Aquitaine, la mise en place d'une VMC sur le bâtiment Aquitaine, ...

L'arbitrage de ces travaux s'effectuera à réception des offres de prix.

En conséquence, le Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé :

- De valider le plan de financement ci-annexé
- D'autoriser le Directeur Général à signer tout acte et contrats nécessaires, à signer toutes les pièces utiles au montage du dossier.

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,



Pascal LONGEIN

Plan de financement

**Restructuration de 90 logements sociaux
CHATEAUROUX**
2 à 12 Place Limousin et 1 à 5 Rue d'Aquitaine

I - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

	Montant en €		
	H.T.	T.V.A.	T.T.C.
Travaux	4 595 000,00	459 500,00	5 054 500,00
	<u>4 595 000,00</u>	<u>459 500,00</u>	<u>5 054 500,00</u>

PRIX DE REVIENT TOTAL DE L'OPERATION : 5 054 500,00 €

II - FINANCEMENT PREVISIONNEL

Subvention Châteauroux Métropole	180 000,00
Subvention ANRU	375 000,00
Prêt CDC	1 680 000,00
Prêt Action Logement	2 415 000,00
Fonds propres	404 500,00

5 054 500,00 €

Fait à CHATEAUROUX, le

30 juin 2022


Sonia PRIN - SANCHEZ
Directrice Administrative et Financière

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 7
Présents : 5
Représenté : 1
Excusé : 1
Absent : 0

Le Bureau du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre, dûment convoqué en date du 5 juillet 2022, s'est réuni le Mercredi 13 juillet 2022, sous la présidence de Madame Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Étaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Alexandre MARTIN, Mme Carole NONET, M. Jacques PERSONNE, Mme Monique RABIER

Était représenté :

M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT

Absente excusée :

Mme Michèle FRADET

Assistait également :

M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36

Objet : ARTHON « La Brande de l'Adenet » - Construction de 7 logements PLUS et de 3 logements PLAI Individuels

En prévision de la mise en location des 10 logements à ARTHON « La Brande de l'Adenet », le Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé d'adopter comme suit les taux de loyer suivants de 5,75 € par mètre carré de surface utile pour les 7 logements (taux maximum de la convention actualisé au 01.01.2022) ainsi qu'un loyer forfaitaire de 48,18 € par mois et par garage et de 5,15 € par mètre carré de surface utile pour les 3 logements PLAI (taux maximum de la convention actualisé au 01.01.2022) ainsi qu'un loyer forfaitaire de 35,56 € par mois et par garage.

Dans ces conditions, les loyers seront les suivants :

Adresse	Type Logt	Surface Habitable	Surface Utile	Loyer	Garage	Loyer Mensuel
6 Impasse de l'Adenet PLAI	T III	68,11	72,82	375,02	35,56	410,58
10 Impasse de l'Adenet PLAI	T III	68,11	72,82	375,02	35,56	410,58
14 Impasse de l'Adenet PLAI	T III	68,11	72,82	375,02	35,56	410,58
4 Impasse de l'Adenet PLUS	T III	69,11	73,82	424,47	48,18	472,65
8 Impasse de l'Adenet PLUS	T III	69,11	73,82	424,47	48,18	472,65
12 Impasse de l'Adenet PLUS	T III	69,11	73,82	424,47	48,18	472,65
16 Impasse de l'Adenet PLUS	T III	69,11	73,82	424,47	48,18	472,65
18 Impasse de l'Adenet PLUS	T III	69,11	73,82	424,47	48,18	472,65
2 Impasse de l'Adenet PLUS	T IV	78,78	83,49	480,07	48,18	528,25
20 Impasse de l'Adenet PLUS	T IV	78,78	83,49	480,07	48,18	528,25
10 logements		707,44	754,54			

La Présidente de l'OPAC 36
Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,


Pascal LONGEIN



Transmis pour contrôle de légalité le :
15 JUL. 2022

Accusé réception Préfecture le :
15 JUL. 2022

Exécutoire le :
15 JUL. 2022

Service demandeur
Direction Administrative et Financière

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 7

Présents : 5
Représenté : 1
Excusé : 1
Absent : 0

Service demandeur
Direction Administrative et Financière

Transmis pour contrôle de
légalité le :

15 JUIL. 2022

Accusé réception
Préfecture le :

15 JUIL. 2022

Exécutoire le :

15 JUIL. 2022



Le Bureau du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre, dûment convoqué en date du 5 juillet 2022, s'est réuni le **Mercredi 13 juillet 2022**, sous la présidence de Madame Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Étaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Alexandre MARTIN, Mme Carole NONET, M. Jacques PERSONNE, Mme Monique RABIER

Était représenté :

M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT

Absente excusée :

Mme Michèle FRADET

Assistait également :

M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36

Objet : Loyer libre - ISSOUDUN « Les Brunes » - Construction de 6 logements individuels

En prévision de la mise en location de 6 logements à ISSOUDUN « Les Brunes », le Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé d'adopter comme suit le taux de loyer suivant de 5,43 € par mètre carré de surface utile (taux maximum de la convention actualisé au 01.01.2022) ainsi qu'un loyer forfaitaire de 48,18 € par mois et par garage.

Dans ces conditions, les loyers seront les suivants :

Adresse	Type Logt	Surface Habitable	Surface Utile	Loyer	Garage	Loyer Mensuel
7 Rue des Brunes	T IV	84,53	89,14	484,03	48,18	532,21
9 Rue des Brunes	T IV	84,53	89,14	484,03	48,18	532,21
13 Rue des Brunes	T IV	84,53	89,14	484,03	48,18	532,21
27 Rue des Brunes	T IV	84,53	89,14	484,03	48,18	532,21
5 Rue des Brunes	T V	98,09	103,11	559,89	48,18	608,07
11 Rue des Brunes	T V	98,09	103,11	559,89	48,18	608,07
6 logements		534,30	562,78			

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,



Pascal LONGEIN

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 7

Présents : 5

Représenté : 1

Excusé : 1

Absent : 0

Service demandeur
Direction Commerciale

Transmis pour contrôle de
légalité le :

15 JUL. 2022

Accusé réception
Préfecture le :

15 JUL. 2022

Exécutoire le :

15 JUL. 2022



Le Bureau du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre, dûment convoqué en date du 5 juillet 2022, s'est réuni le Mercredi 13 juillet 2022, sous la présidence de Madame Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Alexandre MARTIN, Mme Carole NONET, M. Jacques PERSONNE, Mme Monique RABIER

Etait représenté :

M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT

Absente excusée :

Mme Michèle FRADET

Assistait également :

M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36

Objet : Location de la Maison Solaire et Solidaire au Centre d'Action Sociale (CMAS) d'ISSOUDUN pour mise à disposition de l'Épicerie Issoldunoise Solidaire (EPIS)

Le Centre Municipal d'Action Sociale (CMAS) a sollicité l'OPAC36 afin de louer la Maison Solaire et Solidaire située rue Franche Comté à ISSOUDUN, en vue de mettre ces locaux à disposition de l'Épicerie Issoldunoise Solidaire (EPIS).

Après présentation du projet, le Centre Municipal d'Action Sociale (CMAS) a confirmé son souhait de louer cet ensemble immobilier neuf de 146,60 m².

La location prendra effet au 1er août 2022 ou au 1er septembre 2022, pour un loyer mensuel de 293.20 € et une provision pour charges mensuelles estimée à 63.34 €.

En conséquence, le Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé d'autoriser le Directeur Général à signer le bail afférent à cette location.

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,



Pascal LONGEIN

BAIL

Entre les Soussignés :

L'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre, dont le siège est situé à CHATEAUROUX, 90 avenue Charles de Gaulle, représenté par son représentant légal, agissant en qualité de Directeur Général.

ci-après dénommé « *le bailleur* »

D'une part,

Et

Le Centre Municipal d'Action Sociale (CMAS), situé place du Docteur GUILPIN à ISSOUDUN (36100), représenté par Monsieur André LAIGNEL, Président du Centre Municipal d'Action Sociale (CMAS).

ci-après dénommée « *le preneur* »

D'autre part,

Article 1 : Objet du contrat

Le bailleur donne à bail au preneur, qui accepte, les locaux et équipements dont la désignation suit.

Le présent bail est régi par les dispositions des articles 1709 et suivants du code civil ainsi que par les clauses et conditions fixées entre les parties ci-dessous rapportées.

Article 2 : Désignation

Un immeuble neuf situé rue de la Franche Comté à ISSOUDUN (36100), d'une surface d'environ 146,60 m², composé de la manière suivante :

- une salle de convivialité
- un espace rayonnage
- un bureau
- des sanitaires et une douche
- une arrière cuisine
- trois réserves
- un local technique
- un local ordures ménagères

Article 3 : Etat des lieux

Un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement, au moment de la prise de possession des locaux par le preneur, et sera annexé au présent bail.

A défaut d'accord, et après mise en demeure restée infructueuse pendant plus de 15 jours, la partie la plus diligente fera établir un état des lieux par un huissier de justice.

Les frais seront alors partagés à moitié entre le bailleur et le preneur.

Article 4 : Destination des locaux

Les locaux sont mis à disposition par le preneur pour ses activités sociales et de solidarité destinées notamment à l'Épicerie Issoldunoise Solidaire (Epis), et du Lieu Accueil Enfants Parents. Il ne pourra pas affecter tout ou partie des locaux à l'usage d'habitation.

Article 5 : Durée

La présente location est consentie pour une durée de six ans (6 ans) qui commence le pour prendre fin le .

Article 6 : Reconduction

A l'expiration de la durée initiale, et à défaut de congé donné par l'une ou l'autre des parties au moins six mois (6 mois) à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice, le présent bail sera reconduit tacitement pour une durée de six ans, dans les mêmes conditions que celles du présent bail.

Article 7 : Congé

Le preneur seul aura la faculté de mettre fin au présent bail à tout moment, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier, en respectant un préavis de six mois (6 mois).

Le délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

Le bailleur ne pourra donner congé au preneur qu'au moment de l'expiration du bail, en respectant les conditions de l'article 6 du présent bail, ainsi qu'en cas de résiliation du bail comme prévu à l'article « Clause résolutoire ».

Articles 8 : Charges et conditions générales

Le présent bail est consenti et accepté aux charges, clauses et conditions suivantes :

8.1 Occupation- Jouissance

Le bailleur s'engage à :

- Délivrer au preneur les locaux en bon état d'usage et de réparations, ainsi que les équipements en bon état de fonctionnement.
- Assurer au preneur la jouissance paisible des locaux et le garantir des vices ou des défauts de la chose louée de nature à y faire obstacle, à l'exception de ceux consignés dans l'état des lieux. Sa responsabilité ne pourra être recherchée à raison des voies de fait dont les autres preneurs ou des tiers se rendraient coupables à l'égard du preneur.
- Entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire les réparations, autres que celles à la charge du preneur, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux.
- Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le preneur, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.
- Remettre au preneur, sur sa demande, et après paiement intégral du loyer et des sommes accessoires une quittance ou un reçu des sommes versées.

Le preneur s'engage à :

- User paisiblement les locaux suivant la destination qui leur a été donnée par le présent bail.
- Ne rien faire qui puisse apporter un quelconque trouble de voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et, de manière générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.
- Répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans les locaux.

- Acquitter toutes les contributions et taxes lui incombant personnellement de manière à ce que le bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet. Le preneur devra, avant tout déménagement, justifier du paiement des impôts dont le bailleur pourrait être tenu responsable.
- Remettre au bailleur, dès son départ, toutes les clés des locaux et lui faire connaître sa nouvelle adresse.

8.2 Diagnostics techniques – Amiante- Etat des risques naturels et technologiques

Amiante – Prescriptions légales ou administratives relatives à la sécurité

Le bailleur déclare et garantit que les locaux loués ne contiennent pas d'amiante et sont conformes, plus généralement, à l'ensemble des prescriptions légales, réglementaires, administratives ou autres concernant la sécurité et la santé des personnes qui sont actuellement en vigueur.

Par ailleurs, le bailleur s'engage à faire effectuer dans les locaux loués, à ses propres frais, tous travaux rendus nécessaires par toutes nouvelles prescriptions légales, réglementaires, administratives ou autres concernant la sécurité et la santé des personnes.

Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions de l'article L 134-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, est annexé au bail le diagnostic de performance énergétique des locaux.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé au présent bail.

8.3 Entretien- Travaux- Réparations

Le preneur prendra les locaux dans l'état dans lequel ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance.

Le preneur supportera l'ensemble des réparations locatives, travaux d'entretien courant et menues réparations ; il assumera également les remplacements d'éléments assimilables à ces réparations et consécutifs à un usage normal des locaux et équipements à usage privatif, à l'exception de celles occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

Le preneur devra notamment :

- Entretien constamment en bon état les canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux, les installations électriques d'éclairage, les portes, les fenêtres et serrures ;
- Prendre toutes les dispositions pour éviter la rupture par le gel des compteurs, canalisations et tuyaux ;
- Assurer par ses propres moyens et à ses frais tous les dégorgements des canalisations d'évacuations desservant les locaux.

Il s'oblige à rendre à son départ les locaux en bon état d'entretien locatif et conformes à l'état dans lequel il les a trouvés lors de son entrée.

Le preneur informera immédiatement le bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les locaux, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.

Le preneur souffrira la réalisation par le bailleur de toutes les réparations qui deviendraient nécessaires, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer, quelle que soit la durée des travaux, même si celle-ci venait à excéder vingt et un jours.

Il laissera exécuter dans les locaux les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués.

Il ne pourra toutefois faire dans locaux sans l'autorisation expresse et par écrit du bailleur aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation.

Le preneur ne pourra pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du bailleur. A défaut de cet accord, au moment du départ du preneur, le bailleur pourra exiger la remise en état des lieux ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le preneur puisse réclamer une indemnisation pour les frais engagés. Le bailleur pourra également exiger, aux frais du preneur, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement ou la sécurité des locaux.

Le preneur devra laisser le bailleur visiter ou faire visiter les locaux chaque fois que cela sera nécessaire pour leur entretien, leur réparation et la sécurité de l'ensemble.

Le bailleur pourra également en vue de la vente ou de la relocation des locaux les faire visiter chaque jour ouvrable, de 9 heures à 18 heures.

De son côté, le bailleur entretiendra les locaux en état de servir à l'usage pour lequel ils sont données en location et effectuera toutes les réparations autres que locatives.

Article 9 : Cession – sous location

Sans-Objet

Article 10 : Assurances

Le preneur devra, pendant toute la durée du bail, faire assurer convenablement les locaux auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable contre les risques locatifs et notamment contre l'incendie, les dégâts des eaux et les recours des tiers. Il devra également faire assurer son mobilier.

Le preneur s'acquittera des primes desdites assurances et en justifiera au bailleur, à toutes réquisitions de ce dernier, à peine de résiliation à ses torts du présent bail.

Il devra déclarer immédiatement à la compagnie d'assurance et en informer le bailleur, tout sinistre ou dégradation se produisant dans les locaux, sous peine d'être tenu pour responsable du défaut de déclaration en temps utile.

Le preneur sera personnellement responsable vis-à-vis du bailleur et des tiers des conséquences dommageables entraînées par les infractions aux clauses et conditions du présent bail, de son fait, de celui de son personnel ou de ses préposés.

Il ne pourra exercer aucun recours contre le bailleur en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux dont il pourrait être victime dans les locaux. Il devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

Dans le cas où les locaux viendraient à être détruits en totalité par vétusté, faits de guerre, en cas de force majeure ou cas fortuit indépendant de la volonté du bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans que la responsabilité du bailleur ne puisse être engagée.

Il devra faire son affaire personnelle de toute assurance couvrant ces risques et de sa renonciation de recours contre le bailleur.

Article 11 : Loyer

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de 356.54 €, trois cent cinquante six euros et cinquante quatre centimes.

Loyer mensuel	Provision mensuelle charges	Loyer total
293.20 €	63.34 €	356.54 €

Le loyer est payable chaque mois à terme échu avant le 15.

Les paiements auront lieu au domicile du bailleur, ou en toute autre endroit indiqué par lui.

Article 12 : Indexation du loyer

Le loyer est fixé pour la première année seulement. Les parties conviennent expressément que le loyer fera l'objet d'une clause d'échelle mobile qui jouera automatiquement à la date du 1^{er} juillet.

Les parties font le choix de fixer comme indice de référence l'Indice national du Coût de la Construction, publié par l'INSEE.

L'indice de base retenu est celui du 3^{ème} trimestre 2021, valeur 1886, l'indice de comparaison servant à la fixation du loyer en application de la présente clause d'échelle mobile sera l'indice du trimestre correspondant publié chaque année suivante.

Article 13 : Charges

Le preneur réglera au bailleur, en même temps que le loyer, une provision mensuelle pour charges de 63.34 €.

La régularisation sera faite chaque année, par l'envoi au preneur d'un état récapitulatif de ces charges lui incombant.

A la demande du preneur, le bailleur lui communiquera les justificatifs.

Le montant de cette provision pourra être réajusté à l'issue de chaque régularisation, selon la somme des charges réelles.

En cours de bail, le bailleur informera le preneur des charges qui lui seraient imputables.

En outre, le preneur acquittera directement toutes consommations personnelles selon les indications de ses compteurs et relevés, sans que le bailleur puisse être tenu responsable des impayés.

Un inventaire précis et limitatif des catégories de charges est annexé au présent bail.

Exonération de la taxe foncière.

Article 14 : Dépôt de garantie

Le preneur versera un dépôt de garantie équivalent à 2 mois de loyer.

Article 15 : Clause résolutoire

Toutes les clauses et conditions du bail sont essentielles et déterminantes, sans lesquelles les parties n'auraient pas contracté.

Cependant, dans le cas où une clause du présent bail serait ou deviendrait nulle, annulable, ou non exécutoire, la validité des autres clauses du bail ne serait pas remise en cause.

A défaut d'exécution parfaite par le preneur de l'une de ses obligations du présent bail, comme à défaut du paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer, de charges, taxes et/ou accessoires, et un mois après simple commandement de payer ou de faire rester sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

Dans le cas où le preneur et tout occupant de son chef se refuseraient à quitter les locaux, son expulsion serait obtenue par ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal Judiciaire, immédiatement exécutoire par provision, nonobstant appel.

Article 16 : Clause relative à la protection des données à caractère personnel

16.1 L'identité du responsable du traitement

L'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre désigné sous le sigle « OPAC 36 », Etablissement Public à Caractère Industriel et Commercial, dont le siège est à CHATEAUROUX Cedex (36002), 90 avenue Charles de Gaulle BP 115, représenté par son représentant légal, agissant en qualité de Directeur Général, est responsable du traitement des données à caractère personnel du preneur selon les conditions définies ci-après.

16.2 Les finalités des différents traitements

L'OPAC 36 informe le preneur qu'il procède à la collecte et au traitement de données à caractère personnel notamment aux fins de gestion :

- De l'exécution du bail professionnel ;
- Du précontentieux et du contentieux ;
- De son patrimoine immobilier à caractère social (gestion locative et patrimoniale des logements et leurs accessoires, etc...)

En tout état de cause, les informations collectées et enregistrées sont toujours en rapport avec le traitement que l'OPAC 36 met en œuvre et strictement nécessaire à sa mise en œuvre.

16.3 Les données collectées

L'OPAC 36 peut être amené à traiter les données suivantes du preneur, notamment :

- Données d'identification : nom, prénom, date de naissance, signature, numéro de dossier de l'OPAC 36, etc... ;
- Données de contact : adresse postale, adresse mail, numéros de téléphone ;
- Situation familiale : état civil, situation maritale, etc... ;
- Données professionnelles : situation professionnelle ;
- Données économiques et financières : ressources, coordonnées bancaires, etc... ;
- Informations relatives aux interactions entre le preneur et l'OPAC 36 : parcours du preneur, réclamations locatives, interventions au domicile du preneur, etc... ;

16.4 Les bases juridiques des différents traitements

Les traitements mis en œuvre par l'OPAC 36 sont justifiés, dans la grande majorité, par le bail auquel le preneur est partie ou par m'exécution de mesures précontractuelles prises à la demande du preneur.

Dans certains cas, les traitements peuvent reposer sur d'autres fondements que l'exécution du bail, c'est-à-dire :

- Pour assurer le respect des obligations légales et réglementaires telles que définies par la législation en vigueur ;
- Pour les intérêts légitimes poursuivis par l'OPAC 36 ou par un tiers, à moins que ne prévalent les intérêts ou les libertés et droits fondamentaux du preneur qui exigent une protection des données à caractère personnel. Dans une telle hypothèse, l'intérêt légitime serait précisé ;
- Dans le cadre du consentement donné par le preneur, avec la possibilité pour lui de s'opposer à tout moment au traitement sans pour autant compromettre la licéité du traitement effectué jusqu'à ce retrait ;

- Pour assurer la sauvegarde des intérêts vitaux du preneur lui-même ou d'une autre personne physique ;
- Pour assurer l'exécution d'une mission d'intérêt public ou relevant de l'exercice de l'autorité publique dont est investi l'OPAC 36.

16.5 Les destinataires et les catégories de destinataires des données

Ces données sont principalement à destination notamment : des employés de l'OPAC 36 habilités dans le cadre de leurs fonctions ; des prestataires et sous-traitants strictement habilités par un fondement contractuel les liant à l'OPAC 36 et intervenant sur le parc immobilier ; des organismes autorisés par une disposition légale à obtenir la communication de données à caractère personnel ; des auxiliaires de justice et officiers ministériels ; de l'autorité judiciaire saisie d'un litige ; etc...

16.6 Les droits des personnes et les modalités d'exercice

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des données à caractère personnel, le preneur dispose des droits suivants sur ses données : droit d'accès, droit de rectification, et dans certains cas, droit à l'effacement (droit à l'oubli), droit d'opposition, droit à la limitation du traitement, droit à la portabilité.

Pour toute information ou exercice de ses droits le preneur peut contacter notre Délégué à la Protection des Données par mail à l'adresse suivante : dpo@opac36.fr ou par courrier à l'adresse suivante : OPAC 36, Correspondant à la protection des données, 90 avenue Charles de Gaulle, 36000 CHATEAUROUX.

Pour des raisons de sécurité et afin d'éviter toute demande frauduleuse, cette demande devra être accompagnée d'un justificatif d'identité.

16.7 Le droit de définir des directives relatives au sort des données à caractère personnel après la mort

Le preneur peut définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de ses données à caractère personnel après son décès.

16.8 Les durées de conservation des catégories de données

Les différentes catégories de données traitées seront conservées le temps nécessaire à la réalisation du traitement nominatif. Une fois le traitement clôturé, les données peuvent être archivées sur un support informatique distinct et à accès très limité, conformément aux règles applicables en matière d'archives publiques et d'archives privées.

Les durées de conservation varient selon les différents objectifs et tiennent compte des éventuelles obligations légales à conserver certaines données. Les données à caractère personnel ne doivent être conservées que le temps nécessaire à l'accomplissement de la finalité pour laquelle elles sont collectées. Les données strictement nécessaires à l'accomplissement d'obligations légales peuvent être archivées le temps nécessaire au respect de l'obligation mis en cause, dans les conditions prévues par la délibération de la Commission

n° 2005-213 du 11 octobre 2005 relative aux modalités d'archivage électronique dans le secteur privé, d'une part, et les dispositions du code du patrimoine prescrivant aux gestionnaires publics de verser des documents au service d'archivage départemental, d'autre part.

16.9 Le caractère obligatoire des réponses et des conséquences en cas de défaut de fourniture de données

Les informations sollicitées par l'OPAC 36 sont obligatoires.

Les informations concernant le preneur qui sont inscrites dans le bail sont nécessaires à son établissement et à sa validité. Toutes les fois où l'OPAC 36 sollicitera le preneur afin qu'il renseigne ses données personnelles, la distinction entre informations obligatoires et facultatives sera mentionnée.

Ainsi, à défaut de réponse du preneur concernant les informations obligatoires, l'OPAC 36 ne sera pas en mesure de répondre à ses différentes demandes.

16.10 Le droit d'introduire une réclamation auprès de la CNIL

Le preneur dispose du droit d'introduire une réclamation auprès d'une autorité de contrôle. En FRANCE, l'autorité de contrôle est la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

Article 17. Clause relative à la médiation des litiges de la consommation

En application des dispositions des articles L 612-1 et suivants du code de la consommation relatifs au processus de médiation des litiges de la consommation, en cas de litige de la consommation qui n'aurait pu être résolu directement par une réclamation écrite auprès des services internes de l'OPAC 36, le locataire a la possibilité de saisir gratuitement le médiateur de la consommation dont relève l'OPAC 36, à savoir l'Association des Médiateurs Européens (AME CONSO), dans un délai d'un an à compter de la réclamation écrite adressée à l'OPAC 36.

La saisine du médiateur de la consommation devra s'effectuer :

- *Soit en complétant le formulaire prévu à cet effet sur le site internet de l'AME CONSO : www.mediationconso-ame.com;*
- *Soit par courrier adressé à l'AME CONSO, 11 place Dauphine – 75001 PARIS. »*

Article 18. Tolérances

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du bailleur relatives aux clauses et conditions du présent bail, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme apportant une modification ou une suppression de

ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; le bailleur pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

Article 19 : Frais

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront supportés et acquittés par le preneur qui s'y oblige.

Article 20 : Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- Le bailleur, au 90 avenue Charles de Gaulle, 36 000 Châteauroux ;
- Le preneur : à l'adresse des locaux.

Fait à CHATEAUROUX,

le,

en deux exemplaires,

un, pour le Bailleur,

un, pour le Preneur

Le Preneur,

pour le Bailleur,

Le Directeur Général de l'O.P.A.C. 36

André LAIGNEL

Pascal LONGEIN

ANNEXE

Nature des postes de charges

- Chauffage (entretien seul)
- Robinetterie
- Hygiène et ventilation
- Equipements de sécurité

Diagnostic de performance énergétique

Etat des risques et Pollutions

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 7

Présents : 5
Représenté : 1
Excusé : 1
Absent : 0

Service demandeur
Direction Générale Adjointe

Transmis pour contrôle de
légalité le :

15 JUL. 2022

Accusé réception
Préfecture le :

15 JUL. 2022

Exécutoire le :

15 JUL. 2022

Le Bureau du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre, dûment convoqué en date du 5 juillet 2022, s'est réuni le Mercredi 13 juillet 2022, sous la présidence de Madame Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Alexandre MARTIN, Mme Carole NONET, M. Jacques PERSONNE, Mme Monique RABIER

Etait représenté :

M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT

Absente excusée :

Mme Michèle FRADET

Assistait également :

M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36

Objet : Modalités de logement des populations déplacées d'Ukraine mises à jour

Dès le début de la crise ukrainienne, le Conseil d'Administration a acté une participation active de l'Office dans l'accès au logement des familles ukrainiennes pour répondre à la sollicitation des services de l'État qui souhaitent que les familles puissent rapidement être orientées vers le logement.

Ainsi, ce sont 21 appartements qui ont été meublés et équipés pour accueillir les familles dans les meilleures conditions. Madame KILITAURI, chargée de mission cohésion sociale, a également été missionnée pour accompagner l'arrivée des familles.

Une période de gratuité d'un trimestre a été actée afin de permettre l'ouverture des droits donnant lieu à la signature d'une convention d'occupation précaire. A l'issue, la signature d'un bail en leur nom propre était envisagée.

Depuis, les réponses de l'État se sont structurées avec un recours plus systématique à l'intermédiation locative (dans l'Indre deux opérateurs interviennent : SOLIHA et AIDAPHI) et une ouverture des droits aux prestations familiales et à l'APL tenant compte de la composition familiale.

Sur les 21 logements, 19 sont actuellement occupés par 51 personnes (certains en colocations). Les premières conventions d'occupation précaires arrivent à leur terme et des mesures d'intermédiation locative viennent prendre le relais.

A cet effet, il est proposé au Bureau du Conseil d'Administration de valider la facturation sur la base des loyers conventionnels, sans ajouter de loyer d'équipement ; l'OPAC36 ayant fait le choix d'assumer l'équipement des logements dès le départ et afin de tenir compte de la situation précaire des ménages qui – pour certains – ont déjà fait part de leur inquiétude de ne pouvoir assumer financièrement les loyers. L'intermédiation locative venant par ailleurs solvabiliser le dispositif.

Dans ce cadre, afin de garantir la solvabilisation par l'ouverture des droits APL, il est proposé de systématiser l'ouverture des contrats aux associations à une date utile permettant d'éviter que le premier mois de loyer soit intégralement à charge, l'APL n'étant servie que sur le premier mois plein d'occupation. C'est pourquoi, l'Office sera amené à anticiper ou proroger certaines conventions d'occupation précaire de quelques jours.

De plus, le Département de l'Indre fait partie des départements qui accueillent des familles orientées depuis l'Île de France, aussi, l'État a sollicité la possibilité de poursuivre le partenariat avec les bailleurs sociaux et de bénéficier de plus de logements du parc vacant. Ainsi 14 appartements ont été identifiés pour être proposés via l'intermédiation locative des associations à des familles ukrainiennes : 4 sur ISSOUDUN, 4 au BLANC, 4 à BUZANÇAIS ainsi qu'un à ARGENTON sur CREUSE et un à RIVARENNE (famille initialement accueillie sur cette commune par des proches). La ligne adoptée par le Conseil d'Administration est poursuivie : les logements sont meublés et équipés. Une dizaine d'autres logements pourrait encore être ajoutée à ce dispositif.

Complément d'informations : point de situation à mi-mai (source USH) :

Environ 82.000 personnes déplacées d'Ukraine seraient présentes sur le territoire français.

Ce volume semble stable depuis quelques semaines compte tenu d'un flux limité de nouvelles arrivées et de retour de certaines personnes vers l'Ukraine.

La grande majorité des personnes (environ 50.000) ont trouvé des solutions de logement ou d'hébergement de manière autonome, en s'appuyant notamment sur des réseaux de solidarité familiales.

23.000 personnes se trouveraient dans des solutions d'hébergement : 15.000 en hébergement collectif, 8.000 en hébergement citoyen.

9.000 personnes seraient dans des logements autonomes, dont 1.400 dans des logements sociaux selon le décompte de l'Etat.

Ainsi, le Bureau du Conseil d'Administration prend acte de cette communication et à l'unanimité, a décidé, de valider la mise en location de nouveaux logements et des modalités décrites ci-avant.

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,



Pascal LONGEIN