

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

**BUREAU du CONSEIL d'ADMINISTRATION
du 14 septembre 2022**

Auteur : *Pascal LONGEIN, Directeur Général*

Date de mise en ligne : *26 septembre 2022*

Extrait n°2022.00003 du registre des délibérations
RECUEIL EN PRÉFECTURE

Le 15 septembre 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 06 septembre 2022, s'est réuni le 14 septembre 2022, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

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

Etaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. François DAUGERON, Mme Michèle FRADET, M. Alexandre MARTIN, Mme Carole NONET, M. Jacques PERSONNE, Mme Monique RABIER

Assistait également :

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

Service demandeur
Direction administrative et financière

Transmis pour contrôle de
légalité le :

15 SEP. 2022

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

15 SEP. 2022

Objet : Emprunt CRCA - CHATEAUROUX «100 000 Chemises» - Commerces

Pour le financement de cette opération, il est proposé au Bureau du Conseil d'Administration de contracter auprès du Crédit Agricole Centre Ouest un Contrat de prêt pour un montant de 2 754 000 € et dont les caractéristiques financières seraient les suivantes :

Montant :	2 754 000 €
Durée du prêt :	30 ans
Taux :	E3M flooré à 0 % + 1.05 %
Echéances :	Trimestrielle

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,
- Et à 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





OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

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

Service demandeur

Direction administrative et financière

Transmis pour contrôle de
légalité le :

15 SEP. 2022

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

15 SEP. 2022

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT, D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTION DE L'INDRE

Extrait n°2022.00004 du registre des délibérations

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 06 septembre 2022, s'est réuni le 14 septembre 2022, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Étaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. François DAUGERON, Mme Michèle FRADET, M. Alexandre MARTIN, Mme Carole NONET, M. Jacques PERSONNE, Mme Monique RABIER

Assistait également :

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

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

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 :	PAM
Montant :	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 crédit :	Indemnité de rupture du taux fixe
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Taux fixe
Taux d'intérêt actuariel annuel :	2,89 %
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 de Prêt 2

Ligne du Prêt : Montant :	PAM 360 000 euros
Enveloppe :	Eco-prêt Le 15 septembre 2022
Durée totale de la Ligne du Prêt :	20 ans VIA DOTELEC - Dematis 026-3432970-32229714-0222200040-02
Commission d'instruction :	0 €
Pénalité de crédit :	-
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



OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

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

Service demandeur
Direction du développement

Transmis pour contrôle de
légalité le :

15 SEP. 2022

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

15 SEP. 2022

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT, D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTION DE L'INDRE

Extrait n°2022.00005 du registre des délibérations

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 06 septembre 2022, s'est réuni le **14 septembre 2022**, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. François DAUGERON, Mme Michèle FRADET, M. Alexandre MARTIN, Mme Carole NONET, M. Jacques PERSONNE, Mme Monique RABIER

Assistait également :

M. Pascal LONGEIN, Directeur Général

Objet : Acquisition d'une maison à DEOLS «14 rue de l'Horloge»

Dans le cadre de l'aménagement et de la restructuration du Quartier Saint-Germain sur la commune de Déols, l'OPAC 36 a l'opportunité d'acquérir une maison située « 14 rue de l'Horloge » cadastrée :

- Section BH n° 217 pour 122 m²
- Section BH n° 220 pour 262 m²

Le prix de vente, après négociation, a été arrêté à la somme de 150 000 € net vendeur (hors frais d'acte).

Le service des Domaines consulté le 14 juin 2022 a estimé la valeur de ce bien à 165 000 € (avis n° 6137686).

En conséquence, compte tenu de l'intérêt stratégique que représente cet immeuble, le Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé :

- *D'acquérir cet immeuble dans les conditions ci-dessus,*
- *D'autoriser le Directeur Général à signer l'acte ainsi que tous les documents nécessaires à sa réalisation.*

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,


Pascal LONGEIN
OPAC 36

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

Le 14/06/2022

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

Affaire suivie par : Eugénie DERUELLE

M. le Directeur de l'OPAC de l'Indre

téléphone : 02 47 21 74 86

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

Réf. DS : 6137686

Réf OSE : 2022-36063-74097

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE / VALEUR LOCATIVE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



Nature du bien :	Maison à usage d'habitation avec garage
Adresse du bien :	14 rue de l'horloge 36130 DEOLS
Valeur :	165 000 €

1 - SERVICE CONSULTANT

affaire suivie par : OPAC de l'Indre.

2 - DATE

de consultation : 05/10/2021.

de délai négocié : /.

de visite : /.

de dossier en état : 13/06/2021¹ (complément d'informations transmis lors d'un échange téléphonique avec M. Desfougères).

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'OPAC 36 souhaite acquérir de façon amiable l'immeuble situé 14 rue de l'horloge à DEOLS dans le cadre du réaménagement du centre-bourg. L'OPAC 36 est titulaire du droit de préemption urbain sur le quartier.

Un prix d'acquisition de 150 000 € a été négocié avec le propriétaire.

L'OPAC 36 s'est déjà porté acquéreur de plusieurs ensembles immobiliers situés à proximité (voir supra § 8.1.2).

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de Déols est située dans le centre du département de l'Indre, dans la région naturelle de la Champagne berrichonne.

Les communes limitrophes sont : Châteauroux (2 km), Coings (6 km), Montierchaume (6 km), Saint-Maur (6 km), Etrechet (8 km), Diors (9 km) et Vineuil (10 km).

Les communes chefs-lieux et préfectorales sont : Châteauroux (2 km), Issoudun (25 km), La Châtre (35 km) et Le Blanc (54 km).

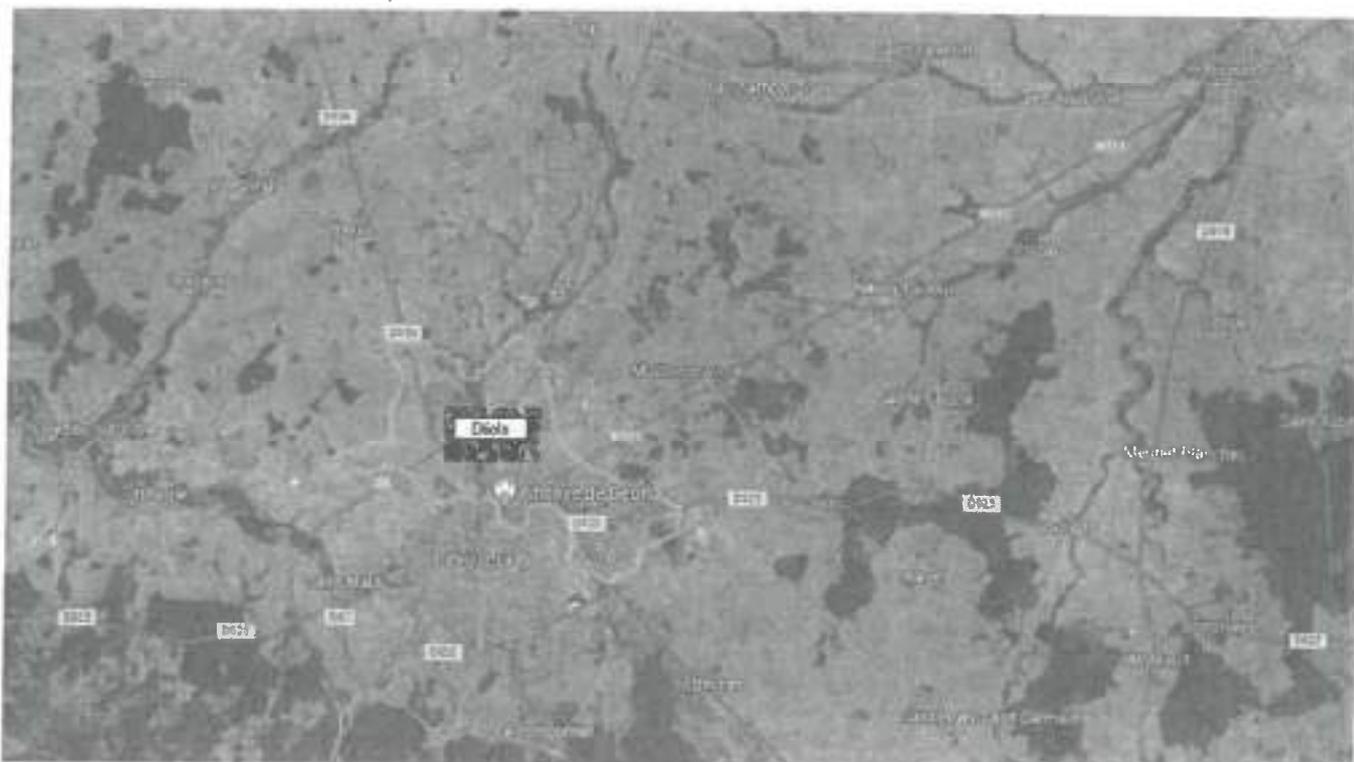
Elle est traversée des rivières de l'Indre et Ringoire.

La commune dispose d'un aéroport. Elle est desservie par l'autoroute A20 ainsi que par la RD 956 (axe Nord Sud : Levroux-Châteauroux), la RD 920 (axe Sud-Sud : Châteauroux-Ardenes) et la N 151 (axe Ouest-Est : vers Issoudun).

Déols est une commune urbaine, car elle fait partie des communes denses ou de densité intermédiaire. Son territoire reste majoritairement agricole avec 77 % environ affecté à l'agriculture et un peu plus de 20 % de zones urbanisées.

En 2019, elle comptait environ 7 600 habitants. Sa population est en légère baisse depuis 2005.

La commune dispose de plusieurs services, diverses infrastructures sportives et culturelles, quelques monuments et lieux historiques.



Emploi - Chômage



Indicateurs	Déols	France
Emploi total au lieu de travail	2 974	26 599 318
dont part des emplois salariés (%)	90,9	86,7
Taux d'activité des 15 à 64 ans (%)	74,3	74,1
Taux de chômage des 15 à 64 ans (au sens du recensement) (%)	12,6	13,4

2008 2013 2018

Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale - 2018

Postes dans les établissements



Indicateurs	Déols	France
<u>Postes dans les étab. actifs au 31/12</u>	2 942	25 230 884
<u>Part de l'agriculture (%)</u>	0,2	1,1
<u>Part de l'industrie (%)</u>	13,2	12,7
<u>Part de la construction (%)</u>	5,1	5,9
<u>Part du commerce transport, services (%)</u>	65,1	47,5
<u>Part de l'admin. publique, enseignement, santé et action sociale (%)</u>	16,5	32,8

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

Logement

Indicateurs	Déols	France
<u>Nombre de logements</u>	3 894	36 220 594
<u>Part des résidences principales (%)</u>	90,1	82,1
<u>Part des rés. secondaires (yc log. occasionnels) (%)</u>	1,7	9,7
<u>Part des logements vacants (%)</u>	8,2	8,2

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

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

Libellé géographique	Nbre de ménages fiscaux	Part des ménages fiscaux imposés (%)	Médiane (€)
Déols	3 527	56,0	21 180,00 €
Indre	102 949	48,7	19 750,00 €
Centre-Val de Loire	1 132 693	56,6	21 370,00 €
France métropolitaine	27 979 927	57,6	21 640,00 €

Déols est une ville économiquement dynamique, bénéficiant de la présence de l'autoroute, de l'aéroport et d'une zone d'activités située entre ces deux pôles d'attractivité.

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

L'immeuble sis 14 rue de l'Horloge à Déols est situé dans le coeur de ville à proximité de la plage de Belle-Isle, de l'Indre, du collège Romain Rolland juste avant d'entrer sur Châteauroux.

Il se trouve au fond d'une impasse, desservi par tous les réseaux.

4.3. Références Cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
DEOLS	BH	217	122 m ²	Bâtie
DEOLS	BH	220	262 m ²	Bâtie
TOTAL			384 m ²	



4.4. Descriptif

L'immeuble en coeur de ville est mitoyen des deux côtés. Il a été construit sur deux niveaux en 1982. Il comprend au rez-de-chaussée un garage (porte de garage en bois coulissant, sol et murs en béton brut, accès à la cave), une cuisine (sol carrelé des années 70-80, un évier et quelques meubles dessous (portes en contreplaqué et armatures en ciment recouvert de faïence (années 70-80), une hotte, des murs tapissés) un dégagement, une salle de bains, deux chambres et une entrée ; à l'étage : un séjour (sol carrelé (années 70-80), murs tapissés, plafond altéré, une cheminée à foyer ouvert), un dégagement, trois chambres, une salle de bains, une cuisine, un WC ; des combles et une cave.

Les fenêtres en façade sont en bois simple vitrage avec de petits carreaux. Sur l'arrière du bâtiment, donnant côté jardin, les huisseries sont en PVC double vitrage (fenêtre et porte-fenêtre avec volet roulant électrique). À l'étage des porte-fenêtres donnent accès à un balcon (sol carrelé, contrefort en plexiglas teinté typique des années 70-80).

La toiture est pour partie en ardoises artificielles et pour partie toit plat.

L'ensemble est en état d'usage, entretenu mais vieillot et démodé.

La façade crépie est en bon état.



Arrière du bâtiment.

4.5. Surfaces du bâti

SU : 162,57 m².

Niveau	Pièce	Superficie	SU
Rez-de-chaussée	Garage	29,2	
Rez-de-chaussée	Cuisine	16,4	16,4
Rez-de-chaussée	Dégagement	2,38	2,38
Rez-de-chaussée	Salle de bains	3,78	3,78
Rez-de-chaussée	Chambre 1	14,55	14,55
Rez-de-chaussée	Chambre 2	15,35	15,35
Rez-de-chaussée	Entrée	5,11	5,11
Etage	Séjour	37,22	37,22
Etage	Dégagement	11,03	11,03
Etage	Chambre 1	12,37	12,37
Etage	Chambre 2	12,19	12,19
Etage	Chambre 3	13,16	13,16
Etage	Cuisine	15,28	15,28
Etage	Salle de bains	3,75	3,75
Combles		89,71	
Cave		17,22	
	Total	298,7	162,57

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

M. ADAM.

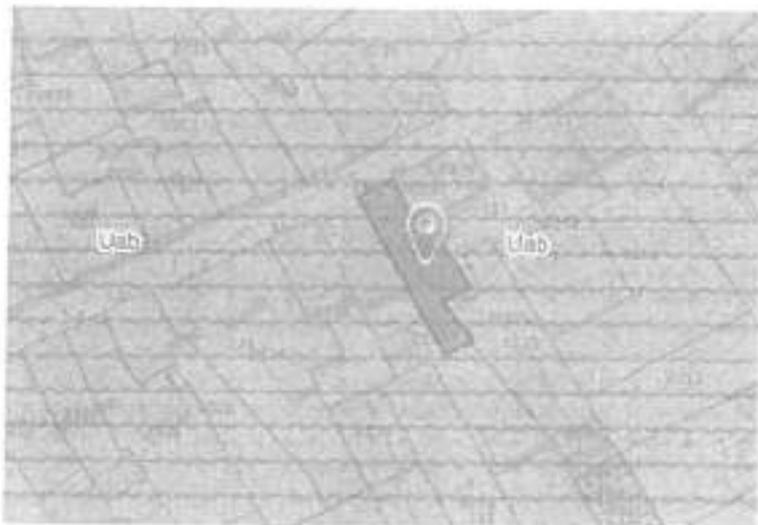
5.2. Conditions d'occupation

Libre.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Parcelles BH 217 et BH 220 situées en zone Uab correspondant aux Centres anciens des autres communes du pôle urbain (Déols et Saint-Maur) et du pôle secondaire (Ardentes).



Règlement local de publicité intercommunal-zone hors Châteauroux.

Zone d'exposition au bruit des aérodromes – Indice Lden 50 pour la zone D (arrêté préfectoral n°2012-142-0013 du 21 mai 2012.

- **La zone D de bruit faible :**
Elle est comprise entre la limite extérieure de la zone C et la courbe d'indice Lden 50.
La zone D est obligatoire pour les aérodromes visés au 3 de l'article 266 septies du code des douanes, c'est-à-dire les aérodromes recevant du trafic public pour lesquels le nombre annuel des mouvements d'aéronefs de masse maximale au

décollage supérieure ou égale à 20 tonnes est supérieure à 20 000 (en 2011, 12 terrains : Paris-Orly, Paris-CDG, Toulouse, Strasbourg, Nice, Bale-Mulhouse, Lyon, Bordeaux, Marseille, Nantes, Le Bourget, Beauvais).

La délimitation d'une zone D est facultative pour les autres plates-formes. Le préfet peut choisir de délimiter une zone D pour ces plates-formes.

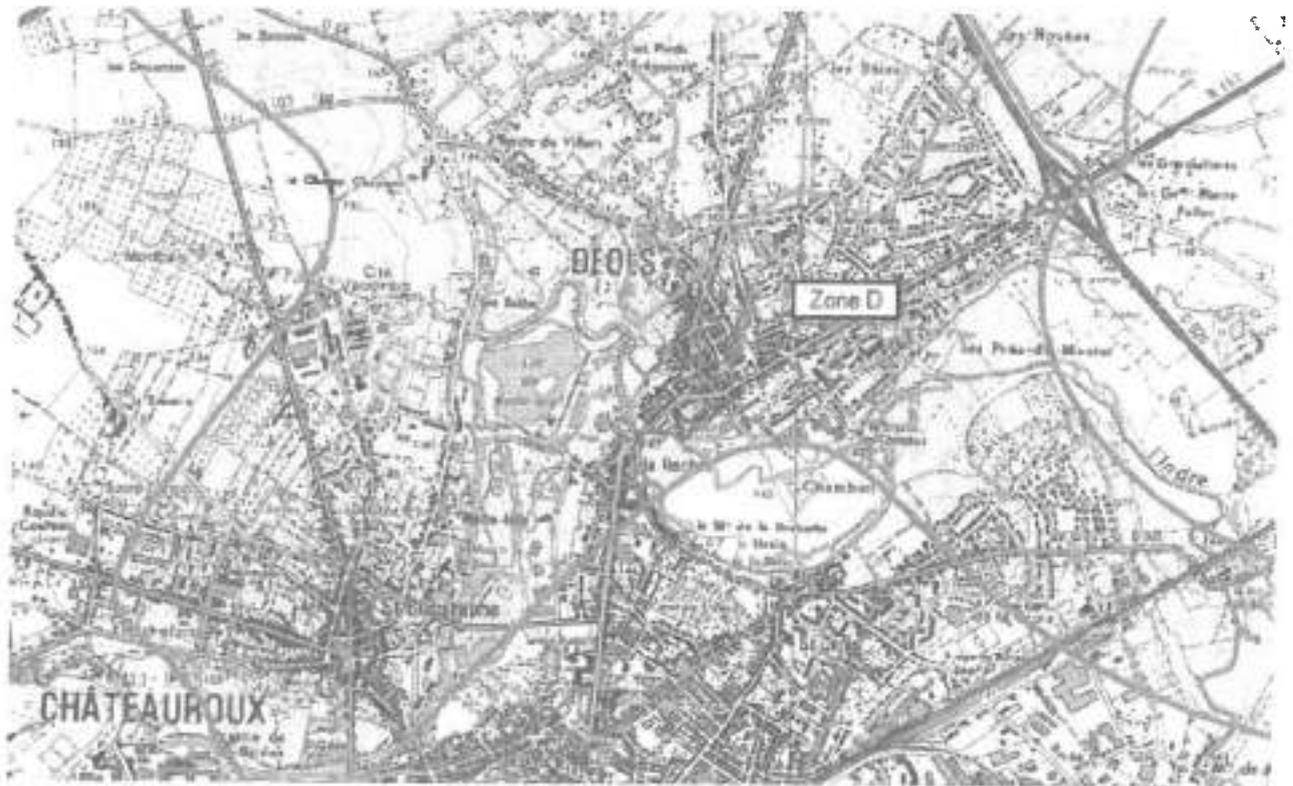
La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction de constructions existantes peuvent être admises lorsqu'elles n'entraînent pas une augmentation de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.

LES RÈGLES APPLICABLES SUR LES DROITS A CONSTRUIRE DANS LES ZONES D'UN PEB

	ZONE A Lden Z 70	ZONE B 70 > Lden Z (62 à 66)	ZONE C (62 à 66) > Lden Z (66 à 67) <small>(indices fixés par le préfet)</small>	ZONE D (66 à 67) > Lden Z 60
CONSTRUCTIONS NOUVELLES				
Logements nécessaires à l'activité aéronautique ou liés à celle-ci	Autorisées			
Logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone	Autorisées dans les secteurs déjà urbanisés			
Constructions directement liées ou nécessaires à l'activité agricole	Autorisées			
Equipements publics ou collectifs	Autorisées s'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes		Autorisées	
Constructions individuelles non groupées	Non autorisées		Autorisées si le secteur d'accueil est déjà urbanisé et desservi par des équipements publics et si elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances	Autorisées sous réserve d'une isolation acoustique et de l'information des futurs occupants*
Autres types de constructions nouvelles à usage d'habitation (exemples : lotissements, immeubles collectifs à usage d'habitation)	Non autorisées			

INTERVENTIONS SUR L'EXISTANT

Rénovation, réhabilitation de l'habitat existant	Autorisées pour permettre le renouvellement urbain sous réserve de ne pas accroître la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances		Autorisées si secteur d'accueil déjà urbanisé et desservi par équipements publics, si elles n'entraînent pas d'accroissement de la capacité d'accueil
Amélioration, extension mesurée ou reconstruction des constructions existantes	Autorisées		Autorisées sous réserve de se situer dans un des secteurs délimités pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existant, à condition de ne pas entraîner d'augmentation de la population soumise au nuisances sonores
Opération de réhabilitation et de réaménagement urbain	Non autorisées		Autorisées sous réserve de se situer dans un des secteurs délimités pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existant, à condition de ne pas entraîner d'augmentation de la population soumise au nuisances sonores



Zone d'assainissement des eaux usées-Assainissement collectif.

Périmètre de droit de préemption urbain – opération d'aménagement lotissement (habitat – OPAC).

Zonage des eaux pluviales – Réseau en charge (>100%).

Diversité commerciale à protéger.

6.2.Date de référence et règles applicables

PLUI approuvé le 13/02/2020 par le Conseil communautaire.

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, BNDP et Etalab, il a été recherché des ventes de maisons d'une superficie comprise entre 130 et 190 m² situées dans un rayon de 500 m autour de la rue de l'Horloge au titre de la période du 01/05/2019 au 31/05/2022.

Il a été relevé la liste des termes de comparaison suivants :

N° de terme	Ref Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Annee construct	Nbre pièces	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m² (sur utile)
1	63//BI/175//	DEOLS	18 RUE ARISTIDE BRIAND	30/12/2019	1975	5	280	130	146 300 €	1 125 €
2	63//BI/148//	DEOLS	127 AV GENERAL DE GAULLE	12/05/2021	1860	6	975	180	220 000 €	1 222 €
3	63//AZ/273//234//	DEOLS	67 RTE D ISSOUDUN	19/09/2019	1880	5	320	120	190 500 €	1 588 €
4	63//BE/22//	DEOLS	19 RUE DU PONT PERRIN	27/05/2020	1942	6	498	133	270 000 €	2 030 €
5	63//BH/330//	DEOLS	23 RUE DES REMPARTS	29/07/2021	1895	5	203	120	195 000 €	1 625 €
									Moyenne	1 518 €
									Médiane	1 588 €

Terme n°1 : 18 rue Aristide Briand DEOLS

Une maison d'habitation comprenant :

Au rez-de-chaussée : entrée, salon-séjour, cuisine aménagée, salle de bains, WC, dégagement

A l'étage : palier, quatre chambres dont une avec dressing, salle d'eau avec WC

Cave en dessous

Garage, jardin à l'arrière.



La maison construite en 1975 sur deux niveaux dispose d'une toiture en tuiles mécaniques. Elle est mitoyenne des deux côtés. Ses huisseries sont en PVC double vitrage. La porte d'entrée et celle du garage sont en PVC. La façade, crépie, est en bon état d'entretien.

Terme n°2 : 127 avenue Général de Gaulle DEOLS

Une maison à usage d'habitation comprenant :

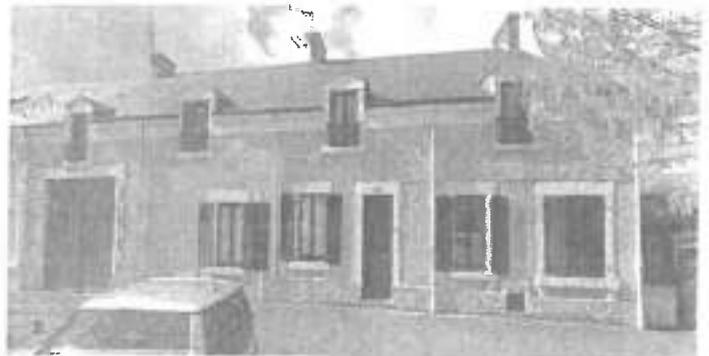
- au rez-de-chaussée : entrée, bureau, une chambre, buanderie, salon-séjour, cuisine aménagée, salle de bains, wc,
- à l'étage : six chambres, une salle de bains et une salle d'eau, deux wc.

Cave.

Garage.

Dépendances.

Jardin.



C'est une grande maison de type longère, de construction ancienne (1860), mitoyenne d'un côté, donnant sur un axe routier passant. La toiture en ardoises est en très bon état. Les huisseries et les volets en bois semblent en état d'usage (plutôt anciens).

Terme n°3 : 7 Routé d'Issoudun à DEOLS,

Une maison d'habitation comprenant au rez-de-chaussée :
Entrée, séjour, salon avec cheminée/poêle à granulés, cuisine aménagée et équipée (hotte+plaques), lingerie
A l'étage : palier, quatre chambres, salle d'eau, wc.
Cave, garage et jardin.



La maison est de construction ancienne (1880). Sa façade est en bon état. Sa toiture est en état d'usage. Les huisseries sont en PVC double vitrage. Mitoyenne des deux côtés, elle donne sur un axe routier passant. Le descriptif (poêle à granulés et cuisine aménagée et équipée) permet de supposer que la maison a été récemment rénovée.

Terme n°4 : 19, rue du Pont Perrin à DEOLS.

Une maison d'habitation comprenant :
- au rez-de-chaussée : entrée, séjour-salon avec cheminée, cuisine aménagée, W.C, une pièce palière avec cuisine aménagée et équipée (comptoir, plaque, fours) accédant au pool house sortant sur une terrasse avec piscine.
- au premier étage : trois chambres, WC, salle de bains, dressing, chambre parentale
- au deuxième étage : combles aménagés en chambre et salle de bains
Cour, jardinet, porche avec grenier et garage.



La maison construite en 1942, mitoyenne d'un côté, présente un certain cachet architectural. Sa façade est en bon état, comme les huisseries et les volets en bois. Elle se trouve au début d'une impasse.

Terme n°5 : 3 rue des Remparts à DEOLS.

Une maison d'habitation comprenant :
- au rez-de-chaussée : une cuisine équipée, une salle à manger, wc, couloir, bureau, salle de bains ;
- au premier étage : trois chambres, salle de bains, dressing.
Garage, cave, terrain.



La maison est ancienne (construite en 1895), mitoyenne des deux côtés, en très bon état d'entretien. Elle est située dans une rue à sens unique.

8.1.2. Autres sources

Le 26/11/2019, l'OPAC 36 s'est déjà porté acquéreur de la maison située 24 rue de l'Horloge pour 76 800 €.

Construite en 1850, elle comprenait une entrée, cuisine aménagée et équipée, salle à manger avec cheminée, une chambre, salle de bains, WC, petite véranda, jardin potager, garage, cave dessous, grenier au-dessus (parcelle BH 214 de 269 m²). Sa superficie était de 65 m² soit 1 181 €/m².



L'OPAC a également acquis la maison située 12 rue de l'Horloge à DEOLS par acte du 03/06/2021 pour 97 000 €. Elle comprenait: au rez-de-chaussée: entrée, cuisine, séjour donnant sur terrasse, WC; à l'étage: deux chambres, salle de bains, grenier aménageable. Double cave au sous-sol. Studio indépendant dans la cour intérieure (parcelles BH 223 et BH 421 pour 239 m²). Sa superficie est de 85 m² soit 1 141,17 €/m². Elle jouxte la maison à évaluer.



Le 22/10/2019, l'OPAC a aussi acheté un dépôt avec bureau ainsi qu'un entrepôt avec parking, situé derrière l'immeuble à évaluer, 4 rue Victor Hugo, pour 180 000 € (parcelles BH 468 et BH 464 pour 646 m²).

Les deux maisons acquises par l'OPAC 36 sont de petite superficie en comparaison du bien à évaluer.

Le troisième immeuble porte sur un bien de nature différente.



8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

L'examen des termes de comparaison permet de constater des moyennes et médianes relativement proches l'une de l'autre (1 518 €/m² et 1 588 €/m²) mais une amplitude de valeurs quasiment du simple au double, avec un minimum de 1 125 €/m² et 2 030 €/m².

Les superficies des terrains sont comprises entre 203 m² et 975 m².

Le premier terme présente de nombreuses similitudes avec le bien à évaluer. La période de construction est en effet comparable. Son descriptif s'apparente également à celui de la maison. Il est mitoyen des deux côtés. Mais son terrain est petit et il se trouve sur un axe passant.

Les quatre autres termes portent sur des constructions plus anciennes. Les termes 4 et 5 semblent en très bon état d'entretien.

Les deux maisons achetées par l'OPAC 36 situées aux 12 et 24 rue de l'Horloge présentent des valeurs basses au regard du tableau des termes de comparaison. Le marché immobilier sur ce quartier apparaît inférieur aux valeurs recensées dans un rayon plus large.

Les caractéristiques physiques du bien telles que la mitoyenneté, sa date de construction, la nécessité de réaliser des travaux de rafraîchissement et de réfection du toit terrasse (infiltrations au plafond du séjour) permettent de retenir le premier terme comme valeur de référence soit 1 125 €/m² et d'appliquer un abattement de 10 %, réduisant la valeur de référence à 1 012,50 €/m².

Il en résulte une valeur vénale de 164 506 € soit 1 012,50 €/m² x 162,57 m² arrondie à **165 000 €**.

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'accroissent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

Au regard des caractéristiques physiques du bien et du marché immobilier constaté sur ce type de bien, la valeur vénale de l'immeuble situé au 14 rue de l'horloge à Dole est évaluée à 165 000 €.

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 18 mois.

11 - OBSERVATIONS

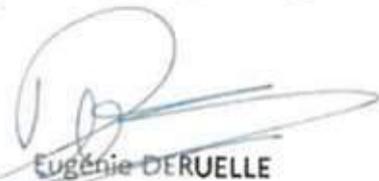
L'estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

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:



Eugénie DERUELLE

Inspectrice des finances publiques-Evaluatrice



OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

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

Service demandeur
Direction du développement

Transmis pour contrôle de
légalité le :

15 SEP. 2022

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

15 SEP. 2022

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT, D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTION DE L'INDRE

Extrait n°2022.00006 du registre des délibérations

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 06 septembre 2022, s'est réuni le **14 septembre 2022**, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Étaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. François DAUGERON, Mme Michèle FRADET, M. Alexandre MARTIN, Mme Carole NONET, M. Jacques PERSONNE, Mme Monique RABIER

Assistait également :

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

Objet : SAINTE SEVERE SUR INDRE «Le Stade» - Construction de 8 logements (5 PLUS et 3 PLAI) et d'une salle commune - Mise à jour

Depuis la première délibération en date du 17 décembre 2020, le coût prévisionnel de cette opération (3T1 et 5T2) a connu une augmentation significative pour diverses raisons, à savoir notamment :

- Une première augmentation significative des coûts des matériaux suite à la pandémie Covid-19 (5 à 10 %),
- Une seconde augmentation importante des coûts des matériaux et ceux des énergies en conséquence du conflit en UKRAINE (10 à 20 %),
- Les nouvelles exigences de la réglementation environnementale RE2020 engendrent un surcoût non négligeable,
- Les temps de réflexion de la Commune sur l'emplacement de la salle commune et autres aménagements en limite de propriété.

Le prix de revient prévu en juillet 2020 à 633 302,42 € HT passe à 867 833,81 € HT en août 2022, soit une augmentation de 234 531,39 € HT (+ 37 %).

Monsieur DAUGERON ne prend pas part au vote.

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

- *D'approuver le nouveau plan de financement annexé,*
- *D'autoriser le Directeur Général à passer 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

OPAC 36

Plan de financement

SAINTE SEVERE
"Le Stade" - 5 PLUS & 3 PLAI

I - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

	Montant en €		
	TOTAL H.T.	TVA	TOTAL TTC
1°) Charge foncière			
Acquisition	150,00	12,80	162,80
Taxes	7 087,00	805,46	7 702,46
Etude de sols	2 800,00	238,87	3 038,87
VRD	140 000,00	11 849,68	151 849,68
Branchements	9 300,00	793,40	10 093,40
	159 347,00	13 594,21	172 941,21
2°) Travaux			
Gros Œuvre	620 000,00	52 893,44	672 893,44
Charpente	0,00	0,00	0,00
Couverture	0,00	0,00	0,00
Menuiseries ext.	0,00	0,00	0,00
Plâtrerie - Isolation	0,00	0,00	0,00
Menuiseries int.	0,00	0,00	0,00
Sols souples	0,00	0,00	0,00
Carrélagé - Faïence	0,00	0,00	0,00
Peinture - Revêtements muraux	0,00	0,00	0,00
Chauffage - Ventilation	0,00	0,00	0,00
Plomberie	0,00	0,00	0,00
Electricité	0,00	0,00	0,00
Ravalement	0,00	0,00	0,00
	620 000,00	52 893,44	672 893,44
3°) Honoraires			
Contrôle technique	4 800,00	400,50	5 200,50
Coordonnateur Sécurité-Santé	2 500,00	213,28	2 713,28
Maitrise d'œuvre	51 700,00	4 415,75	56 115,75
	59 000,00	5 039,53	64 039,53
4°) Divers			
Publicité et aléas	29 426,81	2 510,41	31 937,22
	29 426,81	2 510,41	31 937,22
TOTAL	867 833,81	74 036,58	941 870,00

II - FINANCEMENT PREVISIONNEL

Subvention Etat	16 800,00
Fonds propres	141 280,00
Prêt PLAI foncier	58 446,00
Prêt PLAI	189 087,00
Prêt PLUS foncier	114 411,00
Prêt PLUS	424 847,00
	941 870,00

Fait à CHATEAURoux, le

1 septembre 2022

SAINTE SEVERE - LE STADE

5 PLUS & 3 PLAI - PHASE APD

ADRESSE : -

36160 SAINTE-SÉVÈRE-SUR-INDRE

EPCI : CC de la Châtre et Sainte-Sévère

REGION : Centre-Val de Loire

DEPARTEMENT : Indre

DONNEES SOCIALES : Population : 795 habitants (année 2016)

Commune non soumise à la loi SRU

ORGANISME BAILLEUR : O.P.H.A.C. 36

90 Avenue Charles de Gaulle B.P.115

36000 CHATEAUROUX

Tel : 02.54.60.20.42 Fax : 02.54.60.21.65

E-Mail : sprinsanchez@opac36.fr

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES : Stade :

AUCUN

Date modification :

04/08/2022

Version suivie par :

Sonia PRIN-SANCHEZ

Téléphone :

Mobile :

E-Mail :

sprinsanchez@gmail.com

COMMENTAIRES LIES A LA VERSION :

1 - GENERALITES

Opération :

SAINTE SEVERE - Le Stade

Version :

5 PLUS & 3 PLAI - Phase APD

Caractéristiques :

Début de l'étude	01/07/2020	Durée de l'étude	50 ans
Date de mise en service/ livraison	01/01/2022	Date dernières dépenses	01/01/2022
Date valeur loyers	01/01/2020	Date valeur subventions	01/01/2019
Date de dernière modification	04/08/2022	Suivi par	Sonia PRIN-SANCHEZ
Année de programmation	2020	Code ou n° du programme	0791
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	338,00 m ²
Financier principal - ETAT	DDT_36	Surface utile	386,00 m ²
Cible	Logements ordinaires	Nombre de logements	8
Déménagements - Aménagements		Ratio SHAB/Surface plancher	
Niveau moyen	RDC	LCR ou SLCR	NR
Acquisition VEFA		Charge foncière justifiable	NR
Taux conduite de l'opération		Coefficients de modulation	oui
Stade		Coût prévisionnel au m ²	Aucun
Surface taxable		Surface taxable(2)	
Portée	Publique	Zone climatique	H20
Type habitat		N° INSEE	36208
Nombre global de lots opération		Durée chantier en mois	12
Redevance foncière acquéreur m ² SDP		Prix vente HT cible au m ²	
Nombre de parking			

Données économiques :

Nature	Donnée
Taux d'actualisation	1,80 %
Taux de capitalisation	0,00 %
Fonds Propres récupérables non pris en compte dans la trésorerie	

2 - TYPOLOGIE

Financement : PLUS - Loyer maxi de zone : 5,32 €

- Loyer maxi majoré (Individuel) : 6,14 € - Loyer appliqué (livraison) : 6,35 €

Typologie	Nature	Type	Entrée	Nbre	Asc.	Asc. sous-sol	Cabine Asc.	SHAB moyenne	SHAB Cumulée	Surface Annexes	Surface Utile
Maison(s) individuelle(s)	Neuf	Individuel	00	5	0	0		46,00	230,00	60,00	260,00
Garage(s)	Neuf	Individuel	00	5				0,00	0,00	0,00	
Total				10					230,00	60,00	260,00

Financement : PLAI - Loyer maxi de zone : 4,72 €

- Loyer maxi majoré (Individuel) : 5,72 € - Loyer appliqué (livraison) : 6,01 €

Typologie	Nature	Type	Entrée	Nbre	Asc.	Asc. sous-sol	Cabine Asc.	SHAB moyenne	SHAB Cumulée	Surface Annexes	Surface Utile
Maison(s) individuelle(s)	Neuf	Individuel	00	3	0	0		36,00	108,00	36,00	126,00
Garage(s)	Neuf	Individuel	00	3				0,00	0,00	0,00	
Total				6					108,00	36,00	126,00

3 - VENTILATION PAR FINANCEMENT

Libellé	Donnée
Zone géographique	Zone III - Zone C
Collectif ou Individuel	Individuel
% Logts > T4 Hors PLAI	0,00%
Surface LCR	

Type	PLAI	PLUS	PLUSM	PLUSCD	Sous total	PLS	PLI-LLI	Total
Surface habitable	108,00	230,00			338,00			338,00
Surface annexe	36,00	60,00			96,00			96,00
Surface utile	126,00	260,00			386,00			386,00
Nbre de logements	3	5			8			8
Garages	3	5			8			8
% Total	37,50%	62,50%			100,00%			100,00%

Répartition PLUSCD et PLUS : 0,00% - 100,00%

4 - COÛTS DE L'OPERATION - PRIX DE REVIENT

DETAIL CHARGE FONCIERE	CODE IKOS	COMPTA	Ratio	HT	% TVA	TVA	TTC
Acquisition				150,00		12,80	162,80
Branchements				9 300,00		793,39	10 093,39
Etude de sols				2 800,00		238,87	3 038,87
Taxes d'urbanisme				7 097,00		605,45	7 702,45
VRD extérieurs				140 000,00		11 943,52	151 943,52
SOUS-TOTAL FONCIER				159 347,00		13 594,03	172 941,03
DETAIL BATIMENT	CODE IKOS	COMPTA	Ratio	HT	% TVA	TVA	TTC
Gros Oeuvre				620 000,00		52 892,75	672 892,75
SOUS-TOTAL BATIMENT				620 000,00		52 892,75	672 892,75
DETAIL HONORAIRES	CODE IKOS	COMPTA	Ratio	HT	% TVA	TVA	TTC
Architecte				51 760,00		4 415,69	56 175,69
Contrôle Technique				4 800,00		409,49	5 209,49
Coordonnateur SPS				2 500,00		213,28	2 713,28
SOUS-TOTAL HONORAIRES				59 060,00		5 038,46	64 098,46
DETAIL DIVERS	CODE IKOS	COMPTA	Ratio	HT	% TVA	TVA	TTC
Aléas				29 427,42		2 510,48	31 937,90
SOUS-TOTAL DIVERS				29 427,42		2 510,48	31 937,90
RECAPITULATIF				HT	% TVA	TVA	TTC
Charge foncière (1)				159 347,00		13 594,03	172 941,03
Bâtiment (2)				620 000,00		52 892,75	672 892,75
Honoraires (3)				59 060,00		5 038,46	64 098,46
Divers (4)				29 427,42		2 510,48	31 937,90
Total (1)+(2)+(3)+(4)				867 834,42		74 035,72	941 870,14
Intérêts Intercalaires (5)				0,00		0,00	0,00
Montants non finançables (6)				0,00		0,00	0,00
Total (1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)				867 834,42		74 035,72	941 870,14

5 - PLAN DE FINANCEMENT

EMPRUNT(S)	Financement	Montant de base	soit en %
CDC PLUS foncier DGALN (2018) - 2.40% sur 50 ans sans prog.	PLUS	114 411,00	12,15 %
CDC PLUS DGALN (2018) - 2.40% sur 40 ans sans prog.	PLUS	424 847,00	45,11 %
CDC PLAI foncier DGALN (2018) - 1.60% sur 50 ans sans prog.	PLAI	55 445,00	5,89 %
CDC PLAI DGALN (2018) - 1.60% sur 40 ans sans prog.	PLAI	189 087,00	20,08 %
Total Emprunt(s)		783 790,00	83,22 %
SUBVENTION(S)	Financement	Montant de base	soit en %
PLAI - ETAT	PLAI	16 800,00	1,78 %
PLUS - ETAT	PLUS	0,00	0,00 %
Total Subvention(s)		16 800,00	1,78 %
FONDS PROPRES NON RECUPERABLES	Financement	Montant de base	soit en %
Fonds Propres non récupérables	PLUS	103 748,85	11,02 %
Fonds Propres non récupérables	PLAI	37 531,29	3,98 %
Total Fonds Propres non récupérables		141 280,14	15,00 %
RECAPITULATIF (hors dépenses non financées)	Total	soit en %	
Emprunts	783 790,00	83,22 %	
Subventions	16 800,00	1,78 %	
Fonds propres	141 280,14	15,00 %	
Total général	941 870,14		

6 - RECETTES D'EXPLOITATION

Date valeur d'étude : 01/01/2020 - Date livraison : 01/01/2022

6.1 - Financement : PLUS

Typologie	Méthode	Base de calcul	Loyer Maxi majoré	Loyer étude	Loyer actualisé	Périodicité	Terme	Produit locatif
Maison(s) individuelle(s) Neuf Ind	Surface Utile Unité	260,00 m ²	6,14	6,18	6,35	Mensuelle	Échu	1 651,00
Garage(s) Neuf Ind		5		39,72	40,84	Mensuelle	Échu	204,20
							Total	1 855,20

Ratios de gestion - Révision(s), actualisation(s) et premiers taux de progression :

Recettes	Nbre rév.	tx actualisation	Rang 1	Rang 2	Rang 3	Rang 4	Rang 5
Maison(s) individuelle(s) PLUS Neuf Ind	2	1,40 %	1,40 %	1,40 %	1,40 %	1,40 %	1,40 %
Garage(s) PLUS Neuf Ind	2	1,40 %	1,40 %	1,40 %	1,40 %	1,40 %	1,40 %

Ratios de gestion - premiers taux de perte et/ou vacance :

Recettes	Rang 1	Rang 2	Rang 3	Rang 4	Rang 5
Maison(s) individuelle(s) PLUS Neuf Ind	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %
Garage(s) PLUS Neuf Ind	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %

6.2 - Financement : PLAI

Typologie	Méthode	Base de calcul	Loyer Maxi majoré	Loyer étude	Loyer actualisé	Périodicité	Terme	Produit locatif
Maison(s) individuelle(s) Neuf Ind	Surface Utile Unité	126,00 m ²	5,72	5,85	6,01	Mensuelle	Échu	757,26
Garage(s) Neuf Ind		3		27,24	28,01	Mensuelle	Échu	84,03
							Total	841,29

Ratios de gestion - Révision(s), actualisation(s) et premiers taux de progression :

Recettes	Nbre rév.	tx actualisation	Rang 1	Rang 2	Rang 3	Rang 4	Rang 5
Maison(s) individuelle(s) PLAI Neuf Ind	2	1,40 %	1,40 %	1,40 %	1,40 %	1,40 %	1,40 %
Garage(s) PLAI Neuf Ind	2	1,40 %	1,40 %	1,40 %	1,40 %	1,40 %	1,40 %

Ratios de gestion - premiers taux de perte et/ou vacance :

Recettes	Rang 1	Rang 2	Rang 3	Rang 4	Rang 5
Maison(s) individuelle(s) PLAI Neuf Ind	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %
Garage(s) PLAI Neuf Ind	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %

Produit locatif global : 2 696,49 €

7 - CHARGES D'EXPLOITATION

Modèle associé : Charges PLUS/PLAI (note technique et TFPB)

Charge	Date valeur	Différé	Début	Fin	Périodicité	Méthode calcul	Montant	Base	coût total
Décote RLS	01/01/2022	sans	01/01/2022	01/12/2072	Mensuelle	par unité facturable	30,00	8	246,32 €
Frais de gestion	01/01/2022	sans	01/01/2022	01/12/2071	Annuelle	par unité facturable	1 055,00	8	8 780,96 €
PGE	01/01/2022	5	01/01/2027	01/12/2076	Annuelle	% du prix de revient	0,60 %	672 892,75 €	4 037,36 €
TFPB	01/01/2022	25	01/01/2047	01/12/2096	Annuelle	par unité facturable	600,00	8	5 023,36 €

Premiers taux de progression :

Charge	Nbr rév.	Tx Actua.	Rang 1	Rang 2	Rang 3	Rang 4	Rang 5
Décote RLS	2	1,30 %	1,30 %	1,30 %	1,30 %	1,30 %	1,30 %
Frais de gestion	2	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
PGE	2	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
TFPB	2	2,30 %	2,30 %	2,30 %	2,30 %	2,30 %	2,30 %

8 - TRESORERIE D'EXPLOITATION

Rang	Champs d'exploitation										Recettes accessoires		Théorème		
	Arbres	Décote RLS	Frais de gestion	PGL	TPFB	Emprunts CDC Incidents CDC PLUS Nouveau DOALN (2018) - 1,60% sur 80 ans sans prog.	Emprunts CDC Incidents CDC PLAJ foncier DOALN (2018) - 1,60% sur 50 ans sans prog.	Emprunts CDC non fonciers CDC PLUS DOALN (2018) - 2,40% sur 40 ans sans prog.	Missions Missions Missions PLAJ Nouveau	Garage(PLAJ) Nouveau	Changement(PLAJ) Nouveau	Résultat annuel	Résultat cumulé € constants	Résultat cumulé € constants	Résultat cumulé € constants
1	2 022	-2 950	-8 781	0	0	0	0	0	17 616	8 900	897	2 179	17 035	17 035	17 035
2	2 023	-2 954	-8 957	0	0	-3 954	-1 619	-6 437	19 464	9 628	891	2 407	-8 811	8 224	8 224
3	2 024	-3 033	-9 136	0	0	-3 954	-1 619	-6 437	19 737	9 603	905	2 441	-8 584	-360	86
4	2 025	-3 073	-9 316	0	0	-3 954	-1 619	-6 437	20 013	9 476	1 019	2 475	-8 355	9 715	9 715
5	2 026	-3 113	-9 495	0	0	-3 954	-1 619	-6 437	20 287	9 350	1 033	2 510	-8 124	-16 629	-17 823
6	2 027	-3 153	-9 675	-4 658	0	-3 954	-1 619	-6 437	20 561	9 224	1 047	2 545	-7 893	-24 987	-20 691
7	2 028	-3 194	-9 854	-4 837	0	-3 954	-1 619	-6 437	20 835	9 100	1 062	2 581	-7 662	-31 944	-27 644
8	2 029	-3 235	-10 033	-5 016	0	-3 954	-1 619	-6 437	21 109	8 974	1 077	2 617	-7 431	-38 901	-34 307
9	2 030	-3 276	-10 212	-5 195	0	-3 954	-1 619	-6 437	21 383	8 849	1 092	2 653	-7 200	-45 858	-41 664
10	2 031	-3 317	-10 391	-5 374	0	-3 954	-1 619	-6 437	21 657	8 723	1 107	2 689	-6 969	-52 815	-49 021
11	2 032	-3 358	-10 570	-5 553	0	-3 954	-1 619	-6 437	21 931	8 598	1 122	2 725	-6 738	-59 772	-56 278
12	2 033	-3 399	-10 749	-5 732	0	-3 954	-1 619	-6 437	22 205	8 472	1 137	2 761	-6 507	-66 729	-63 535
13	2 034	-3 440	-10 928	-5 911	0	-3 954	-1 619	-6 437	22 479	8 347	1 152	2 797	-6 276	-73 686	-70 792
14	2 035	-3 481	-11 107	-6 090	0	-3 954	-1 619	-6 437	22 753	8 221	1 167	2 833	-6 045	-80 643	-78 049
15	2 036	-3 522	-11 286	-6 269	0	-3 954	-1 619	-6 437	23 027	8 096	1 182	2 869	-5 814	-87 600	-85 306
16	2 037	-3 563	-11 465	-6 448	0	-3 954	-1 619	-6 437	23 301	7 970	1 197	2 905	-5 583	-94 557	-92 563
17	2 038	-3 604	-11 644	-6 627	0	-3 954	-1 619	-6 437	23 575	7 845	1 212	2 941	-5 352	-101 514	-100 020
18	2 039	-3 645	-11 823	-6 806	0	-3 954	-1 619	-6 437	23 849	7 719	1 227	2 977	-5 121	-108 471	-107 477
19	2 040	-3 686	-12 002	-6 985	0	-3 954	-1 619	-6 437	24 123	7 594	1 242	3 013	-4 890	-115 428	-114 934
20	2 041	-3 727	-12 181	-7 164	0	-3 954	-1 619	-6 437	24 397	7 468	1 257	3 049	-4 659	-122 385	-122 391
21	2 042	-3 768	-12 360	-7 343	0	-3 954	-1 619	-6 437	24 671	7 343	1 272	3 085	-4 428	-129 342	-129 848
22	2 043	-3 809	-12 539	-7 522	0	-3 954	-1 619	-6 437	24 945	7 217	1 287	3 121	-4 197	-136 299	-136 805
23	2 044	-3 850	-12 718	-7 701	0	-3 954	-1 619	-6 437	25 219	7 092	1 302	3 157	-3 966	-143 256	-143 263
24	2 045	-3 891	-12 897	-7 880	0	-3 954	-1 619	-6 437	25 493	6 966	1 317	3 193	-3 735	-150 213	-150 220
25	2 046	-3 932	-13 076	-8 059	0	-3 954	-1 619	-6 437	25 767	6 841	1 332	3 229	-3 504	-157 170	-157 177
26	2 047	-3 973	-13 255	-8 238	0	-3 954	-1 619	-6 437	26 041	6 715	1 347	3 265	-3 273	-164 127	-164 134
27	2 048	-4 014	-13 434	-8 417	0	-3 954	-1 619	-6 437	26 315	6 590	1 362	3 301	-3 042	-171 084	-171 091
28	2 049	-4 055	-13 613	-8 596	0	-3 954	-1 619	-6 437	26 589	6 464	1 377	3 337	-2 811	-178 041	-178 048
29	2 050	-4 096	-13 792	-8 775	0	-3 954	-1 619	-6 437	26 863	6 339	1 392	3 373	-2 580	-185 000	-185 007
30	2 051	-4 137	-13 971	-8 954	0	-3 954	-1 619	-6 437	27 137	6 213	1 407	3 409	-2 349	-191 957	-191 964
31	2 052	-4 178	-14 150	-9 133	0	-3 954	-1 619	-6 437	27 411	6 088	1 422	3 445	-2 118	-198 914	-198 921
32	2 053	-4 219	-14 329	-9 312	0	-3 954	-1 619	-6 437	27 685	5 962	1 437	3 481	-1 887	-205 871	-205 878
33	2 054	-4 260	-14 508	-9 491	0	-3 954	-1 619	-6 437	27 959	5 837	1 452	3 517	-1 656	-212 828	-212 835
34	2 055	-4 301	-14 687	-9 670	0	-3 954	-1 619	-6 437	28 233	5 711	1 467	3 553	-1 425	-219 785	-219 792
35	2 056	-4 342	-14 866	-9 849	0	-3 954	-1 619	-6 437	28 507	5 586	1 482	3 589	-1 194	-226 742	-226 749
36	2 057	-4 383	-15 045	-10 028	0	-3 954	-1 619	-6 437	28 781	5 460	1 497	3 625	-963	-233 699	-233 706
37	2 058	-4 424	-15 224	-10 207	0	-3 954	-1 619	-6 437	29 055	5 335	1 512	3 661	-732	-240 656	-240 663
38	2 059	-4 465	-15 403	-10 386	0	-3 954	-1 619	-6 437	29 329	5 209	1 527	3 697	-501	-247 613	-247 620
39	2 060	-4 506	-15 582	-10 565	0	-3 954	-1 619	-6 437	29 603	5 084	1 542	3 733	-270	-254 570	-254 577
40	2 061	-4 547	-15 761	-10 744	0	-3 954	-1 619	-6 437	29 877	4 958	1 557	3 769	-43	-261 527	-261 534
41	2 062	-4 588	-15 940	-10 923	0	-3 954	-1 619	-6 437	30 151	4 833	1 572	3 805	188	-268 484	-268 491
42	2 063	-4 629	-16 119	-11 102	0	-3 954	-1 619	-6 437	30 425	4 707	1 587	3 841	357	-275 441	-275 448
43	2 064	-4 670	-16 298	-11 281	0	-3 954	-1 619	-6 437	30 699	4 582	1 602	3 877	626	-282 398	-282 405
44	2 065	-4 711	-16 477	-11 460	0	-3 954	-1 619	-6 437	30 973	4 456	1 617	3 913	895	-289 355	-289 362
45	2 066	-4 752	-16 656	-11 639	0	-3 954	-1 619	-6 437	31 247	4 331	1 632	3 949	1 164	-296 312	-296 319
46	2 067	-4 793	-16 835	-11 818	0	-3 954	-1 619	-6 437	31 521	4 205	1 647	3 985	1 433	-303 269	-303 276
47	2 068	-4 834	-17 014	-12 000	0	-3 954	-1 619	-6 437	31 795	4 080	1 662	4 021	1 702	-310 226	-310 233
48	2 069	-4 875	-17 193	-12 179	0	-3 954	-1 619	-6 437	32 069	3 954	1 677	4 057	1 971	-317 183	-317 190
49	2 070	-4 916	-17 372	-12 358	0	-3 954	-1 619	-6 437	32 343	3 829	1 692	4 093	2 240	-324 140	-324 147
50	2 071	-4 957	-17 551	-12 537	0	-3 954	-1 619	-6 437	32 617	3 703	1 707	4 129	2 509	-331 097	-331 104
Cumul		-208 350	-742 688	-320 466	-296 226	-160 746	-79 331	-297 460	1 375 019	630 678	69 983	170 060	1 605 616	1 605 616	1 605 616

RECUEIL PREFECTURE
Le 15 septembre 2022
VIA BOUTEILLE Dematis
036-3443070-0220714-022200000



OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

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

Service demandeur
Direction du développement

Transmis pour contrôle de
légalité le :

15 SEP. 2022

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

15 SEP. 2022

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT, D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTION DE L'INDRE

Extrait n°2022.00007 du registre des délibérations

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 06 septembre 2022, s'est réuni le **14 septembre 2022**, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. François DAUGERON, Mme Michèle FRADET, M. Alexandre MARTIN, Mme Carole NONET, M. Jacques PERSONNE, Mme Monique RABIER

Assistait également :

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

Objet : ISSOUDUN - Création de 7 logements (dont 3 HSS) dans l'ancien commissariat de police «9 rue de l'Avenir» - Mise à jour

Depuis la délibération du Bureau du Conseil d'Administration du 12 juin 2019, le coût prévisionnel de cette opération a connu une augmentation pour les raisons suivantes :

- Une première augmentation significative des coûts des matériaux suite à la pandémie Covid-19 (5 à 10 %),
- Une seconde augmentation importante des coûts des matériaux et celui des énergies en conséquence du conflit en UKRAINE (10 à 20 %),
- Le diagnostic structure a mis en évidence la nécessité de remplacer les planchers existants, non prévu initialement.

Le prix de revient global prévu en mai 2019 est de 790 805,00 € HT contre un coût actualisé suite au résultat de l'appel d'offre à 1 073 418,00 € HT, soit une augmentation de 282 613,00 € HT (+ 35 %).

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

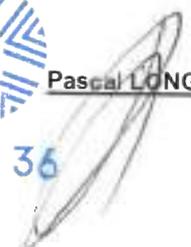
- *D'approuver le nouveau plan de financement annexé,*
- *D'autoriser le Directeur Général à passer tout acte et contrats nécessaires, à signer toutes les pièces utiles au montage du dossier.*

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,


Pascal LONGEIN




Plan de financement

ISSOUDUN
9 RUE DE L'AVENIER ex. communal

RECU EN PREFECTURE

Le 15 septembre 2022

VIA DOTELEC - Dematis

Montant en €

026-34437070-20220915-0022000070-01

I - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

	TOTAL H.T.	TVA 20,00%	TOTAL TTC
1°) Charge foncière			
Acquisition	180 000,00		180 000,00
Frais de notaire	7 000,00	385,00	7 385,00
Diags	6 000,00	330,00	6 330,00
VRD	45 000,00	2 475,00	47 475,00
Branchements	7 000,00	385,00	7 385,00
	245 000,00	3 575,00	248 575,00
2°) Travaux			
Désamiantage démolition structure	234 914,00	12 920,27	247 834,27
Ravalement	21 500,00	1 182,50	22 682,50
charpente bois Couverture	55 900,00	3 074,50	58 974,50
Menuiseries ext.	104 700,00	5 756,50	110 456,50
Pièlerie - Isolation	73 100,00	4 020,50	77 120,50
Menuiseries int.	31 800,00	1 738,00	33 538,00
Bois souples - Falence	30 100,00	1 655,50	31 755,50
Peinture - Revêtements muraux	29 100,00	1 600,50	30 700,50
Electricité	45 450,00	2 489,75	47 939,75
Plomberie- Chauffage	94 700,00	5 208,50	99 908,50
	721 064,00	39 658,52	760 722,52
3°) Honoraires			
Contrôle technique	4 800,00	264,00	5 064,00
Coordonnateur Sécurité-Santé	2 874,00	158,07	3 032,07
Maîtrise d'œuvre	48 585,00	2 671,08	51 256,08
	56 259,00	3 093,15	59 352,15
4°) Divers			
Publication et divers	51 115,00	2 811,33	53 926,34
	51 115,00	2 811,33	53 926,34
TOTAL	1 073 418,00	49 137,99	1 122 556,00

II - FINANCEMENT PREVISIONNEL

Subvention Etat	48 800,00
Fonds propres	168 383,00
Sub ACV	282 000,00
Prêt ACV	120 000,00
Prêt PHB2	35 000,00
Prêt PLAI foncier	66 241,00
Prêt PLAI	117 047,00
Prêt PLUS foncier	92 110,00
Prêt PLUS	162 975,00

1 122 556,00

Fait à CHATEAURoux, le

9 juillet 2022



OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

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

Service demandeur
Direction administrative et financière

Transmis pour contrôle
de légalité le :

15 SEP. 2022

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

15 SEP. 2022

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT, D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTION DE L'INDRE

Extrait n°2022.00008 du registre des délibérations
RECUE EN PREFECTURE

Le 15 septembre 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 06 septembre 2022, s'est réuni le 14 septembre 2022, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Étaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. François DAUGERON, Mme Michèle FRADET, M. Alexandre MARTIN, Mme Carole NONET, M. Jacques PERSONNE, Mme Monique RABIER

Assistait également :

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

Objet : Loyers MONTIERCHAUME «Les Fineaux» - Construction de 5 logements PLAI individuels

En prévision de la mise en location des 5 logements à MONTIERCHAUME « Les Fineaux », le Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé d'adopter comme suit le taux de loyer de 5,47 € (taux maximum de la convention actualisé au 01.01.2022) ainsi qu'un loyer forfaitaire de 12,62 € par mois et par parking.

Dans ces conditions, les loyers seront les suivants :

Adresse	Type Logt	Surface Habitable (m ²)	Surface Utile (m ²)	Loyer	Parking	Loyer Mensuel
1 Rue des Fineaux	T II	56,20	56,20	307,41 €	12,62 €	320,03 €
2 Rue des Fineaux	T II	56,20	56,20	307,41 €	12,62 €	320,03 €
3 Rue des Fineaux	T III	67,50	67,50	369,23 €	12,62 €	381,85 €
4 Rue des Fineaux	T III	67,50	67,50	369,23 €	12,62 €	381,85 €
5 Rue des Fineaux	T II Bis	55,50	55,50	303,59 €	12,62 €	316,21 €
5 logements		302,90	302,90			

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,

Pascal LONGEIN

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

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

Service demandeur
Direction administrative et financière

Transmis pour contrôle de
légalité le :

15 SEP. 2022

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

15 SEP. 2022

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT, D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTION DE L'INDRE

Extrait n°2022.00009 du registre des délibérations

RECU EN PREFECTURE

Le 15 septembre 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 06 septembre 2022, s'est réuni le 14 septembre 2022, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Étaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. François DAUGERON, Mme Michèle FRADET, M. Alexandre MARTIN, Mme Carole NONET, M. Jacques PERSONNE, Mme Monique RABIER

Assistait également :

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

Objet : Loyers MONTIERCHAUME «42 rue Aimé Césaire» - Construction d'un logement PLUS individuel

En prévision de la mise en location d'un logement à MONTIERCHAUME « 42 Rue Aimé Césaire », le Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé d'adopter comme suit le taux de loyer de 5,68 € (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, le loyer sera le suivant :

Adresse	Type Logt	Surface Habitable (m²)	Surface Utile (m²)	Loyer	Garage	Loyer Mensuel
42 Rue Aimé Césaire	T III	69,55	74,45	422,88 €	48,18 €	471,06 €
		69,55	74,45			

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,



Pascal LONGEIN



OPAC 36

OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

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

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT, D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTION DE L'INDRE

Extrait n°2022.00010 du registre des délibérations

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 06 septembre 2022, s'est réuni le **14 septembre 2022**, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Étaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. François DAUGERON, Mme Michèle FRADET, M. Alexandre MARTIN, Mme Carole NONET, M. Jacques PERSONNE, Mme Monique RABIER

Assistait également :

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

Service demandeur
Direction Générale Adjointe

Transmis pour contrôle de
légalité le :

15 SEP. 2022

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

15 SEP. 2022

Objet : Convention UDAF 36 Résidence Accueil Les Résolières à LE BLANC - Avenant n° 1

L'Union Départementale des Associations Familiales 36 (UDAF 36), dans le cadre du dispositif sur la Résidence Accueil, sollicite de nouveau l'OPAC 36 afin d'accroître l'ensemble immobilier.

Après visite de nouveaux logements dans le parc locatif de notre établissement, l'UDAF 36 souhaite louer 3 nouveaux logements toujours situés sur le quartier Les Résolières à LE BLANC.

L'ensemble immobilier sera par conséquent constitué des 18 logements suivants :

Adresses	Typologie
5 rue Pierre et Marie Curie – Appt 109	II
18 bld John Kennedy – Appt 21	II
7 rue Georges Clémenceau – Appt 73	II
1 bld John Kennedy – Appt 39	II
16 bld John Kennedy – Appt 27	II
16 bld John Kennedy – Appt 28	II
16 bld John Kennedy – Appt 29	II
5 rue Georges Clémenceau – Appt 63	II
5 rue Georges Clémenceau – Appt 64	II
1 rue Pierre et Marie Curie – Appt 93	II
2 rue Pierre et Marie Curie – Appt 124	II
2 rue Pierre et Marie Curie – Appt 126	II
2 rue Pierre et Marie Curie – Appt 128	II
3 rue Pierre et Marie Curie – Appt 100	II
3 rue Pierre et Marie Curie – Appt 102	II
1 rue Pierre et Marie Curie – Appt 89	I
9 rue Georges Clémenceau – Appt 79	I
20 bld John Kennedy – Appt 15	III

Et toujours, de l'espace de vie situé au 5 rue Jean Moulin à LE BLANC.

Cette mise à disposition est effective à partir du 25 août 2022, moyennant une redevance mensuelle maintenue à 354 € par logement.

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

- D'accepter le principe de cette opération,
- D'autoriser le Directeur Général à signer l'avenant à la convention en cours (ci-annexée).

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,



Pascal LONGEIN

Résidence Accueil UDAF 36 : AVENANT N° 1 A LA CONVENTION DE GESTION du 15/09/2017

Entre les soussignés :

L'Union Départementale des Associations Familiales 36 (UDAF 36), association déclarée Loi 1901, dont le siège est situé 7 bis rue des Ingrains à CHATEAUROUX (36000), représenté par son Président, Monsieur Hubert JOUOT.

et

L'Office Public de l'Habitat de l'Indre (OPHAC de l'Indre), dont le siège social est situé 90 Avenue Charles de Gaulle à CHATEAUROUX (36), représenté par son Directeur Général, Monsieur Pascal LONGEIN, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 15 février 2010.

Il est convenu ce qui suit :

Préambule :

L'UDAF souhaite poursuivre et étendre le dispositif en cours avec la location de trois appartements supplémentaires toujours situés sur le quartier Les Résolières à LE BLANC.

Article 1

L'ensemble immobilier auparavant constitué de 15 logements collectifs à usage privatif et un logement individuel faisant office d'espace de vie, sera à compter du 25 août 2022 constitué de 18 logements collectifs situés toujours sur le quartier Les Résolières à LE BLANC, et l'espace de vie.

Modifie l'annexe 1 de la convention « Descriptif du programme » en ces termes :

Adresse	Typologie
5 rue Pierre et Marie Curie – Appt 109	II
18 bld John Kennedy – Appt 21	II
7 rue Georges Clémenceau – Appt 73	II
1 bld John Kennedy – Appt 39	II
16 bld John Kennedy – Appt 27	II
16 bld John Kennedy – Appt 28	II
16 bld John Kennedy – Appt 29	II
5 rue Georges Clémenceau – Appt 63	II
5 rue Georges Clémenceau – Appt 64	II
1 rue Pierre et Marie Curie – Appt 93	II
2 rue Pierre et Marie Curie – Appt 124	II
2 rue Pierre et Marie Curie – Appt 126	II
2 rue Pierre et Marie Curie – Appt 128	II
3 rue Pierre et Marie Curie – Appt 100	II
3 rue Pierre et Marie Curie – Appt 102	II
1 rue Pierre et Marie Curie – Appt 89	II
9 rue Georges Clémenceau – Appt 79	II
20 bld John Kennedy – Appt 15	III

Espace de vie situé 5 rue Jean Moulin

Il est précisé que les 3 logements sont issus de la convention numéro 36/3/10-1986/85.1231/4/036002/429

Article 2

La redevance annuelle est augmentée sur 2022 à hauteur 354 € par mois et par logement (soit 1 062 € par mois pour les 3 logements) qui sera ainsi facturée au prorata selon la date de mise à disposition des 3 logements complémentaires ; la revalorisation de la redevance pour l'année 2023 se fera sur la base de la redevance 2022 ainsi modifiée (18 logements et 1 espace de vie).

Les autres articles restent inchangés.

Le présent avenant prend effet à la date du 25/08/2022 et sur toute la durée de la convention.

Fait en double exemplaire à CHÂTEAUX le,

Le Président de l'UDAF 36,

Le Directeur Général de l'OPAC36,

Hubert JOUOT

Pascal LONGEIN



OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

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

Service demandeur

Direction des achats et des moyens
généraux

Transmis pour contrôle de
légalité le :

15 SEP. 2022

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

15 SEP. 2022

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT, D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTION DE L'INDRE

Extrait n°2022.00012 du registre des délibérations

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 06 septembre 2022, s'est réuni le **14 septembre 2022**, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Étaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. François DAUGERON, Mme Michèle FRADET, M. Alexandre MARTIN, Mme Carole NONET, M. Jacques PERSONNE, Mme Monique RABIER

Assistait également :

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

Objet : Question diverse - Réalisation du lotissement « Les Barbarines » à CHATILLON SUR INDRE - Constitution d'un groupement de commandes

Dans sa séance du 19 Octobre 2021, le Bureau du Conseil d'Administration de l'OPAC36 a autorisé la réalisation d'un nouveau lotissement au lieu-dit « Les Barbarines » à CHATILLON-SUR-INDRE.

Cette opération est réalisée conjointement avec la Commune et comprend :

- La construction par l'OPAC d'un Habitat Regroupé pour Personnes Agées (HRPA) de 21 logements labellisés HSS et de 15 autres logements locatifs, dont 3 seront également labellisés HSS,
- La construction et la gestion d'une maison de vie à la charge de la Commune.

Dans un souci d'efficacité économique et de simplification administrative, il est opportun de mutualiser ces besoins et de constituer un groupement de commandes entre l'OPAC 36 et la ville de CHATILLON-SUR-INDRE pour la passation conjointe des marchés de maîtrise d'œuvre, de prestations de services et de travaux nécessaires à la réalisation du projet.

Ce groupement est créé en application des articles L.2113-6 et suivants du Code de la Commande Publique.

En conséquence, le Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé d'approuver les termes de la convention correspondante ; celle-ci définit les rôles et obligations de chacune des deux parties. L'OPAC 36 est désigné coordonnateur du groupement pendant toute la durée de la convention.

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,


Pascal LONGEIN
OPAC 36



**CONVENTION CONSTITUTIVE
D'UN GROUPEMENT DE COMMANDES**

**Aménagement de la zone des Barbarines à
CHATILLON-SUR-INDRE
comprenant la réalisation de 36 logements
locatifs, dont 21 logements destinés aux personnes
âgées (Habitat Regroupé pour Personnes Agées)
et d'une maison de vie commune**

Préambule - Présentation des membres du groupement

- **Ville de Châtillon-sur-Indre**, représentée par son Maire, Monsieur Gérard NICAUD, dûment autorisé par une délibération du Conseil Municipal en date du xxxxxxxx,
- **L'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre (OPAC 36)** - 90 avenue Charles de Gaulle 36000 CHÂTEAUROUX représenté par le Directeur Général, Monsieur Pascal LONGEIN, dûment habilité par la délibération du Conseil d'Administration en date du 15 février 2010

Article 1 – Objet du Groupement

L'OPAC de l'Indre et la Ville de Châtillon-sur-Indre décident de constituer un groupement de commandes, conformément aux articles L.2113-6 et suivants du Code de la Commande Publique, dans l'optique de la passation de marchés de maîtrise d'œuvre, d'autres services et de travaux pour la réalisation de l'opération d'aménagement de la zone des Barbarines comprenant 36 logements locatifs, dont 21 logements destinés aux personnes âgées (Habitat Regroupé pour Personnes Agées) et une maison de vie commune.

L'objectif de ce groupement est de mutualiser les besoins dans un souci d'efficacité économique et de simplification administrative.

La présente convention définit les obligations de chaque cocontractant du point de vue des modalités d'exécution et du financement de cette opération, ainsi que les règles de fonctionnement du groupement de commandes.

Article 2 - Cadre juridique de l'achat

Le programme de l'opération visée à l'article 3 ci-dessous donnera lieu à des mises en concurrence à la suite desquelles seront passés, des marchés de services et travaux avec un titulaire commun à chaque membre du groupement.

Les règles de passation des marchés applicables sont celles définies par le code de la commande publique pour les marchés des collectivités locales notamment en matière de publicité et de seuil.

Un des membres assurera un rôle de coordonnateur, chargé de procéder à l'organisation de l'ensemble des opérations de sélection d'un ou de plusieurs opérateurs économiques pour la réalisation des prestations à mener.

Le représentant du pouvoir adjudicateur de chaque membre du groupement, signe le marché le concernant et s'assure de sa bonne exécution.

Article 3 - Programme de l'opération

Les besoins de chaque membre sont définis comme suit

- **Sont portés par l'OPAC 36 :**
 - Réalisation de 36 logements (en 2 phases : HRPA puis LLS)
 - Réalisation des VRD et espaces verts du futur lotissement pour rétrocession

- Ensemble des honoraires correspondants aux prestations ci-dessus, comprenant entre autres les honoraires de maîtrise d'œuvre, de contrôleur technique, de coordonnateur SPS, OPC, de géotechnicien, d'assurance, etc...

L'OPAC est propriétaire des parcelles ZA 301, ZA 306 et ZA 307.

A titre indicatif, à la date de signature de la présente convention :

- L'estimation des honoraires est de 438 000 € HT
- L'estimation des travaux est de 3 500 000 € HT

• **Sont portés par la Commune de CHATILLON-SUR-INDRE :**

- Réalisation d'une maison de vie
- Réalisation des VRD et espaces vert liés à la maison de vie, compris aire de jeux et jardin partagé
- Ensemble des honoraires correspondants aux prestations ci-dessus, comprenant entre autres les honoraires de maîtrise d'œuvre, de contrôleur technique, de coordonnateur SPS, OPC, de géotechnicien, d'assurance, etc...

A titre indicatif, à la date de signature de la présente convention :

- L'estimation des honoraires est de 75 000 € HT
- L'estimation des travaux est de 625 000 € HT

Article 4 - Désignation et missions du coordonnateur du groupement de commandes

L'OPAC de l'Indre est désigné coordonnateur du groupement pendant toute la durée de la convention.

Le coordonnateur est représenté par Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC36

Par délégation, les points de contact du coordonnateur sont :

- Richard Pez, Directeur du Développement
Tel 0254602039 / Mail : rpez@opac36.fr
- Fabienne Phégnon, Directrice des Achats et des Moyens Généraux
Tel 0254602071 / Mail : achatspublics@opac36.fr

Le coordonnateur a pour missions :

- De procéder au recueil des besoins préalablement à l'établissement d'un projet commun
- La définition du calendrier et de l'organisation administrative, juridique et technique de la (des) consultation(s) à lancer ;
- La rédaction des pièces administratives constitutives du dossier de consultation des entreprises (DCE) ;
- L'engagement et le suivi des mesures de publicité liées à la consultation ;
- La mise en ligne du DCE sur son profil d'acheteur et la gestion de la procédure dématérialisée ;
- La gestion de la procédure de passation des marchés jusqu'à leur notification ;
- Le secrétariat du groupement de commandes et de la (des) commission(s) d'appel d'offres, telle que visée à l'article L 1414-3 du Code général des collectivités territoriales (C.G.C.T.), si le recours à cette instance est nécessaire du fait de la procédure retenue et du seuil réglementaire applicable ;
- Les notifications aux candidats ;
- La signature des marchés au nom de chaque membre du groupement ;

- L'envoi à l'autre membre du groupement d'une copie du (des) marché(s) une fois sa (leur) notification effectuée ;
- La procédure de passation d'acte(s) modificatif(s) éventuel(s) ;
- D'ester en justice au nom du groupement, sur habilitation expresse de l'autre membre du groupement.

Le coordonnateur ne percevra aucune rémunération particulière du fait des missions découlant de la présente convention.

Article 5 - Engagements des membres du groupement de commandes

Chaque membre du groupement s'engage à :

- Transmettre un état de ses besoins qualitatifs et quantitatifs prévisionnels pour le projet de prestations à réaliser sur l'ensemble de cette opération ;
- Participer aux réunions de la commission d'appel d'offres du groupement le cas échéant ;
- Assurer la bonne exécution des marchés portant sur l'intégralité de son besoin et d'assurer le paiement des prestations correspondantes
- S'informer mutuellement sur tout litige né à l'occasion de la passation du marché et/ou de tout problème survenant dans l'exécution des marchés et à communiquer toute information ou pièce relative aux litiges et contentieux formés au titre de l'exécution du marché ;
- Se conformer au respect des engagements découlant des choix effectués, notamment dans le cadre de la présente convention.

Article 6 – Instances du groupement de commandes

Si le recours à une commission d'appel d'offres ou un jury de concours est nécessaire, ces instances seront composées conformément aux dispositions des articles R2162-22, R2162-26 du Code de la Commande Publique et de l'article L1414-3 II du C.G.C.T.

Les rapports d'analyse des offres qui serviront de support à la prise de décision de ces instances seront établis conjointement par les différents services de la Commune de Châtillon-sur-Indre et de l'OPAC 36.

Article 7 – Répartition financière entre chaque membre du groupement

• Frais de fonctionnement

Les frais liés à la procédure de désignation des cocontractants et autres frais éventuels de fonctionnement ainsi que les frais de publicité liés à la passation des marchés sont supportés équitablement par chaque membre du groupement.

Le coordonnateur paiera les dépenses afférentes aux frais de procédures et émettra un titre de recette pour le remboursement par l'autre membre du groupement, avec présentation des pièces justificatives.

- **Travaux et honoraires**

Chaque membre du groupement supporte les charges liées à leurs besoins propres tels que préalablement définis.

La répartition financière sera déterminée par les cahiers des charges des différents marchés et par tout détail quantitatif estimatif ou toute décomposition du prix forfaitaire faisant apparaître les prestations à la charge de chacune des parties.

La répartition financière pour chacun des membres est ainsi estimée de la sorte :

Prestation de Maitrise d'œuvre	Répartition des frais OPAC/Ville
Maitrise d'œuvre pour la réalisation des 36 logements (+ honoraires CT, SPS, OPC, géotechnicien, assurance, etc)	100 % OPAC 36
Maîtrise d'œuvre VRD et espaces vert liés aux 36 logements	100 % OPAC 36
Maîtrise d'œuvre pour la maison commune (+ honoraires CT, SPS, OPC, géotechnicien, assurance , etc)	100 % Ville Châtillon-sur-Indre
Maîtrise d'œuvre pour les VRD, espaces vert, jardin et aire de jeux de la maison commune	100 % Ville Châtillon-sur-Indre
Missions complémentaires	Répartition des frais OPAC/Ville
Liées à la réalisation des 36 LLS et ses VRD le cas échéant	100 % OPAC 36
Liées à la réalisation de la maison commune et ses VRD le cas échéant	100 % Ville Châtillon-sur-Indre
Paysagiste	50% OPAC 36 50% Ville Châtillon-sur-Indre
Travaux	Répartition des frais OPAC/Ville
Réalisation de 36 logements locatifs	100 % OPAC 36
Réalisation des prestations de VRD et espaces verts pour les 36 LLS en vue rétrocession à la commune	100 % OPAC 36
Réalisation de la maison commune	100 % ville Châtillon-sur-Indre
Réalisation des VRD, espaces vert, jardins, aire de jeux, liés à la maison commune	100 % ville Châtillon-sur-Indre

Article 8 - Avenant à la convention constitutive du groupement de commandes

Le contenu de la présente convention constitutive ne peut être modifié que par la conclusion d'un avenant entre les membres du groupement.

Article 9 - Durée de la convention

La présente convention entre en vigueur à compter de la date de sa signature et prend fin à l'achèvement des travaux et après la délivrance du quitus donné au coordonnateur.

Article 10 – Litiges – Attribution de compétence juridictionnelle

Les parties prenantes à la présente convention s'engagent à résoudre entre elles, à l'amiable, tout différend pouvant naître de l'interprétation et de l'exécution de la présente convention.

En cas d'échec, le litige persistant fera l'objet d'une tentative de conciliation organisée par le Président du Tribunal Administratif compétent du siège du coordonnateur, en application de l'article L 211-4 du Code de justice administrative.

En l'absence de l'aboutissement de la conciliation, le litige sera soumis au tribunal administratif de Limoges.

SIGNATURES PORTANT ENGAGEMENT DES MEMBRES DU GROUPEMENT
--

Fait en deux exemplaires originaux remis à chaque membre,

A Châteauroux, le

A Châtillon sur-Indre, le

Pour L'OPAC de l'Indre,

Pour la Ville de Châtillon-sur-Indre,