

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

**CONSEIL d'ADMINISTRATION
du 15 décembre 2022**

Auteur : *Pascal LONGEIN, Directeur Général*

Date de mise en ligne : *29 décembre 2022*



OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 23
Présents : 18
Représentés : 4
Excusés : 1
Absents : 0

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

Extrait n°2022.00043 du registre des délibérations

Le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre, dûment convoqué en date du 30 novembre 2022, s'est réuni le 15 décembre 2022, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Étaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Régis BLANCHET, M. Pascal BORDAT, M. Michel BOUGAULT, M. Yves CHOUBRAC, M. Luc DELLA-VALLE, Mme Doriane DORVILLERS, Mme Christine FLEURET, Mme Michèle FRADET, Mme Lydie LACOU, Mme Yvonne LAMY, Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN, M. Alexandre MARTIN, Mme Carole NONET, M. Patrick PASQUET, M. Jacques PERSONNE, M. Pierre ROUSSEAU, Mme Michèle SELLERON

Étaient représentés :

M. Julien-Christian BAR donne pouvoir à M. Jacques PERSONNE,
M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT,
Mme Monique RABIER donne pouvoir à Mme Michèle FRADET,
M. Florent TRINQUART donne pouvoir à M. Yves CHOUBRAC

Absent excusé :

M. Jacky CHAPELOT

Assistaient également :

Mme Nadine CHAIB, secrétaire générale de la préfecture de l'Indre, sous-préfète de Châteauroux
Mme Hélène BURGAUD-TOCCHET, direction départementale des territoires de l'Indre
M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel
M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36

Objet : Présentation du budget 2023

Le résultat prévisionnel 2023 de la section de fonctionnement est de 1 237 633,92 €, contre 1 082 216,39 € au budget 2022.

Le budget 2023 établi dans un contexte économique très tendu, avec des incertitudes inédites liées à la crise énergétique actuelle, ressort encore plus contraint, comparé au budget de 2022.

Ce budget permet de rappeler que les objectifs principaux de l'OPAC sont la qualité de service, le maintien du bon entretien du parc et la maîtrise de la quittance pour nos locataires autant que possible dans les conditions actuelles.

En conséquence, le Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé d'approuver le budget 2023 et qu'au vu des contraintes évoquées, celui-ci pourra être réactualisé en juin 2023.

Service demandeur
Direction administrative et financière

Transmis pour contrôle de
légalité le :

16 DEC. 2022

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

16 DEC. 2022

RECU EN PREFECTURE

Le 16 décembre 2022

VIA DOTELEC - Dematis

036-344337070-20221215-02022000430-016

La Présidente de l'OPAC 36
Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,


Pascal LONGEIN
OPAC 36



OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 23
Présents : 18
Représentés : 4
Excusés : 1
Absents : 0

Service demandeur
Direction du développement

Transmis pour contrôle de
légalité le :

16 DEC. 2022

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

16 DEC. 2022

RECU EN PREFECTURE

Le 16 décembre 2022

VIA DOTELEC - Dematis

035-344337070-20221215-02022030480-CIC

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

Extrait n°2022.00044 du registre des délibérations

Le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre, dûment convoqué en date du 30 novembre 2022, s'est réuni le 15 décembre 2022, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Régis BLANCHET, M. Pascal BORDAT, M. Michel BOUGAULT, M. Yves CHOUBRAC, M. Luc DELLA-VALLE, Mme Doriane DORVILLERS, Mme Christine FLEURET, Mme Michèle FRADET, Mme Lydie LACOU, Mme Yvonne LAMY, Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN, M. Alexandre MARTIN, Mme Carole NONET, M. Patrick PASQUET, M. Jacques PERSONNE, M. Pierre ROUSSEAU, Mme Michèle SELLERON

Etaient représentés :

M. Julien-Christian BAR donne pouvoir à M. Jacques PERSONNE,
M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT,
Mme Monique RABIER donne pouvoir à Mme Michèle FRADET,
M. Florent TRINQUART donne pouvoir à M. Yves CHOUBRAC

Absent excusé :

M. Jacky CHAPELOT

Assistaient également :

Mme Nadine CHAIB, secrétaire générale de la préfecture de l'Indre, sous-préfète de Châteauroux
Mme Hélène BURGAUD-TOCCHET, direction départementale des territoires de l'Indre
M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel
M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36

Objet : Acquisition d'une nouvelle parcelle «Bd Marx Dormoy» à ISSOUDUN - 1 rue Traversière Sainte-Marie

Le Conseil d'Administration de l'OPAC 36 a délibéré le 17 décembre 2020 et le Bureau le 19 octobre 2021 sur l'acquisition d'un ensemble foncier situé Boulevard Marx Dormoy à ISSOUDUN actuellement en cours de travaux.

Un bâtiment situé rue Traversière Sainte-Marie appartenant à la commune d'Issoudun se trouve dans le périmètre de la phase de démolition et a la possibilité d'être incorporé dans le projet afin de rendre une maîtrise foncière plus cohérente et stratégique.

Cette parcelle correspondant à un groupe est cadastrée section AX n° 7 pour une surface de 45 m².

Le prix de vente a été fixé à 1 000 € et il y a lieu de l'incorporer dans le prix de vente total s'élevant désormais à 351 000 €.

Considérant l'absence de réponse du pôle d'évaluation domanial dans le délai d'un mois (dépôt du 14 juin 2022), la procédure de cession peut être validée.

Monsieur PERSONNE et Monsieur BOUGAULT ne prennent pas part au vote.

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

- d'acquiescer cette nouvelle parcelle 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
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 23
Présents : 16
Représentés : 4
Excusés : 1
Absents : 0

Service demandeur
Direction du développement

Transmis pour contrôle de
légalité le :

16 DEC. 2022

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

16 DEC 2022

RECU EN PREFECTURE

Le 16 décembre 2022

VIA DOTELEC - Dematis

036-344337070-20221215-02022000450-CIC

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

Extrait n°2022.00045 du registre des délibérations

Le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre, dûment convoqué en date du 30 novembre 2022, s'est réuni le 15 décembre 2022, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Régis BLANCHET, M. Pascal BORDAT, M. Michel BOUGAULT, M. Yves CHOUBRAC, M. Luc DELLA-VALLE, Mme Doriane DORVILLERS, Mme Christine FLEURET, Mme Michèle FRADET, Mme Lydie LACOU, Mme Yvonne LAMY, Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN, M. Alexandre MARTIN, Mme Carole NONET, M. Patrick PASQUET, M. Jacques PERSONNE, M. Pierre ROUSSEAU, Mme Michèle SELLERON

Etaient représentés :

M. Julien-Christian BAR donne pouvoir à M. Jacques PERSONNE,
M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT,
Mme Monique RABIER donne pouvoir à Mme Michèle FRADET,
M. Florent TRINQUART donne pouvoir à M. Yves CHOUBRAC

Absent excusé :

M. Jacky CHAPELOT

Assistaient également :

Mme Nadine CHAIB, secrétaire générale de la préfecture de l'Indre, sous-préfète de Châteauroux
Mme Hélène BURGAUD-TOCCHET, direction départementale des territoires de l'Indre
M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel
M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36

Objet : Acquisition de terrains à SAINT MAUR «Les Ormeaux»

Dans le cadre de ses recherches foncières, l'OPAC 36 a sollicité la ville de SAINT MAUR afin d'envisager l'acquisition de terrains situés au lieu-dit « Les Ormeaux » sur la commune de Saint Maur.

Le terrain d'assiette de cette opération foncière, propriété de la commune, est cadastré section ZN n° 17, 18, 19,20 et 21 pour une surface de 85 650 m² et situé en zone 1AUd et 2AUd du PLUI.

Dans un premier temps, l'OPAC 36 va se positionner sur l'acquisition des parcelles situées en zone 1AUd d'une contenance d'environ 55 215 m², cadastrées section ZN n° 17 et 20 et partie des parcelles (restant à diviser) cadastrées section ZN n° 18, 19 et 21.

Le prix de vente après négociation a été fixé à 8,50 €/m².

Le Service des Domaines a été consulté le 7 juillet 2022 et son avis, sous le n° 9303327, a été reçu le 26 septembre 2022, validant le principe de cette transaction.

Dans un second temps et suivant les premières études de faisabilité, l'OPAC devra faire l'acquisition de foncier dans la zone 2AUd afin de réaliser le bassin de rétention.

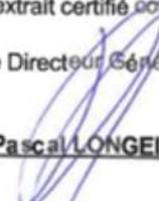
Le projet comportera, avec une densité de 17 logements à l'hectare, une soixantaine de logements et une vingtaine de lots à bâtir pour la zone 1AUd afin de réaliser le bassin de rétention.

Compte-tenu de l'intérêt stratégique que représentent ces terrains, le Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé :

- d'acquérir les terrains correspondant à la zone 1AUd (cités ci-dessus) au prix de 8,50 €/m²,
- d'autoriser le Directeur Général à signer tous les documents nécessaires à l'acquisition et la réalisation de cette opération.

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,
Le Directeur Général,

Pascal LONGEIN
OPAC 36



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

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

Le 03/10/2022

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 : Catherine TROUVE

Office Public de l'habitat de l'Indre
Monsieur DESFOUGERES Thierry
Responsable foncier

téléphone : 02 47 21 74 68

courriel : catherine.trouve@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 9303327

Réf OSE : 2022-36202-53974

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



Nature du bien :

Parcelles et emprise de terrain non viabilisées

Adresse du bien :

Pièce des Ormeaux, rue de l'Égalité à Saint-Maur

Valeur :

564 000€ HT

1 - SERVICE CONSULTANT

Affaire suivie par : Thierry DESFOUGERES

Vos références : ST MAUR Les Ormeaux

2 - DATE

de consultation : 07/07/2022

de délai négocié : néant

de visite : 12/05/2022

de dossier en état : 26/09/2022

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 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 451-7 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 acquisitions régies par le chapitre III du titre IV du livre IV. Ce chapitre est consacré aux opérations d'accession à la propriété de logements de plus de 10 ans.

3.3. Projet et prix envisagé

L'office Public de l'habitat de l'Indre souhaite acquérir un ensemble de parcelles et une emprise de terrain sur la commune de Saint Maur pour la réalisation d'un programme de lotissement.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Saint-Maur est une commune française située dans le département de l'Indre, en région Centre-Val de Loire.

Aux portes de la Brenne et à deux pas de Châteauroux, Saint-Maur fusionne en 2016 avec Villers-les-Ormes pour devenir une seule et même commune : SAINT-MAUR, commune nouvelle.

Situé sur un plateau calcaire, des plaines à perte de vue, le paysage de Villers les Ormes est en parfaite harmonie avec la vie de la commune.

La commune est située dans la région naturelle de la Champagne berrichonne. Elle appartient à l'aire urbaine de Châteauroux et à l'unité urbaine de Châteauroux. C'est la deuxième commune du département en superficie. La commune s'étend sur une superficie de 8 791 hectares.

Dotée d'une grande zone commerciale et industrielle nommée Cap Sud, avec un certain nombre d'entreprises, Saint-Maur est une ville dynamique.

La commune se trouve dans l'aire géographique et dans la zone de production du lait, de fabrication et d'affinage du fromage Valençay.

Située idéalement aux abords de la ville de Châteauroux, Saint-Maur possède tous les services nécessaires à la vie quotidienne. Ses nombreuses activités commerciales et culturelles ainsi que son riche tissu associatif en font une ville agréable et dynamique.

Elle dispose d'un site privilégié qu'est la Vallée de l'Indre, zone Natura 2000, coulée verte urbaine de qualité où se mélangent prairies verdoyantes et chemins ombragés.

Le tissu urbain s'est développé ces dernières années : les Cyprès, Les Coteaux, les Ormeaux 2, les Tardes et Les Fosses à Barattes témoignent de la volonté de la commune de se développer.

La population est relativement stable depuis plusieurs années.

POP T1 - Population en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2019
Population	2 138	2 880	3 793	3 938	3 678	3 808	3 531	3 685
Densité moyenne (hab/km ²)	24,3	32,8	43,1	44,8	41,8	43,3	40,2	41,9

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2022.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2008 au RP2019 exploitations principales.

Elle est relativement âgée puisque plus de 55 % des habitants ont plus de 45 ans, dont 31 % environ de plus de 60 ans.

POP T0 - Population par grandes tranches d'âges

	2008	%	2013	%	2019	%
Ensemble	3 808	100,0	3 531	100,0	3 685	100,0
0 à 14 ans	625	16,4	532	15,1	501	13,6
15 à 29 ans	490	12,9	431	12,2	458	12,4
30 à 44 ans	925	24,3	744	21,1	688	18,7
45 à 59 ans	857	22,5	821	23,2	885	24,0
60 à 74 ans	523	13,7	609	17,3	716	19,4
75 ans ou plus	388	10,2	394	11,2	437	11,8

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022.

Les résidences principales présentant sur la commune sont essentiellement des maisons individuelles. Les logements vacants représentent seulement 7,5 % des habitations.

LOG T2 - Catégories et types de logements

	2008	%	2013	%	2019	%
Ensemble	1 393	100,0	1 460	100,0	1 492	100,0
Résidences principales	1 284	92,2	1 303	89,3	1 341	89,9
Résidences secondaires et logements occasionnels	25	1,8	48	3,3	39	2,6
Logements vacants	84	6,0	109	7,5	112	7,5
Maisons	1 193	85,7	1 254	85,9	1 345	90,2
Appartements	196	14,0	202	13,8	136	9,1

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022.

Près de la moitié de habitants de Saint-Maur travaillent sur la zone.

EMP T5 - Emploi et activité

	2008	2013	2019
Nombre d'emplois dans la zone	3 281	3 035	2 897
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	1 626	1 485	1 416
Indicateur de concentration d'emploi	201,8	204,3	204,6
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	54,1	53,2	48,6

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail, géographie au 01/01/2022.

Les emplois sont à près de 90 % des emplois d'ouvriers, d'employés ou de professions intermédiaires dans les commerces et services.

EMP T7 - Emplois par catégorie socioprofessionnelle en 2019

	Nombre	%
Ensemble	2 846	100,0
Agriculteurs exploitants	16	0,5
Artisans, commerçants, chefs entreprise	105	3,7
Cadres et professions intellectuelles supérieures	223	7,8
Professions intermédiaires	639	22,5
Employés	1 197	42,1
Ouvriers	667	23,4

Source : Insee, RP2019 exploitation complémentaire lieu de travail, géographie au 01/01/2022

EMP T8 - Emplois selon le secteur d'activité

	2008		2013		2019		2019	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	dont femmes en %	dont salariés en %
Ensemble	3 244	100,0	3 118	100,0	2 846	100,0	47,6	95,1
Agriculture	15	0,5	25	0,8	31	1,1	34,6	65,4
Industrie	154	4,8	150	4,8	153	5,4	32,1	96,6
Construction	279	8,6	291	9,3	224	7,9	15,6	89,0
Commerce, transports, services divers	1 643	50,6	1 558	50,0	1 447	50,8	49,6	94,8
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	1 153	35,5	1 094	35,1	992	34,8	54,8	97,6

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations complémentaires lieu de travail, géographie au 01/01/2022.

Le revenu médian des habitants de Saint-Maur est supérieur au revenu médian départemental, régional et métropolitain.

Libellé géographique	Nbre de ménages fiscaux	Part des ménages fiscaux imposés (%)	Médiane (€)
Saint-Maur	1353	63,0	23230
Indre	102949	48,7	19750
Centre-Val de Loire	1132693	56,6	21370
France métropolitaine	27979927	57,6	21640

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

L'ensemble des parcelles à évaluer se trouve à la sortie du Centre Bourg de la commune et à proximité du stade municipal, en limite d'une zone pavillonnaire et rurale. La rue de l'Égalité est parallèle à la route de Châteauroux.



Les réseaux se trouvent donc à proximité desdites parcelles.

4.3. Références Cadastreales

Les immeubles sous expertise figurent au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Saint Maur	ZN 17	Pièce des Ormeaux	440 m ²	Parcelle non bâtie
Saint Maur	ZN 18	Rue de l'Égalité	66 209 m ²	Parcelle non bâtie
Saint Maur	ZN 19	Rue de l'Égalité	5 062 m ²	Parcelle non bâtie
Saint Maur	ZN 20	Rue de l'Égalité	3 539 m ²	Parcelle non bâtie
Saint Maur	ZN 21	Pièce des Ormeaux	10 400 m ²	Parcelle non bâtie
		TOTAL	85 650 m ²	



4.4. Descriptif



Les parcelles de terrain à évaluer forment un ensemble homogène, de très grande superficie, de forme quasi rectangulaire, plat et actuellement cultivé.

4.5. Surfaces du bâti

Néant.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

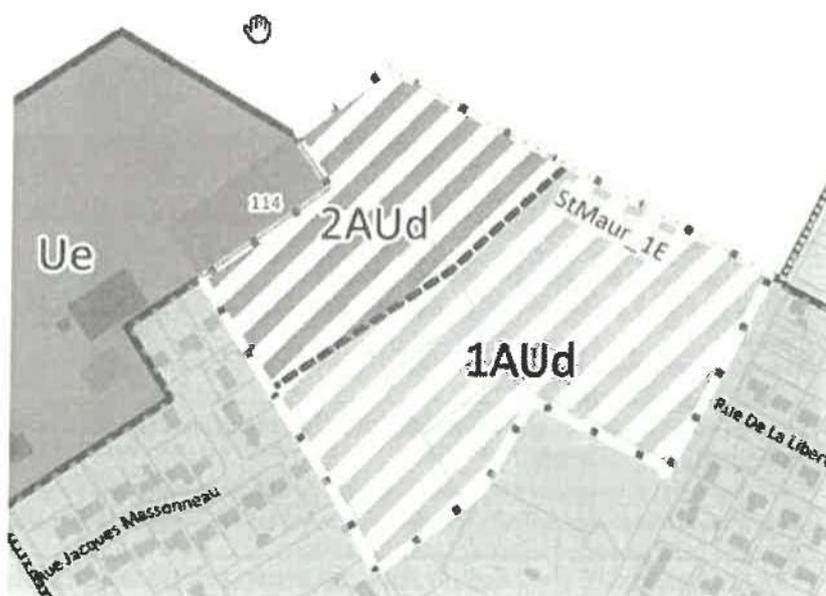
Commune de Saint Maur.

5.2. Conditions d'occupation

Libre mais cultivé sans bail.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles



La parcelle cadastrée ZN 17 d'une surface de 440m² est en zone 1AUd.

La parcelle cadastrée ZN 18 dispose d'une surface de 66 209 m². Au PLU, elle est sur 3 zonages : 56 % en 1AUd, 37 % en 2AUd et 7 % en Ue. Elle est concernée par un emplacement réservé au profit de la commune, en vue de l'extension des équipements d'intérêt collectif. Cet emplacement réservé est positionné sur les 4 805m² classés en zone Ue.

La parcelle cadastrée ZN 19 a une surface de 5 062m². Au PLU, elle est sur 2 zonages : 55 % en 1AUd et 45% en 2AUd.

La parcelle cadastrée ZN 20 d'une surface de 3 539 m² est en zone 1AUd.

La parcelle cadastrée ZN 21 a une surface de 10 400m². Au PLU, elle est sur 2 zonages : 33% en 1AUd et 67 % en Ud. L'Office Public de l'Habitat de l'Indre souhaite acquérir une emprise de cette parcelle de 1 645m² en zone 1AUd.

La zone 1AUd correspond à des espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ils sont destinés de l'habitat et des activités compatibles avec cette vocation principale.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR LAUD

L'aménagement de ces espaces permettra l'installation de fonctions résidentielles, principalement sous la forme d'ensembles de logements, mais éventuellement sous la forme d'équipements et de services de proximité utiles aux futurs résidents ainsi qu'au voisinage alentour.

En complément du parc de logements existant, ce secteur doit permettre :

- d'inverser la courbe démographique,
- de permettre l'accès au logement pour tous
- de mettre en valeur les paysages urbains et naturels.

ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Le PLU encourage la mixte fonctionnelle sur les secteurs à urbaniser en ne restreignant pas les possibilités de construction aux seuls logements.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (X) ou autorisé sous condition(s) (V*) est autorisé.

		LAUD
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE		
	Artisanat et commerce de détail	V*
* Sous réserve que la construction soit située au sein d'un périmètre de centralité, repéré sur le règlement graphique.		
* ou en dehors des périmètres de centralité, s'il s'agit :		
<ul style="list-style-type: none"> > d'un commerce de proximité et de première nécessité répondant aux besoins des habitants du quartier, > ou de show-rooms d'artisans, > ou de magasins d'usine, > ou d'espaces de vente accolés à une activité de production et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité, > ou d'une mise aux normes d'un commerce existant à la date d'approbation du PLU, > ou d'une extension d'un commerce existant, dans la limite d'une augmentation maximale de 25% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, > d'une activité de loisirs, d'une station de distribution de carburants, d'un concessionnaire automobile, camping-car, d'un garage, motocycles et motoculture. 		
	Commerce de gros	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X
	Cinéma	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
	Industrie	X
	Entrepôts	X
	Centre de congrès et d'exposition	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL		
	La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet	X
	Les résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage	V*
	Les affouillements et exhaussements de sol	V*
* Les affouillements et exhaussements de sol répondent à l'une des conditions suivantes :		

- Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...).
- Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction.
- Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.).
- Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général.
- Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc.
- Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.

	Les carrières	X
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

III.4 LE SECTEUR 2AUd

NB : Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones figurant de la page 15 à la page 28.

Le secteur 2AUd correspond à des espaces agricoles non équipés et destinés à être urbanisés à long terme, et dont les principes d'aménagement doivent être réfléchis en correspondance avec les secteurs 1AUd.

L'ouverture des secteurs 2AUd est conditionnée à une révision du document d'urbanisme.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR 2AUd

La zone est donc aujourd'hui inconstructible et justifie sa présence au sein du document par la nécessité d'afficher la cohérence de l'action publique à travers un projet d'ensemble et des orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

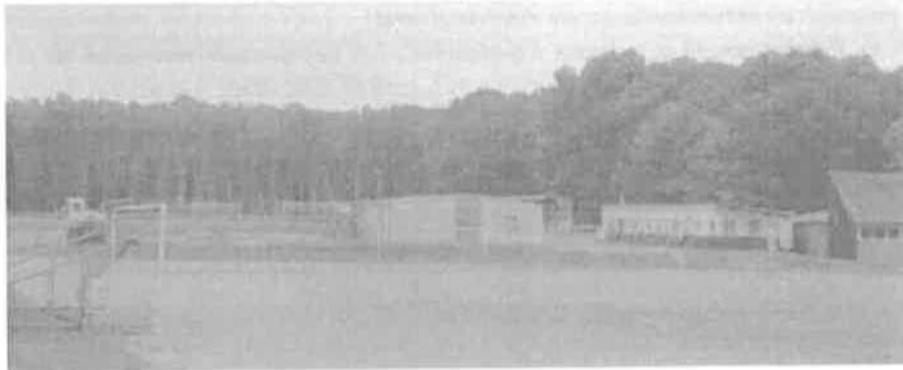
Dans l'ensemble des secteurs 2AUd, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles autorisées (U) et autorisées sous conditions (V*) présentées ci-après.

AUTRES DESTINATIONS		2AUd
Les affouillements et exhaussements de sol		V*
* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :		
- Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager,		
- Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général.		
- Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc.		
- Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.		

II.7 LE SECTEUR Ue

NB : Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones figurant de la page 15 à la page 28.

Le secteur Ue correspond aux grands sites d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif. Il comprend un sous-secteur Uea correspondant à l'emprise de l'aéroport Châteauroux-Centre.



LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR Ue

La création du secteur Ue permet de conforter les grands pôles de services, scolaires et d'équipement d'intérêt collectif et de loisirs existants sur le territoire.

ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Le présent article a pour objectif de limiter les occupations et utilisations du sol à la vocation d'équipements dans des secteurs stratégiques des centres-villes/centres-bourgs pour, d'une part, conforter les grands équipements, d'autre part, anticiper de manière réfléchie la mutation potentielle à long terme de certains d'entre eux.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (X) ou autorisé sous condition(s) (V*) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole V ou non).

	Ue	Uea
HABITATION		
Logement	V*	V*
* Il s'agit d'un logement de fonction.		
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail	X	X
Commerce de gros	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	X
Cinéma	X	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industrie	X	V*
* La construction est liée aux activités aéroportuaires.		
Entrepôts	X	V*
* La construction est liée aux activités aéroportuaires.		

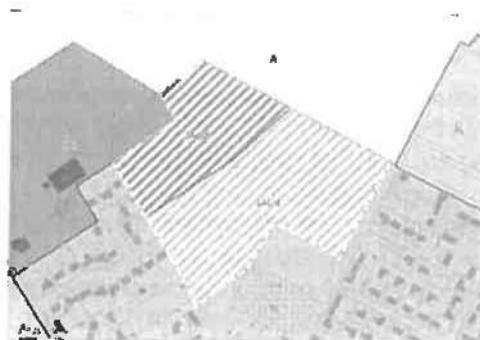
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE			
	Exploitation agricole	X	X
	Exploitation forestière	X	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL			
	La pratique du camping	V	X
	Les résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage	X	X
	Les affouillements et exhaussements de sol	V*	*
<p>* Les affouillements et exhaussements de sol répondent à l'une des conditions suivantes :</p> <p>ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondation, piscines...).</p> <p>ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction.</p> <p>ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.).</p> <p>ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général.</p>			
<p>- ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc.,</p> <p>ils sont nécessaires à la recherche archéologique.</p>			
	Les carrières	X	X
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X

Ces parcelles sont soumises à une OAP du 13/02/2020

Site StMaur_1E

_Site et Situation

SURFACE : 7,5 ha



Le secteur est situé en extension au Nord du centre-ville. Il est accessible depuis la rue de l'égalité (permettant d'accéder au centre-ville) et depuis la rue Jacques Massonneau. L'aménagement est déjà en cours de réflexion par la commune.

Environnement urbain, naturel et paysager



Les terrains constituent actuellement des espaces agricoles.

Le secteur se situe dans la continuité des espaces urbanisés existants, caractérisés par un tissu pavillonnaire (opérations d'ensemble) (1). Au nord-ouest, on trouve le complexe sportif (2).

Une pente vers le sud marque également le secteur de projet.

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir au moins 17 logements à l'hectare et/ou des activités compatibles avec l'habitat. Les logements pourront être des logements individuels, intermédiaires et/ou des petits collectifs.

Aménagement :

L'aménagement du site est envisagé en deux tranches. Pour chacune d'elle, il est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

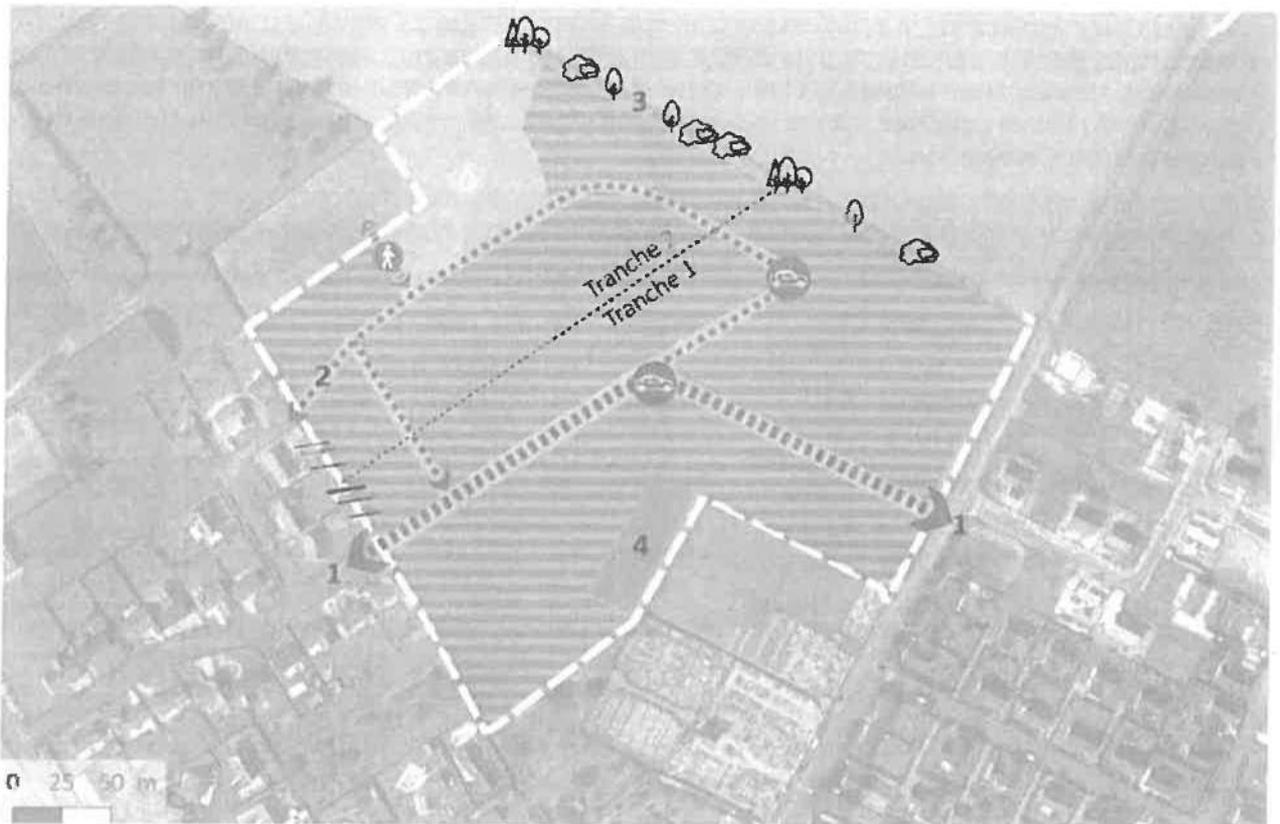
L'aménagement sera réfléchi autour d'une voie traversante principale reliant la rue de l'égalité à la rue Jacques Massonneau (1). Celle-ci est positionnée pour assurer une desserte interne rationnelle et optimisée, ainsi qu'un découpage parcellaire cohérent avec le tissu bâti environnant et avec la recherche d'une implantation qualitative pour les futurs logements. A travers son tracé, son profil, son aménagement, ses matériaux et son accompagnement végétal, cette desserte doit constituer un espace ouvert de qualité, à l'usage partagé, où la circulation se fait à faible vitesse. Elle doit également s'articuler avec les nouvelles constructions de manière à créer un tissu bâti de qualité. Des dessertes internes peuvent être créées. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible. Un cheminement doux sera créé pour connecter l'opération au complexe sportif. La voie de desserte pour la tranche 2 s'appuiera sur la seconde amorce de voirie existante depuis la rue Jacques Massonneau (2).

Une attention particulière sera portée au traitement de la lisière entre les espaces agricoles et le site (3). La création d'une haie en limite d'opération est, notamment, à ce titre, demandée.

Une partie du site est dédiée à l'extension du cimetière (4).

Les éléments végétaux existants sur le site les plus intéressants et les plus structurants pour le paysage devront être conservés.

Tranche 1 :



6.2. Date de référence et règles applicables

PLUI de Châteauroux Métropole approuvé par délibération du conseil communautaire le 13/02/2020, modifié par délibération du même conseil le 10/03/2022.

Au regard des règles d'urbanisme rappelées ci-dessus, sont actuellement constructibles les parcelles :

- ZN 17 en totalité.
- ZN 18 pour seulement 63 % de sa surface, soit 41 712 m²,
- ZN 19 pour 55% de sa surface, soit 2 784 m²,
- ZN 20 en totalité.
- et la totalité, soit 1 645m², de l'emprise de la parcelle ZN 21.

Ainsi, la superficie constructible des 5 parcelles est de 50 120 m², dont 45 485 m² en 1AUd et 4 635 m² en Ue. La surface inconstructible en 2AUd est de 26 775 m².

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

Méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale 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

A partir des applicatifs, il a été recherché des ventes de parcelles de terrain, en zonage 1AUd, à Saint Maur, pour la période de juin 2019 à juin 2022, d'une superficie supérieure à 3 000 m². Aucun terme de comparaison répondant aux critères sélectifs, excepté l'acquisition par la commune des parcelles à évaluer, n'a été trouvé à Saint Maur. Aussi, les recherches ont-elles été étendues à la commune de Châteauroux.

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

Ref. termes	Ref. Cadastriques	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Zonage	Observations
1	44/CN/332//	CHATEAUROUX	RUE HENRI ET JAMES RICHETTE	05/08/2021	1032	49 897	48,35	1AUd	vente entre la commune et un particulier TAB viabilisé en lotissement
2	44/CN/331//	CHATEAUROUX	RUE HENRI ET JAMES RICHETTE	29/09/2021	1030	49 800	48,35	1AUd	vente entre la commune et un particulier TAB viabilisé en lotissement
3	44/CN/330//	CHATEAUROUX	RUE HENRI ET JAMES RICHETTE	22/10/2021	1249	60 389	48,35	1AUd	vente entre la commune et un particulier TAB viabilisé en lotissement
4	44/CN/336//	CHATEAUROUX	RUE HENRI ET JAMES RICHETTE	02/11/2021	613	29 639	48,35	1AUd	vente entre la commune et un particulier TAB viabilisé en lotissement
5	44/CN/337//	CHATEAUROUX	RUE HENRI ET JAMES RICHETTE	03/11/2021	609	29 445	48,35	1AUd	vente entre la commune et un particulier TAB viabilisé en lotissement
						moyenne	48,35		
						médiane	48,35		

Tous les termes sont à Châteauroux, dans le même lotissement. Ils ont des surfaces beaucoup plus petites que les parcelles à évaluer. La moyenne et la médiane sont similaires.

Il a également été recherché des ventes de terrain à bâtir d'une surface comprise entre 500 et 3 000 m², intervenues entre juin 2019 et juin 2022, dans un périmètre de 1 km autour des parcelles à évaluer.

Il en résulte les termes suivants :

Terme	Ref. Cadastriques	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Urbanisme	Observations
1	202//AX/732//	SAINT-MAUR	LE BOURG - SAINT MAUR	21/12/2021	765	55 000,00	71,90	Uab	Vente par la commune de Saint Maur d'un TAB formant le lot 3 du lotissement communal « Impasse du Gué » en vue de la construction d'une maison à usage d'habitation.
2	202//ZK/105//	SAINT-MAUR	BUISSON COLLET	25/06/2019	1 045	53 000,00	50,72	Uda	Vente entre particuliers d'un TAB avec un cabanon en préfabriqué sur le terrain.
3	202//ZK/106//	SAINT-MAUR	BUISSON COLLET	28/09/2019	734	50 000,00	68,12	Uda	Vente entre particuliers d'un TAB.
4	202//ZO/428//	SAINT-MAUR	LES TARDES	15/08/2019	619	45 071,52	72,81	Ud	Vente d'un TAB par un promoteur avec possibilité de construire une Sdp de 280 m ² .
5	202//ZO/428//	SAINT-MAUR	LES TARDES	20/06/2019	628	45 071,52	71,77	Ud	Vente d'un TAB par un promoteur avec possibilité de construire une Sdp de 285 m ² .
6	202//ZO/421//	SAINT-MAUR	LES TARDES	20/06/2019	709	42 988,18	60,63	Ud	Vente d'un TAB par un promoteur avec possibilité de construire une Sdp de 315 m ² .
9	202//ZO/391// 202//ZO/407// 202//ZO/385//	SAINT-MAUR	LES TARDES	09/04/2021	825	45 071,52	54,63	Ud	Vente d'un TAB par un promoteur avec possibilité de construire une Sdp de 370 m ² .
11	202//ZO/404// 202//ZO/388// 202//ZO/382//	SAINT-MAUR	LES TARDES	14/05/2021	676	45 904,85	67,91	Ud	Vente d'un TAB par un promoteur avec possibilité de construire une Sdp de 305 m ² .
12	202//ZO/431//	SAINT-MAUR	LES TARDES	20/05/2021	759	47 154,85	62,13	Ud	Vente d'un TAB par un promoteur avec possibilité de construire une Sdp de 340 m ² .
13	202//ZO/394// 202//ZO/374// 202//ZO/414//	SAINT-MAUR	LES TARDES	27/05/2021	880	45 904,85	53,38	Ud	Vente d'un TAB par un promoteur avec possibilité de construire une Sdp de 390 m ² .
14	202//ZO/427//	SAINT-MAUR	LES TARDES	17/07/2021	588	44 238,19	75,24	Ud	Vente d'un TAB par un promoteur avec possibilité de construire une Sdp de 265 m ² .
15	202//AW/466//	SAINT-MAUR	TERRES DE VALENCAY	20/12/2019	1 007	60 000,00	59,58	Ud	Vente entre particuliers d'un TAB.
16	202//AW/465//	SAINT-MAUR	TERRES DE VALENCAY	20/12/2019	700	40 000,00	57,14	Ud	Vente entre particuliers d'un TAB.
17	202//ZL/77//	SAINT-MAUR	TERRES DE VALENCAY	29/02/2020	978	51 000,00	52,15	Ud	Vente entre particuliers d'un TAB.
						Moyenne	62,72		
						Médiane	61,38		

Une partie des parcelles à évaluer étant inconstructibles en l'état du PLU, il a également été recherché des ventes de terre d'une superficie comprise entre 1 000 et 3 000 m², dans un périmètre d'un km autour des biens en question, pour la période de juin 2019 à juin 2022.

Il en résulte les termes suivants :

Termo	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Urbanisme	Observations
1	202/ZO/445//	SAINT-MAUR	CLOS DES PORTES	31/01/2020	2794	5 308,60	1,90	Na	Vente entre particuliers d'une parcelle de jardin.
2	202/ZO/448//	SAINT-MAUR	CLOS DES PORTES	18/11/2020	2109	4 007,10	1,90	Na	Vente entre particuliers d'un terrain.
3	202/ZL/85// 202/ZL/83//	SAINT-MAUR	BUISSON A L ANE	16/06/2021	1877	3 886,30	2,07	A	Vente entre particuliers d'une parcelle avec droits indivis à un puits.
4	202/ZL/85// 202/ZL/84//	SAINT-MAUR	BUISSON A L ANE	16/06/2021	1876	3 884,40	2,07	A	Vente entre particuliers d'une parcelle avec droits indivis à un puits.
							Moyenne	1,99	

Il a également été trouvé la vente suivante :

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Urbanisme	Observations
202/ZN/22//	SAINT-MAUR	PIECE DES ORMEAUX	08/07/2020	2010	41 000	20,40	Ud	Vente entre particuliers d'un TAB.

8.1.2. Autres sources

Néant.

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Tous les termes sur Châteauroux sont des terrains aménagés et viabilisés, situés dans un lotissement. Ils sont prêts à être bâtis. Tel n'est pas le cas des parcelles à évaluer. Aussi, leur valeur constitue-t-elle une valeur haute qui ne saurait être retenue en l'espèce, les parcelles devant être aménagées préalablement à leur revente en terrain à bâtir.

Les termes de terrain sur Saint Maur sont également tous des terrains à bâtir viabilisés. Certains sont situés dans un lotissement implanté face aux parcelles à évaluer. Leur valeur est très supérieure à celle des terrains en zone 1AUd situés à Châteauroux.

S'agissant du lotissement, les parcelles d'assise qui avaient une superficie totale de 25 881 m², avaient été acquises par le promoteur en 2015, au prix unitaire de 8,83 €/m².

Tous les termes présentent des superficies très inférieures aux biens à évaluer.

Le dernier terme, la parcelle ZN 22 à Saint Maur, est contiguë aux parcelles à évaluer. Il s'agit d'un terrain non viabilisé, desservi uniquement par un chemin d'exploitation. Bien que situé en zone Ud au PLU comme les parcelles du lotissement voisin, sa valeur est très inférieure aux autres termes. Compte tenu de sa proximité avec les biens à évaluer, de son absence de viabilisation et de desserte par une voirie communale, sa valeur sera retenue comme valeur de référence.

Sa superficie étant bien moindre que celle des parcelles ZN 17, ZN 18, ZN 19, ZN 20 et l'emprise de la parcelle ZN 21, il sera appliqué un abattement de 50 % à cette valeur de référence pour tenir compte de la différence de superficie et de la qualité de terrain à aménager des parcelles à évaluer. Soit une valeur unitaire de 10,20 € HT/m².

De plus, une partie de ces parcelles n'est pas immédiatement constructible et nécessite une modification du PLU pour pouvoir être aménagée. Aussi, seules seront évaluées en terrain à aménager les parties classées en zone Ue et 1AUd, soit 50 120 m². Les 26 775 m² restant seront évalués en tant que jardin.

La valeur des 50 120 m² constructibles serait ainsi de 511 224 € HT.

Il résulte des termes ci-dessus, que la valeur des terres en nature de jardin en zone inconstructible (A ou Na) est de 1,99 € HT/m². Cette valeur sera arrondie à 2 €/m² s'agissant des 26 775 m² situés en zone 2AUd. Leur valeur serait ainsi de 53 550 € HT.

Dès lors la valeur vénale des parcelles ZN 17, ZN 18, ZN 19 ZN 20 et de l'emprise de parcelle ZN 21 peut être estimée à 564 774 € HT arrondis à 564 000 € HT.

9- DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

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.

Au regard de leurs caractéristiques physiques, juridiques et géographiques, et du marché immobilier local, la valeur vénale des parcelles ZN 17, ZN 18, ZN 19, ZN 20 et de l'emprise de la parcelle ZN 21 est estimée à 564 000 € HT.

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

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.

11 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 24 mois.

12 - 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,



VIGNAUX Anne

Responsable du Pôle d'Evaluation domaniale



OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 23
Présents : 18
Représentés : 4
Excusés : 1
Absents : 0

Service demandeur
Direction du développement

Transmis pour contrôle de
légalité le :

16 DEC. 2022

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

16 DEC. 2022

RECU EN PREFECTURE

Le 16 décembre 2022

VIA DOTELEC - Dematis

036-344337070-20221215-020220304980-CIC

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

Extrait n°2022.00046 du registre des délibérations

Le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre, dûment convoqué en date du 30 novembre 2022, s'est réuni le 15 décembre 2022, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Étaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Régis BLANCHET, M. Pascal BORDAT, M. Michel BOUGAULT, M. Yves CHOUBRAC, M. Luc DELLA-VALLE, Mme Doriane DORVILLERS, Mme Christine FLEURET, Mme Michèle FRADET, Mme Lydie LACOU, Mme Yvonne LAMY, Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN, M. Alexandre MARTIN, Mme Carole NONET, M. Patrick PASQUET, M. Jacques PERSONNE, M. Pierre ROUSSEAU, Mme Michèle SELLERON

Étaient représentés :

M. Julien-Christian BAR donne pouvoir à M. Jacques PERSONNE,
M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT,
Mme Monique RABIER donne pouvoir à Mme Michèle FRADET,
M. Florent TRINQUART donne pouvoir à M. Yves CHOUBRAC

Absent excusé :

M. Jacky CHAPELOT

Assistaient également :

Mme Nadine CHAIB, secrétaire générale de la préfecture de l'Indre, sous-préfète de Châteauroux
Mme Hélène BURGAUD-TOCCHET, direction départementale des territoires de l'Indre
M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel
M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36

Objet : Projet d'aménagement pour la construction de 18 logements, d'un foyer des jeunes travailleurs et de bureaux à CHATEAUROUX – Intégration du Centre de Gestion de l'Indre

L'OPAC 36 a le projet de réaliser un programme immobilier d'envergure en plein centre-ville de Châteauroux. En effet, ce programme porte sur la construction d'un bâtiment tertiaire (R+1), d'un Foyer des Jeunes Travailleurs (R+3) et de 18 logements collectifs (R+2+combles) sur un site situé entre la rue de la Gare et la rue de la Poste.

Le programme prévoit les réalisations :

- d'une surface utile de bureaux d'environ 1 060 m² (RDC + 1^{er} étage)
- de 105 logements (90 T1 et 15 T1 bis) en FJT avec des locaux communs (RDC + 3 étages)
- de 18 logements collectifs : 15 T2 et 3 T3 (R+2 + combles)

Considérant que ses locaux actuels sont désormais inadaptés à son activité et considérant que l'opération d'aménagement urbain proposé par l'OPAC 36 avec la réalisation de bureaux neufs adaptés au développement de ses services aux collectivités et établissement du département de l'Indre, le Conseil d'Administration du Centre de Gestion de l'Indre, en séance du 21 juin 2022, a donné un avis favorable à l'intégration du CDG36 dans le projet du « Bombardon ».

La surface occupée par le CDG36 sera de 700 m² environ.

Monsieur PERSONNE et Monsieur BLANCHET ne prennent pas part au vote.

En conséquence, le Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé d'acter ce principe.

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 : 23

Présents : 18

Représentés : 4

Excusés : 1

Absents : 0

Service demandeur
Direction du patrimoine

Transmis pour contrôle de
légalité le :

16 DEC. 2022

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

16 DEC. 2022

RECU EN PREFECTURE

Le 16 décembre 2022

VIA DOTELEC - Dematis

036-344337070-20221215-02022000470-016

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

Extrait n°2022.00047 du registre des délibérations

Le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre, dûment convoqué en date du 30 novembre 2022, s'est réuni le 15 décembre 2022, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Régis BLANCHET, M. Pascal BORDAT, M. Michel BOUGAULT, M. Yves CHOUBRAC, M. Luc DELLA-VALLE, Mme Doriane DORVILLERS, Mme Christine FLEURET, Mme Michèle FRADET, Mme Lydie LACOU, Mme Yvonne LAMY, Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN, M. Alexandre MARTIN, Mme Carole NONET, M. Patrick PASQUET, M. Jacques PERSONNE, M. Pierre ROUSSEAU, Mme Michèle SELLERON

Etaient représentés :

M. Julien-Christian BAR donne pouvoir à M. Jacques PERSONNE,
M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT,
Mme Monique RABIER donne pouvoir à Mme Michèle FRADET,
M. Florent TRINQUART donne pouvoir à M. Yves CHOUBRAC

Absent excusé :

M. Jacky CHAPELOT

Assistaient également :

Mme Nadine CHAIB, secrétaire générale de la préfecture de l'Indre, sous-préfète de Châteauroux
Mme Hélène BURGAUD-TOCCHET, direction départementale des territoires de l'Indre
M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel
M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36

Objet : Travaux de remplacement de couvertures suite au sinistre grêle de Mai 2022

Suite au sinistre grêle, survenu en mai 2022, ayant fortement endommagé nos couvertures sur les Quartiers Saint-Jacques et Saint-Jean, l'OPAC 36 doit remplacer l'intégralité des toitures actuellement bâchées ou partiellement remaniées.

L'analyse technique du sinistre nous a conduit à modifier la couverture en place (tuiles) en définissant le bac acier comme solution de réparation pour plus de pérennité/moins de sinistralité sur ce type d'évènement climatique.

Aussi et pour plus d'efficacité, les travaux seront divisés en 3 lots nous permettant ainsi de réduire les délais d'interventions.

L'opération est inscrite au budget 2023 et sa réalisation s'effectuera également sur cet exercice :

LOT N° 1 : CHÂTEAUROUX « Saint-Jacques »

- 26, 28 et 30 Boulevard Blaise Pascal
- 2, 4, 6 et 8 rue Paul Valéry
- 1, 3, et 5 rue Paul Valéry

LOT N° 2 : CHÂTEAUROUX « Saint-Jacques »

- 157 et 159 Rue Montaigne
- 155, 155 bis et 155 ter Rue Montaigne
- 32, 34, 36 et 38 Boulevard Blaise Pascal

LOT N° 3 :

CHÂTEAUROUX « Saint-Jacques »

- 7 à 15 Rue Pierre Loti
- 10, 12 et 14 Rue Charles Perrault

CHÂTEAUROUX « Saint-Jean »

- FRPA Résidence Isabelle (Réfectoire – Cuisine)

.../...

Le montant des travaux est estimé à 955 000 € HT (hors variante obligatoire) couvert en majeure partie par les assurances (travaux datant d'au moins 5 ans) et le restant sur fonds propres. Pour information, des variantes obligatoires (matériaux et mise œuvre) sont également programmées. Si ces dernières sont retenues, l'estimation du chantier sera portée à 1 178 500 € HT.

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

- *d'accepter ce principe,*
- *d'autoriser le Directeur Général à passer tout acte et contrats nécessaires à la réalisation de ces travaux, 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
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 23
Présents : 18
Représentés : 4
Excusés : 1
Absents : 0

Service demandeur
Direction Commercial et gestion
locale

Transmis pour contrôle de
légalité le :

16 DEC. 2022

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

16 DEC. 2022

RECU EN PREFECTURE

Le 16 décembre 2022

VIA DOTELEC - Dematis

036-344337070-20221215-02122000480-016

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

Extrait n°2022.00048 du registre des délibérations

Le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre, dûment convoqué en date du 30 novembre 2022, s'est réuni le 15 décembre 2022, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Étaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Régis BLANCHET, M. Pascal BORDAT, M. Michel BOUGAULT, M. Yves CHOUBRAC, M. Luc DELLA-VALLE, Mme Doriane DORVILLERS, Mme Christine FLEURET, Mme Michèle FRADET, Mme Lydie LACOU, Mme Yvonne LAMY, Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN, M. Alexandre MARTIN, Mme Carole NONET, M. Patrick PASQUET, M. Jacques PERSONNE, M. Pierre ROUSSEAU, Mme Michèle SELLERON

Étaient représentés :

M. Julien-Christian BAR donne pouvoir à M. Jacques PERSONNE,
M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT,
Mme Monique RABIER donne pouvoir à Mme Michèle FRADET,
M. Florent TRINQUART donne pouvoir à M. Yves CHOUBRAC

Absent excusé :

M. Jacky CHAPELOT

Assistaient également :

Mme Nadine CHAIB, secrétaire générale de la préfecture de l'Indre, sous-préfète de Châteauroux
Mme Hélène BURGAUD-TOCCHET, direction départementale des territoires de l'Indre
M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel
M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36

Objet : Location 81 ter rue de La Poste, bureau n° 4, à CHATEAUROUX

Monsieur AUGRAS Anthony, qui exerce la profession de psychologue, locataire du bureau numéro 3 au sein de l'immeuble 81 ter rue de La Poste à CHATEAUROUX a sollicité l'OPAC pour la location d'un bureau supplémentaire, afin d'étendre son activité.

Après avoir visité le bureau numéro 4, d'une superficie de 17 m², Monsieur AUGRAS Anthony a confirmé son souhait de le louer à compter du 3 janvier 2023.

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

- De louer ce bureau à Monsieur AUGRAS Anthony moyennant un loyer mensuel de 110 € (hors charges),
- 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,

OPAC 36

Pascal LONGEIN



OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 23
Présents : 18
Représentés : 4
Excusés : 1
Absents : 0

Service demandeur
Direction Commercial et gestion
locative

Transmis pour contrôle de
légalité le :

16 DEC. 2022

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

16 DEC. 2022

RECU EN PREFECTURE

Le 16 décembre 2022

VIA DOTELEC - Dematis

036-344337070-20221215-020220004903-016

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

Extrait n°2022.00049 du registre des délibérations

Le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre, dûment convoqué en date du 30 novembre 2022, s'est réuni le 15 décembre 2022, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Étaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Régis BLANCHET, M. Pascal BORDAT, M. Michel BOUGAULT, M. Yves CHOUBRAC, M. Luc DELLA-VALLE, Mme Doriane DORVILLERS, Mme Christine FLEURET, Mme Michèle FRADET, Mme Lydie LACOU, Mme Yvonne LAMY, Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN, M. Alexandre MARTIN, Mme Carole NONET, M. Patrick PASQUET, M. Jacques PERSONNE, M. Pierre ROUSSEAU, Mme Michèle SELLERON

Étaient représentés :

M. Julien-Christian BAR donne pouvoir à M. Jacques PERSONNE,
M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT,
Mme Monique RABIER donne pouvoir à Mme Michèle FRADET,
M. Florent TRINQUART donne pouvoir à M. Yves CHOUBRAC

Absent excusé :

M. Jacky CHAPELOT

Assistaient également :

Mme Nadine CHAIB, secrétaire générale de la préfecture de l'Indre, sous-préfète de Châteauroux
Mme Hélène BURGAUD-TOCCHET, direction départementale des territoires de l'Indre
M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel
M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36

Objet : Location Maison de Santé rue de La Confection, bureau n° 3, à CHATEAUROUX

Monsieur DRAGUSIN Flavius et Monsieur MURGU Caesar, qui exercent respectivement la profession de masseur-kinésithérapeute et médecin spécialiste en chirurgie générale, ont sollicité l'OPAC pour la location d'un cabinet médical à CHATEAUROUX afin d'installer leur activité.

Après avoir visité le cabinet numéro 3 situé au sein de la maison de santé, 2 rue de La Confection à CHATEAUROUX, Messieurs DRAGUSIN et MURGU ont confirmé leur souhait de le louer à compter du 1^{er} mars 2023.

Le bail professionnel portera sur un cabinet de 19.07 m², un espace commun de 7.11 m² et un emplacement parking privatif.

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

- De louer ce cabinet à Messieurs DRAGUSIN Flavius et MURGU Caesar moyennant un loyer mensuel de 228.84 € (hors charges),
- 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



OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 23
Présents : 18
Représentés : 4
Excusés : 1
Absents : 0

Service demandeur
Direction Commercial et gestion
locative

Transmis pour contrôle de
légalité le :

16 DEC. 2022

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

16 DEC. 2022

RECU EN PREFECTURE

Le 16 décembre 2022

VIA DOTELEC - Dematis

036-344337070-20221215-0207200015910-016

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

Extrait n°2022.00050 du registre des délibérations

Le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre, dûment convoqué en date du 30 novembre 2022, s'est réuni le 15 décembre 2022, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Régis BLANCHET, M. Pascal BORDAT, M. Michel BOUGAULT, M. Yves CHOUBRAC, M. Luc DELLA-VALLE, Mme Doriane DORVILLERS, Mme Christine FLEURET, Mme Michèle FRADET, Mme Lydie LACOU, Mme Yvonne LAMY, Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN, M. Alexandre MARTIN, Mme Carole NONET, M. Patrick PASQUET, M. Jacques PERSONNE, M. Pierre ROUSSEAU, Mme Michèle SELLERON

Etaient représentés :

M. Julien-Christian BAR donne pouvoir à M. Jacques PERSONNE,
M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT,
Mme Monique RABIER donne pouvoir à Mme Michèle FRADET,
M. Florent TRINQUART donne pouvoir à M. Yves CHOUBRAC

Absent excusé :

M. Jacky CHAPELOT

Assistaient également :

Mme Nadine CHAIB, secrétaire générale de la préfecture de l'Indre, sous-préfète de Châteauroux
Mme Hélène BURGAUD-TOCCHET, direction départementale des territoires de l'Indre
M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel
M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36

Objet : Location d'un local situé 139 rue Nationale à LA CHATRE

La mairie de LA CHATRE a sollicité l'OPAC pour la location d'un local à LA CHATRE afin de permettre l'installation d'une boutique éphémère destinée à accueillir des artisans artistes locaux.

A cette fin, une proposition a été faite concernant le local situé au 139 rue Nationale à La Châtre pour une prise à bail courant décembre 2022.

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

- De louer ce local à la mairie de LA CHATRE moyennant un loyer mensuel de 50 € (hors charges),
- D'autoriser le Directeur Général à signer la convention d'occupation précaire afférente à cette location.

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 : 23
Présents : 18
Représentés : 4
Excusés : 1
Absents : 0

Service demandeur
Direction Commercial et gestion
locative

Transmis pour contrôle de
légalité le :

16 DEC. 2022

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

16 DEC. 2022

RECU EN PREFECTURE
Le 16 décembre 2022
VIA DOTELEC - Dematis

036-344337070-20221215-020220005110-010

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

Extrait n°2022.00051 du registre des délibérations

Le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre, dûment convoqué en date du 30 novembre 2022, s'est réuni le 15 décembre 2022, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Régis BLANCHET, M. Pascal BORDAT, M. Michel BOUGAULT, M. Yves CHOUBRAC, M. Luc DELLA-VALLE, Mme Doriane DORVILLERS, Mme Christine FLEURET, Mme Michèle FRADET, Mme Lydie LACOU, Mme Yvonne LAMY, Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN, M. Alexandre MARTIN, Mme Carole NONET, M. Patrick PASQUET, M. Jacques PERSONNE, M. Pierre ROUSSEAU, Mme Michèle SELLERON

Etaient représentés :

M. Julien-Christian BAR donne pouvoir à M. Jacques PERSONNE,
M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT,
Mme Monique RABIER donne pouvoir à Mme Michèle FRADET,
M. Florent TRINQUART donne pouvoir à M. Yves CHOUBRAC

Absent excusé :

M. Jacky CHAPELOT

Assistaient également :

Mme Nadine CHAIB, secrétaire générale de la préfecture de l'Indre, sous-préfète de Châteauroux
Mme Hélène BURGAUD-TOCCHET, direction départementale des territoires de l'Indre
M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel
M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36

Objet : Vente d'une maison 27 rue Pierre et Marie Curie à NEUVY PAILLOUX

Le site de NEUVY PAILLOUX est inscrit dans le plan de vente depuis 2010, suite à la décision du Conseil d'Administration du 17 juin 2010. Ce programme comprend notamment un logement de type 5 situé au 27 rue Pierre et Marie Curie, vacant depuis 2017. Le prix de vente tout public était initialement fixé à 62 000€ (soit prix de base + 3 000 €).

Le 20 juillet 2022, l'OPAC 36 a reçu une offre d'achat de 50 000 €.

En conséquence, le Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé d'accorder cette baisse de prix afin de conclure la vente de ce bien.

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 : 23
Présents : 18
Représentés : 4
Excusés : 1
Absents : 0

Service demandeur
Direction Commercial et gestion
locative

Transmis pour contrôle de
légalité le :

16 DEC. 2022

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

16 DEC 2022

RECU EN PREFECTURE

Le 16 décembre 2022

VIA DOTELEC - Dematis

035-344337070-20221215-020220001520-010

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

Extrait n°2022.00052 du registre des délibérations

Le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre, dûment convoqué en date du 30 novembre 2022, s'est réuni le 15 décembre 2022, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Étaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Régis BLANCHET, M. Pascal BORDAT, M. Michel BOUGAULT, M. Yves CHOUBRAC, M. Luc DELLA-VALLE, Mme Doriane DORVILLERS, Mme Christine FLEURET, Mme Michèle FRADET, Mme Lydie LACOU, Mme Yvonne LAMY, Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN, M. Alexandre MARTIN, Mme Carole NONET, M. Patrick PASQUET, M. Jacques PERSONNE, M. Pierre ROUSSEAU, Mme Michèle SELLERON

Étaient représentés :

M. Julien-Christian BAR donne pouvoir à M. Jacques PERSONNE,
M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT,
Mme Monique RABIER donne pouvoir à Mme Michèle FRADET,
M. Florent TRINQUART donne pouvoir à M. Yves CHOUBRAC

Absent excusé :

M. Jacky CHAPELOT

Assistaient également :

Mme Nadine CHAIB, secrétaire générale de la préfecture de l'Indre, sous-préfète de Châteauroux
Mme Héléne BURGAUD-TOCCHET, direction départementale des territoires de l'Indre
M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel
M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36

Objet : Vente patrimoine OPAC pour l'année 2023

Dans le cadre de la Convention d'Utilité Sociale 2021-2026, il est proposé au Conseil d'Administration la prorogation de la mise en vente des programmes (437 logements) dont la liste figure ci-après.

Les prix fixés dans le tableau ci-dessous seront révisés de la façon suivante :

- **Vente à l'occupant et locataire OPAC36** (locataire depuis 2 ans minimum) :
Prix de vente = **Prix de base** – abattement pour ancienneté calculé comme suit :

Ancienneté au 1 ^{er} janvier	Abattement
2 ans à 5 ans	0 €
6 ans à 10 ans	1 500 €
11 ans à 15 ans	3 000 €
+15 ans	5 000 €

- **Vente logement vacant à des tiers :**

Prix de vente = **Prix de base** + 3 000 €

- Les acquéreurs bénéficieront du service complémentaire de sécurisation de l'achat par la garantie de rachat et de relogement.

Le Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé de valider le plan de vente annexé et d'autoriser le Directeur Général à signer tous les actes de vente et tous les documents qui seront ou s'avèreraient nécessaires à la réalisation de ces ventes.

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,



Le Directeur Général,

Pascal LONGEIN

Prorogation programmes 2023

COMMUNE	ADRESSE	GROUPE	SOLDE au 22/11/2022	PRIX DE BASE				
				T1	T2	T3	T4	T5
AGURANDE	La Grande Crouzette 2	0154	4	-	-	63 000 €	71 000 €	-
AGURANDE	Les merlots	0194	4	-	-	60 000 €	69 000 €	-
AMBRAULT	Le Paré 1	0186	1	-	-	50 000 €	-	-
AMBRAULT	Le Paré 2	0245	6	-	-	57 000 €	64 000 €	-
ANJOUIN	Rue du Château 1	0180	5	-	-	46 000 €	56 000 €	-
ARDENTES	Saint Vincent 2	0173	4	-	-	72 000 €	81 000 €	-
ARGENTON	Le Clos du Verger 8	0215	11	-	51 000 €	68 000 €	81 000 €	89 000 €
AZAY LE FERRON	La port 1*	0227	13	45 000 €	53 000 €	60 000 €	-	71 000 €
BADECON LE PIN	Les Côtes Gareilles	0242	2	-	-	54 000 €	-	67 000 €
BAUDRES	La Roche	0236	5	-	-	51 000 €	63 000 €	-
LA BERTHENOUX	Les Planches	0261	1	-	-	58 000 €	-	-
BUXEUIL	La Grande Croix	0216	3	-	-	58 000 €	65 000 €	-
BUZANCAIS	Le Pré du Mez 2	0146	12	-	54 000 €	69 000 €	80 000 €	96 000 €
BUZANCAIS	Le Pré Du Mez 3	0175	20	-	49 000 €	62 000 €	74 000 €	-
BUZANCAIS	Le Sapin Vert	0023 / 0033	5	-	-	45 000 € / 50 000 €	-	-
CELON	La Gorce 1	0162	2	-	-	47 000 €	55 000 €	-
CELON	La Gorge 2	0188	6	-	-	54 000 €	60 000 €	64 000 €
CHÂTEAUX	Henri Cosnier	0001	58	-	-	58 000 € / 88 000 €	-	-
CHATEAUX	Beaulieu 4	0014	9	-	-	-	62 000 € / 68 000 €	-
CHATEAUX	Saint Jacques 9	0097	9	-	-	-	83 000 €	95 000 €
CHATEAUX	Saint Jacques 12	0116	6	-	-	-	81 000 €	93 000 €
CHÂTEAUX	Le Fontchoir 2	0008	5	-	-	-	-	68 000 €
CHATEAUX	Le Fontchoir	0018	10	-	-	-	-	88 000 €
LA CHATRE	Laulière 5	0117	9	-	-	-	74 000 €	86 000 €
CONCREMIERS	Les Varennes	0166	3	-	-	48 000 €	52 000 €	-
CREVANT	La Chaume	0180	1	-	-	49 000 €	-	-
DÉOLS	Les Maussants 2	0312	11	-	-	94 000 €	105 000 €	115 000 €
DÉOLS	Rue De Coing / Danton	0361	7	-	-	-	102 588 €	110 288 €
DEOLS	Le Château d'eau	0207	8	-	* 55 000 €	64 000 €	78 000 € / *69 000 €	-
ECUEILLE	Le Buissonnet 1	0055	2	-	-	45 000 €	-	-
ECUEILLE	Le Buissonnet 2	0068	5	-	-	43 000 €	54 000 €	64 000 €
EGUZON	Le Papillon 2	0127	5	-	-	52 000 €	59 000 €	-
FAVEROLLES	Rue de la Galette	0230	1	-	-	-	68 000 €	-
FONTGUENAND	Le Ravineau	0231	6	-	-	68 000 €	76 000 €	87 000 €
FONTGOMBAULT	Rue du Châtelet	0208	3	-	-	65 000 €	75 000 €	-
GIROUX	Route de Graçay	0219	1	-	-	51 000 €	-	-
GOURNAY	L'auzon	0167	3	-	-	55 000 €	60 000 €	-
GUILLY	Rue des Plantes	0220	2	-	-	-	62 000 €	-
ISSOUDUN	La Vallée	0086	7	-	-	-	69 000 €	79 000 €
ISSOUDUN	Bel Air	0002 / 0007	8	-	-	45 000 €	-	-
LANGE	La Bodendière	0238	2	-	-	48 000 €	56 000 €	-
LINIEZ	Route de levroux	0221	2	-	-	52 000 €	67 000 €	-
LUCAY LE MALE	Cité Fleurie	0041	12	-	35 000 €	45 000 €	52 000 €	56 000 €
MAILLET	Avenue de la Gare	0191	1	-	-	49 000 €	-	-
MARTIZAY	Les Rochevieux 5	0296	4	-	-	55 000 €	65 000 €	-
MARTIZAY	Les Rochevieux 2	0192	4	-	-	54 000 €	65 000 €	-
MOULINS SUR CEPHONS	Les Bois aux granges	0183	4	-	-	51 000 €	61 000 €	-
NEUILLY LES BOIS	Le Tertre 1	0167	2	-	-	69 000 €	-	-
NEUVY PAILLOUX	Rocheville	0063	5	-	-	45 000 €	52 000 €	59 000 €
NEUVY PAILLOUX	Les Epinettes	0169	2	-	49 000 €	68 000 €	-	-
NEUVY ST SEPULCRE	Ancienne Gare	0056	4	-	-	46 000 €	-	-
NEUVY ST SEPULCRE	La Chaume 3	0170	2	-	42 000 €	66 000 €	-	-
OBTERRE	Rue Jean Delalez	0198	3	-	-	-	58 000 €	-
OULCHES	Les Plaines	0224	2	-	-	-	57 000 €	-
PARPECAY -VAL FOUZON	Route De La Croix 1	0281	2	-	-	54 000 €	64 000 €	-
PELLEVOISIN	Le Darjon	0136	5	-	36 000 €	43 000 €	52 000 €	-
POULIGNY ST MARTIN	Le Champ de la Vigne 1	0184	1	-	-	48 000 €	-	-
POULIGNY ST MARTIN	Le Champ de la Vigne 2	0199	1	-	-	52 000 €	56 000 €	-
PRUNIER	La Chaume	0225	0	-	-	55 000 €	-	-
REUILLY	Rue du 8 Mai 1945 2	0121	5	-	-	-	62 000 €	69 000 €
REUILLY	Les Cailloux 1	0266	5	-	-	63 000 €	69 000 €	-
RIVARENNES	Les Grandes Vignes	0234	4	-	-	53 000 €	60 000 €	64 000 €
ROSNAY	Les Bourins	0200	2	-	-	54 000 €	54 000 €	-
ST CHRISTOPHE EN BAZELLE	Le Champ De Foire	0269	4	-	50 000 €	55 000 €	-	-
ST-FLORENTIN	Le Puy 1	0243	3	-	-	58 000 €	71 000 €	-
SASSIERGES ST GERMAIN	Route de st aout	0176	1	-	-	60 000 €	75 000 €	-
ST GENOU	Rue du Berry 1	0057	6	-	34 000 €	40 000 €	46 000 €	51 000 €
ST HILAIRE S/BENAIZE	Route du Blanc	0256	1	-	-	58 000 €	-	-
ST MAUR	Les Coteaux 1	0201	3	-	-	72 000 €	92 000 €	-
ST MAUR	Xavier Batard	0202	3	-	-	79 000 €	92 000 €	-
ST MICHEL EN BRENNÉ	Le Pré de Saint Michel 1	0171	2	-	-	42 000 €	56 000 €	-
ST MICHEL EN BRENNÉ	Le Pré de Saint Michel 2	0290	3	-	-	52 000 €	58 000 €	-
ST PLANTAIRE	Le Petit Village	0244	1	-	-	-	58 000 €	-
THENAY	Les Cailloutis	0258	2	-	-	58 000 €	-	-
VALENÇAY	Les Prés Beaujard	0203	6	-	50 000 €	62 000 €	78 000 €	-
VALENÇAY	La Robinerie	0259	19	-	46 000 €	51 000 €	61 000 €	-
VATAN	Le Parc 1	0088	2	-	-	50 000 €	58 000 €	-
LA VERNELLE	Les Turfus	0300	8	-	-	54 000 €	67 000 €	-
VEUIL	La Croix Cassan	0159	10	-	-	44 000 €	53 000 €	-
VEUIL	L'Arcy	0204	5	-	48 000 €	54 000 €	64 000 €	-
VILLEGONGIS	Le Haut du Bourg 1	0172	1	-	-	58 000 €	-	-
TOTAL			437					

* sans extérieur

En exercice : 23
Présents : 18
Représentés : 4
Excusés : 1
Absents : 0

Le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre, dûment convoqué en date du 30 novembre 2022, s'est réuni le 15 décembre 2022, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Étaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Régis BLANCHET, M. Pascal BORDAT, M. Michel BOUGAULT, M. Yves CHOUBRAC, M. Luc DELLA-VALLE, Mme Doriane DORVILLERS, Mme Christine FLEURET, Mme Michèle FRADET, Mme Lydie LACOU, Mme Yvonne LAMY, Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN, M. Alexandre MARTIN, Mme Carole NONET, M. Patrick PASQUET, M. Jacques PERSONNE, M. Pierre ROUSSEAU, Mme Michèle SELLERON

Étaient représentés :

M. Julien-Christian BAR donne pouvoir à M. Jacques PERSONNE,
M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT,
Mme Monique RABIER donne pouvoir à Mme Michèle FRADET,
M. Florent TRINQUART donne pouvoir à M. Yves CHOUBRAC

Absent excusé :

M. Jacky CHAPELOT

Assistaient également :

Mme Nadine CHAIB, secrétaire générale de la préfecture de l'Indre, sous-préfète de Châteauroux
Mme Héléne BURGAUD-TOCCHET, direction départementale des territoires de l'Indre
M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel
M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36

Objet : Modification du règlement intérieur du Conseil d'Administration

Dans le cadre de la modernisation de son fonctionnement et notamment de la dématérialisation des assemblées, l'OPAC 36 souhaite mettre en place le vote électronique pour son Conseil d'Administration.

Cette solution devra permettre de comptabiliser les votes et ainsi d'acter les décisions du Conseil d'Administration ou de son Bureau.

Par conséquent, il est proposé au Conseil d'Administration de se prononcer sur la possibilité de recourir au vote électronique pour les délibérations du Conseil d'Administration ainsi que celles du bureau du Conseil d'Administration.

A ce titre, le Règlement Intérieur du Conseil d'Administration est précisé et il est proposé au Conseil d'Administration d'adopter le règlement intérieur ainsi modifié.

Vu les dispositions de l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation ;

Monsieur CHOUBRAC propose d'ajouter le paragraphe 5° de l'article R421-7 du CCH, modifié par décret n° 2022-706 du 26 avril 2022 - art. 3 en vigueur depuis le 28 avril 2022 : « les représentants des locataires siègent au conseil d'administration à compter de la clôture du dépouillement des élections. En cas d'empêchement pour une durée de plus de trois mois et après en avoir informé le président du conseil d'administration, un représentant des locataires peut se faire remplacer, pendant la durée de l'empêchement et pendant un an au plus, par une personne figurant sur la même liste ».

Monsieur LONGEIN répond que ce texte sera intégré au règlement intérieur du Conseil d'Administration.

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

- d'adopter le principe du vote électronique pour les délibérations du Conseil d'Administration ainsi que celles du bureau du Conseil d'Administration et d'adopter le règlement intérieur modifié.

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,



Pascal LONGEIN

Service demandeur
Secrétariat général

Transmis pour contrôle de
légalité le :

21 DEC. 2022

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

21 DEC. 2022

RECU EN PREFECTURE

Le 21 décembre 2022

VIA DOTELEC - Dematis

036-344337070-20221215-02022000530-CIC



OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 23
Présents : 18
Représentés : 4
Excusés : 1
Absents : 0

Service demandeur
Direction Commercial et gestion
locative

Transmis pour contrôle de
légalité le :

21 DEC. 2022

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

21 DEC. 2022

RECU EN PREFECTURE

Le 21 décembre 2022

VIA DOTELEC - Dematis

036-344337070-20221215-02022000540-016

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

Extrait n°2022.00054 du registre des délibérations

Le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre, dûment convoqué en date du 30 novembre 2022, s'est réuni le 15 décembre 2022, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Étaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Régis BLANCHET, M. Pascal BORDAT, M. Michel BOUGAULT, M. Yves CHOUBRAC, M. Luc DELLA-VALLE, Mme Doriane DORVILLERS, Mme Christine FLEURET, Mme Michèle FRADET, Mme Lydie LACOU, Mme Yvonne LAMY, Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN, M. Alexandre MARTIN, Mme Carole NONET, M. Patrick PASQUET, M. Jacques PERSONNE, M. Pierre ROUSSEAU, Mme Michèle SELLERON

Étaient représentés :

M. Julien-Christian BAR donne pouvoir à M. Jacques PERSONNE,
M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT,
Mme Monique RABIER donne pouvoir à Mme Michèle FRADET,
M. Florent TRINQUART donne pouvoir à M. Yves CHOUBRAC

Absent excusé :

M. Jacky CHAPELOT

Assistaient également :

Mme Nadine CHAIB, secrétaire générale de la préfecture de l'Indre, sous-préfète de Châteauroux
Mme Hélène BURGAUD-TOCCHET, direction départementale des territoires de l'Indre
M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel
M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36

Objet : Mise à jour du règlement intérieur de la Commission d'Attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements de l'OPAC 36

L'OPAC 36 poursuit sa mutation digitale et souhaite mettre en place le vote électronique lors des séances de la Commission d'Attribution des Logements et d'examen de l'occupation des logements de l'OPAC 36.

Ce nouveau système renforcera la sécurité des votes et permettra un traitement rapide et simple des procès-verbaux qui en découleront.

Ainsi, le processus de vote s'effectuera par voie électronique, d'ores et déjà en phase de test, ou par tout autre moyen équivalent.

L'entrée en vigueur est programmée à compter de janvier 2023.

En conséquence, le Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé d'approuver ce principe et le règlement de la Commission d'Attribution ci-joint.

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 : 23
Présents : 18
Représentés : 4
Excusés : 1
Absents : 0

Service demandeur
Secrétariat général

Transmis pour contrôle de
légalité le :

21 DEC. 2022

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

21 DEC. 2022

RECU EN PREFECTURE

Le 21 décembre 2022

VIA DOTELEC - Dematis

035-344337070-20221215-020723003593-010

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

Extrait n°2022.00055 du registre des délibérations

Le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre, dûment convoqué en date du 30 novembre 2022, s'est réuni le 15 décembre 2022, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Étaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Régis BLANCHET, M. Pascal BORDAT, M. Michel BOUGAULT, M. Yves CHOUBRAC, M. Luc DELLA-VALLE, Mme Doriane DORVILLERS, Mme Christine FLEURET, Mme Michèle FRADET, Mme Lydie LACOU, Mme Yvonne LAMY, Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN, M. Alexandre MARTIN, Mme Carole NONET, M. Patrick PASQUET, M. Jacques PERSONNE, M. Pierre ROUSSEAU, Mme Michèle SELLERON

Étaient représentés :

M. Julien-Christian BAR donne pouvoir à M. Jacques PERSONNE,
M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT,
Mme Monique RABIER donne pouvoir à Mme Michèle FRADET,
M. Florent TRINQUART donne pouvoir à M. Yves CHOUBRAC

Absent excusé :

M. Jacky CHAPELOT

Assistaient également :

Mme Nadine CHAIB, secrétaire générale de la préfecture de l'Indre, sous-préfète de Châteauroux
Mme Hélène BURGAUD-TOCCHET, direction départementale des territoires de l'Indre
M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel
M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36

Objet : Adoption du code de conduite

La loi 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique, dite loi SAPIN II, impose à toutes les entreprises, d'au moins 50 salariés, de mettre en place un dispositif de recueil des alertes émanant de ses salariés ou de collaborateurs extérieurs.

L'OPAC 36 a décidé d'aller au-delà de son obligation légale qui lui impose de mettre en place un dispositif de gestion des alertes éthiques.

A ce titre, les salariés de l'OPAC 36 ainsi que les administrateurs ont été sensibilisés aux risques relatifs à la Loi SAPIN II et notamment les délits afférents.

Le groupe de travail SAPIN II de l'OPAC 36 a également réalisé une cartographie des risques autour de plusieurs thématiques principalement concernées par les risques : les marchés publics, les activités techniques, la demande de logement social et la relation quotidienne avec les locataires.

Cette cartographie des risques a été validée par le Comité de Direction de l'OPAC 36.

Cette cartographie des risques a été complétée par un code de conduite, qui a été validé par le Comité de Direction de l'OPAC 36 et qui va être annexé au règlement intérieur.

Ce document de référence énonce les règles visant à protéger les salariés de l'OPAC 36 face à des situations qui pourraient mettre en jeu leur responsabilité, leur sécurité, leur bien-être au travail et ceux de leurs collègues.

Ce code sera porté à la connaissance de tous les administrateurs de l'OPAC 36, de tous les salariés de l'OPAC 36, des fournisseurs publics ou privés de l'OPAC 36, de même que toute autre partie prenante.

.../...

Le respect du code de conduite sera attendu de toutes les parties précitées.

Conformément aux dispositions de l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Conseil d'Administration règle par ses délibérations les affaires de l'office, et notamment, adopte le règlement intérieur de l'office.

Il est donc proposé au Conseil d'Administration de se prononcer sur le code de conduite, joint à la présente, en vue de son annexion au règlement intérieur.

Vu les dispositions de l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation ;

En conséquence, le Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé d'adopter le code de conduite en vue de son annexion au règlement intérieur de l'office.

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 : 23
Présents : 18
Représentés : 4
Excusés : 1
Absents : 0

Service demandeur
Direction Générale Adjointe

Transmis pour contrôle de
légalité le :

16 DEC. 2022

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

16 DEC. 2022

RECU EN PREFECTURE

Le 16 décembre 2022

VIA DOTELEC - Dematis

036-344337070-20221215-0202200056-01

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

Extrait n°2022.00056 du registre des délibérations

Le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre, dûment convoqué en date du 30 novembre 2022, s'est réuni le 15 décembre 2022, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Étaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Régis BLANCHET, M. Pascal BORDAT, M. Michel BOUGAULT, M. Yves CHOUBRAC, M. Luc DELLA-VALLE, Mme Doriane DORVILLERS, Mme Christine FLEURET, Mme Michèle FRADET, Mme Lydie LACOU, Mme Yvonne LAMY, Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN, M. Alexandre MARTIN, Mme Carole NONET, M. Patrick PASQUET, M. Jacques PERSONNE, M. Pierre ROUSSEAU, Mme Michèle SELLERON

Étaient représentés :

M. Julien-Christian BAR donne pouvoir à M. Jacques PERSONNE,
M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT,
Mme Monique RABIER donne pouvoir à Mme Michèle FRADET,
M. Florent TRINQUART donne pouvoir à M. Yves CHOUBRAC

Absent excusé :

M. Jacky CHAPELOT

Assistaient également :

Mme Nadine CHAIB, secrétaire générale de la préfecture de l'Indre, sous-préfète de Châteauroux
Mme Héléne BURGAUD-TOCCHET, direction départementale des territoires de l'Indre
M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel
M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36

Objet : Avenant à la convention d'abattement TFPB

La loi de finances pour 2022 a prolongé d'un an, jusqu'à fin 2023, la durée d'application de l'abattement de 30 % sur la TFPB des logements locatifs sociaux situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville (article 1388 bis du CGI).

Cet abattement est conditionné par la signature, par le bailleur, d'une convention « d'utilisation » conclue avec la commune, l'EPCI et le représentant de l'Etat.

Or, la convention actuelle prenant fin en principe au 31/12/2022, il convient de signer un avenant de prorogation qui sera transmis avant le 01 janvier 2023 au service des impôts.

La convention porte sur le périmètre suivant :

- pour les logements de l'OPAC 36

QPV	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB	Estimation du montant d'abattement de TFPB
Beaulieu	993	156 977 €
Saint-Jean / Saint-Jacques	546	104 854 €
Vaugirard / Saint-Christophe	80	14 300 €
TOTAL	1 619	276 131 €

Mme MONJOINT ne prend pas part au vote.

Le Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé d'autoriser le Directeur Général à signer l'avenant de prorogation de ladite convention et de tout autre document permettant de bénéficier de cet abattement. Il est précisé que le programme prévisionnel d'actions annexé, porté à la connaissance du Conseil d'Administration, est susceptible de faire l'objet d'aménagements.

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,


OPAC 36


Pascal LONGEIN



OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 23
Présents : 18
Représentés : 4
Excusés : 1
Absents : 0

Service demandeur
Secrétariat général

Transmis pour contrôle de
légalité le :

16 DEC. 2022

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

16 DEC. 2022

RECU EN PREFECTURE

Le 16 décembre 2022

VIA DOTELEC - Dematis

036-344337070-20221215-02022000570-016

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

Extrait n°2022.00057 du registre des délibérations

Le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre, dûment convoqué en date du 30 novembre 2022, s'est réuni le 15 décembre 2022, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Étaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Régis BLANCHET, M. Pascal BORDAT, M. Michel BOUGAULT, M. Yves CHOUBRAC, M. Luc DELLA-VALLE, Mme Doriane DORVILLERS, Mme Christine FLEURET, Mme Michèle FRADET, Mme Lydie LACOU, Mme Yvonne LAMY, Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN, M. Alexandre MARTIN, Mme Carole NONET, M. Patrick PASQUET, M. Jacques PERSONNE, M. Pierre ROUSSEAU, Mme Michèle SELLERON

Étaient représentés :

M. Julien-Christian BAR donne pouvoir à M. Jacques PERSONNE,
M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT,
Mme Monique RABIER donne pouvoir à Mme Michèle FRADET,
M. Florent TRINQUART donne pouvoir à M. Yves CHOUBRAC

Absent excusé :

M. Jacky CHAPELOT

Assistaient également :

Mme Nadine CHAIB, secrétaire générale de la préfecture de l'Indre, sous-préfète de Châteauroux
Mme Hélène BURGAUD-TOCCHET, direction départementale des territoires de l'Indre
M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel
M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36

Objet : Créances proposées pour passage en pertes

Le Directeur Général présente un état récapitulatif de diverses créances locataires dont le recouvrement est jugé compromis.

Cet état est arrêté à la somme globale de 64 054,93 euros qu'il propose de passer en pertes.

A titre d'information, les admissions en non-valeur des années précédentes ont été :

Année	Montant en € admis en non-valeur
2017	317 33,74
2018	246 370,66
2019	107 701,07
2020	195 346,79
2021	237 238,85
2022	235 121,81

En parallèle, les masses globales des impayés concernant les débiteurs partis sur les exercices passés étaient les suivants :

Année	Masse des impayés concernant les débiteurs partis
2017	1 480 949
2018	1 432 098
2019	1 589 403
2020	1 852 215
2021	2 209 578
Octobre 2022	2 805 433,11

Pour rappel, le Conseil d'administration, en octobre 2022, a décidé de valider le passage en perte de 235 121,81 € correspondant à 134 dossiers.

En conséquence, le Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé de valider le passage en perte concernant 30 dossiers supplémentaires pour un montant de 64 054,93 euros.

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,



Pascal LONGEIN



En exercice : 23
Présents : 18
Représentés : 4
Excusés : 1
Absents : 0

Le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre, dûment convoqué en date du 30 novembre 2022, s'est réuni le 15 décembre 2022, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Régis BLANCHET, M. Pascal BORDAT, M. Michel BOUGAULT, M. Yves CHOUBRAC, M. Luc DELLA-VALLE, Mme Doriane DORVILLERS, Mme Christine FLEURET, Mme Michèle FRADET, Mme Lydie LACOU, Mme Yvonne LAMY, Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN, M. Alexandre MARTIN, Mme Carole NONET, M. Patrick PASQUET, M. Jacques PERSONNE, M. Pierre ROUSSEAU, Mme Michèle SELLERON

Etaient représentés :

M. Julien-Christian BAR donne pouvoir à M. Jacques PERSONNE,
M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT,
Mme Monique RABIER donne pouvoir à Mme Michèle FRADET,
M. Florent TRINQUART donne pouvoir à M. Yves CHOUBRAC

Absent excusé :

M. Jacky CHAPELOT

Assistaient également :

Mme Nadine CHAIB, secrétaire générale de la préfecture de l'Indre, sous-préfète de Châteauroux
Mme Héléne BURGAUD-TOCCHET, direction départementale des territoires de l'Indre
M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel
M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36

Objet : Gestion urbaine et sociale de proximité : convention de gestion des abords d'immeuble et convention de gestion des points d'apports volontaires

Dans le cadre du contrat de ville, depuis plusieurs années, l'OPAC 36 s'associe à la démarche partenariale de gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP) sur Châteauroux Métropole.

Cette démarche vise à améliorer le fonctionnement et la vie des quartiers, avec notamment comme objectif majeur la meilleure coordination de l'intervention des divers acteurs (services techniques et sociaux, bailleurs, collectivités, etc.).

A l'issue de diagnostics partagés, il est apparu nécessaire de décliner plus particulièrement deux thématiques du fait du caractère croisé des différentes interventions.

Il s'agit de la gestion des abords d'immeuble d'une part et du changement du mode de collecte des déchets d'autre part avec l'installation par la Collectivité de points d'apport volontaire qui viennent réinterroger le périmètre d'intervention des différents acteurs.

Ainsi un travail partenarial est en cours afin de définir, au sein de deux conventions, les cadres d'intervention des acteurs : services des bailleurs, gardiens d'immeuble, services techniques de la ville et de l'EPCI (SYTOM, espaces verts, etc.)

Ces conventions ont vocation à définir de façon très pratique, les domaines d'action de chacun : « le qui fait quoi » et plus encore les indispensables articulations (identification de référents etc.).

Ainsi, concernant les points d'apport volontaire, les gardiens de l'OPAC 36 devraient voir leur mission de réputation poursuivie au travers de la surveillance et de l'entretien des points d'apport volontaire, ils assureront également auprès des locataires (et nouveaux locataires) une mission de sensibilisation.

Madame MONJOINT ne prend pas part au vote.

Le Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé d'autoriser le Directeur général à signer les futures conventions et l'ensemble des documents afférents.

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,
Le Directeur Général,

Pascal LONGEIN


Service demandeur
Direction Générale Adjointe

Transmis pour contrôle de
légalité le :

16 DEC. 2022

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

16 DEC. 2022

RECU EN PREFECTURE

Le 16 décembre 2022

VIA DOTELEC - Dematis

036-344337070-20221215-020720015903-010



OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 23
Présents : 18
Représentés : 4
Excusés : 1
Absents : 0

Service demandeur
Direction Générale Adjointe

Transmis pour contrôle de
légalité le :

16 DEC. 2022

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

16 DEC. 2022

RECU EN PREFECTURE

Le 16 décembre 2022

VIA DOTELEC - Dematis

036-344337070-20221215-020720001590-016

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

Extrait n°2022.00059 du registre des délibérations

Le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre, dûment convoqué en date du 30 novembre 2022, s'est réuni le 15 décembre 2022, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Étaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Régis BLANCHET, M. Pascal BORDAT, M. Michel BOUGAULT, M. Yves CHOUBRAC, M. Luc DELLA-VALLE, Mme Doriane DORVILLERS, Mme Christine FLEURET, Mme Michèle FRADET, Mme Lydie LACOU, Mme Yvonne LAMY, Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN, M. Alexandre MARTIN, Mme Carole NONET, M. Patrick PASQUET, M. Jacques PERSONNE, M. Pierre ROUSSEAU, Mme Michèle SELLERON

Étaient représentés :

M. Julien-Christian BAR donne pouvoir à M. Jacques PERSONNE,
M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT,
Mme Monique RABIER donne pouvoir à Mme Michèle FRADET,
M. Florent TRINQUART donne pouvoir à M. Yves CHOUBRAC

Absent excusé :

M. Jacky CHAPELOT

Assistaient également :

Mme Nadine CHAIB, secrétaire générale de la préfecture de l'Indre, sous-préfète de Châteauroux
Mme Hélène BURGAUD-TOCCHET, direction départementale des territoires de l'Indre
M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel
M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36

Objet : Habitat inclusif

La question du vieillissement de la population du territoire a amené l'OPAC 36 à porter une attention spécifique à la thématique du « logement senior ». Adaptation des logements, label HSS, déploiement de services... sont autant d'axes mis en œuvre pour permettre le maintien à domicile des seniors dans les meilleures conditions.

Dans la poursuite de cet objectif, l'OPAC 36 a récemment répondu à l'appel à manifestation d'intérêt lancé par le Conseil Départemental de l'Indre pour le dispositif « Habitat Inclusif » incluant une nouvelle prestation d'aide sociale facultative : l'Aide à la Vie Partagée (A.V.P.). Ainsi l'OPAC 36 a déposé une candidature pour une opération sur Saint Gaultier en état de projet et sous réserve des différentes études de faisabilité.

Néanmoins, si cette candidature était retenue, cela impliquerait la signature avec le Conseil Départemental d'une convention afin de pouvoir concrétiser le projet et que l'OPAC 36 puisse porter l'AVP ; cette convention devant être signée avant la fin de l'année 2022.

Madame MONJOINT, Monsieur BLANCHET, Monsieur BOUGAULT, Madame LACOU, Madame SELLERON ne prennent pas part au vote.

Aussi, le Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé d'autoriser le Directeur général à signer la convention avec le Conseil Départemental en tant que porteur de projet d'habitat inclusif et tous les documents inhérents.

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 : 23

Présents : 18

Représentés : 4

Excusés : 1

Absents : 0

Service demandeur
Secrétariat général

Transmis pour contrôle de
légalité le :

1 DEC. 2022

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

21 DEC. 2022

RECU EN PREFECTURE

Le 21 décembre 2022

VIA DOTELEC - Dematis

036-344337070-20221215-02022000980-CIC

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

Extrait n°2022.00060 du registre des délibérations

Le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre, dûment convoqué en date du 30 novembre 2022, s'est réuni le 15 décembre 2022, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Régis BLANCHET, M. Pascal BORDAT, M. Michel BOUGAULT, M. Yves CHOUBRAC, M. Luc DELLA-VALLE, Mme Doriane DORVILLERS, Mme Christine FLEURET, Mme Michèle FRADET, Mme Lydie LACOU, Mme Yvonne LAMY, Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN, M. Alexandre MARTIN, Mme Carole NONET, M. Patrick PASQUET, M. Jacques PERSONNE, M. Pierre ROUSSEAU, Mme Michèle SELLERON

Etaient représentés :

M. Julien-Christian BAR donne pouvoir à M. Jacques PERSONNE,
M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT,
Mme Monique RABIER donne pouvoir à Mme Michèle FRADET,
M. Florent TRINQUART donne pouvoir à M. Yves CHOUBRAC

Absent excusé :

M. Jacky CHAPELOT

Assistaient également :

Mme Nadine CHAIB, secrétaire générale de la préfecture de l'Indre, sous-préfète de Châteauroux
Mme Héléne BURGAUD-TOCCHET, direction départementale des territoires de l'Indre
M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel
M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36

Objet : Création d'un fonds exceptionnel de prévention et de soutien aux locataires en difficulté

Malgré les mesures gouvernementales de bouclier tarifaire, les locataires ont déjà subi la multiplication par 4 des coûts du gaz depuis 2020 et ceux-ci devraient encore augmenter de 15% en 2023.

De ce fait, les provisions sur charge à fin décembre 2022 subissent une augmentation de plus de 300 %.

Par ailleurs, il est probable que les locataires aient également à porter les conséquences de l'augmentation de l'électricité (pour les communs et pour certaines chaufferies collectives) du fait de l'échéance de nos contrats à fin 2022.

Face à l'explosion de ces coûts énergétiques et alors qu'il est prévu un taux d'inflation record sur les produits de consommation et particulièrement les produits alimentaires, le travail conjoint avec les associations représentant les locataires a permis de prendre de premières mesures pour limiter le coût du chauffage sur 2022 (allumage du chauffage retardé au 15 octobre, sauf cas spécifique, avancée à 22h du réduct de nuit...).

Néanmoins, ces augmentations risquent de faire basculer certains locataires notamment ceux qui n'entreront pas dans les critères des différents dispositifs d'aide (FSL, SOLI'AL...).

La régularisation de charges 2021 sur 2022 a déjà vu la mise en place de nombreux plans d'apurement.

Dans ce contexte de crise et d'incertitude, afin de soutenir les ménages les plus fragiles qui pourraient être amenés à renoncer au logement, il est proposé de créer un fonds expérimental de soutien aux locataires en difficulté à hauteur de 50 000 € en 2023.

Ce fonds doit être mobilisable simplement et éviter d'être trop rigide. La bonne foi étant un critère essentiel pour la mise en œuvre du dispositif.

.../...

Chaque situation fera l'objet de la signature d'un contrat d'engagement OPAC 36 et locataire qui visera en contrepartie de l'aide reçue à adopter des mesures vertueuses ayant un impact sur leur situation financière (selon ce qui ressortira des situations individuelles : baisse des consommations d'eau, relevé de température, mutation...).

Les fonds récoltés dans le cadre du partenariat avec PAPERNEST viendront également abonder ce dispositif.

En conséquence, le Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé de se prononcer en faveur de l'expérimentation de ce fonds de soutien de 50 000 € et d'adopter le règlement de fonctionnement relatif à ce nouveau dispositif.

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,



Pascal LONGEIN

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Pascal Longein", written over the printed name.





OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 23
Présents : 18
Représentés : 4
Excusés : 1
Absents : 0

Service demandeur
Secrétariat général

Transmis pour contrôle de
légalité le :

21 DEC. 2022

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

21 DEC. 2022

RECU EN PREFECTURE

Le 21 décembre 2022

VIA DOTELEC - Dematis

036-344337070-20221215-020220006110-016

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

Extrait n°2022.00061 du registre des délibérations

Le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre, dûment convoqué en date du 30 novembre 2022, s'est réuni le 15 décembre 2022, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Régis BLANCHET, M. Pascal BORDAT, M. Michel BOUGAULT, M. Yves CHOUBRAC, M. Luc DELLA-VALLE, Mme Doriane DORVILLERS, Mme Christine FLEURET, Mme Michèle FRADET, Mme Lydie LACOU, Mme Yvonne LAMY, Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN, M. Alexandre MARTIN, Mme Carole NONET, M. Patrick PASQUET, M. Jacques PERSONNE, M. Pierre ROUSSEAU, Mme Michèle SELLERON

Etaient représentés :

M. Julien-Christian BAR donne pouvoir à M. Jacques PERSONNE,
M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT,
Mme Monique RABIER donne pouvoir à Mme Michèle FRADET,
M. Florent TRINQUART donne pouvoir à M. Yves CHOUBRAC

Absent excusé :

M. Jacky CHAPELOT

Assistaient également :

Mme Nadine CHAIB, secrétaire générale de la préfecture de l'Indre, sous-préfète de Châteauroux
Mme Hélène BURGAUD-TOCCHET, direction départementale des territoires de l'Indre
M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel
M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36

Objet : Convention de partenariat Société SOLUTIONS VIE PRATIQUE/OPAC36

La CARSAT Centre Val de Loire et la SAS Solutions Vie Pratique ont conclu un partenariat coopératif pour offrir un service de proximité accessible aux seniors isolés à bord du « Bus Numérique » spécialement aménagé à leur attention.

Le « Bus Numérique » a pour vocation d'accompagner les seniors-retraités dans l'apprentissage au numérique pour développer et favoriser, dans le cadre du « Bien Vieillir », le lien social.

Le projet est porté par les caisses de retraite Centre Val de Loire à savoir la Carsat, la Mutualité Sociale Agricole Berry-Touraine, la Caisse du Régime Social des Indépendants Centre Val de Loire, le Comité Régional de Coordination de l'Action Sociale Agirc-Arrco.

L'OPAC 36, investi dans une politique forte en faveur des seniors, voit en ce dispositif, une opportunité d'offrir un service supplémentaire gratuit à ses locataires âgés de 60 ans et plus.

L'activité pourrait par exemple, être dédiée dans un premier temps aux locataires qui résident sur les communes de Châteauroux, Issoudun et Argenton sur Creuse en 2023. Le « Bus numérique » séjournant en milieu rural sur l'ensemble du département, l'OPAC 36 propose de s'engager à communiquer et mobiliser les locataires lorsque le patrimoine et le public cible sont présents.

Concrètement, le « Bus numérique » propose des ateliers pour rester connecté concernant les thèmes suivants :

- **L'ordinateur et son environnement** : son fonctionnement, le matériel, l'affichage, les programmes ;
- **Internet qu'est-ce que c'est ?** : son utilité (communication, loisirs, achats, formalités, information, sécurité...);

.../...

- **La messagerie** : écrire et envoyer un mail, gérer sa messagerie, envoyer une pièce jointe (image, document...);
- **La clé USB** : manipulation, capacité de stockage ;
- **L'appareil photo numérique** : gérer ses photos, les transférer, les partager...
- **Retour sur Internet, les sites utiles** : moteurs de recherche, sites officiels (impôts, sécurité sociale...), sites d'aide, sites d'information, itinéraires, achats, sites communautaires.

De plus, afin de renforcer l'inclusion numérique, l'OPAC 36 y voit l'opportunité de valoriser ses propres outils numériques. En effet, il pourrait également être proposé notamment :

- **La découverte de l'espace locataire de l'OPAC 36** : la création et les différentes fonctionnalités,
- **La découverte du site internet de l'OPAC 36.**

En conséquence, le Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé d'autoriser le Directeur Général à signer une convention de partenariat aux fins de mise en œuvre de ce projet.

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 : 23
Présents : 18
Représentés : 4
Excusés : 1
Absents : 0

Service demandeur
Direction Générale

Transmis pour contrôle de
légalité le :

16 DEC. 2022

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

16 DEC. 2022

RECU EN PREFECTURE

Le 16 décembre 2022

VIA DOTELEC - Dematis

036-344337070-20221215-02022000620-CIC

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

Extrait n°2022.00062 du registre des délibérations

Le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre, dûment convoqué en date du 30 novembre 2022, s'est réuni le 15 décembre 2022, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Régis BLANCHET, M. Pascal BORDAT, M. Michel BOUGAULT, M. Yves CHOUBRAC, M. Luc DELLA-VALLE, Mme Doriane DORVILLERS, Mme Christine FLEURET, Mme Michèle FRADET, Mme Lydie LACOU, Mme Yvonne LAMY, Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN, M. Alexandre MARTIN, Mme Carole NONET, M. Patrick PASQUET, M. Jacques PERSONNE, M. Pierre ROUSSEAU, Mme Michèle SELLERON

Etaient représentés :

M. Julien-Christian BAR donne pouvoir à M. Jacques PERSONNE,
M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT,
Mme Monique RABIER donne pouvoir à Mme Michèle FRADET,
M. Florent TRINQUART donne pouvoir à M. Yves CHOUBRAC

Absent excusé :

M. Jacky CHAPELOT

Assistaient également :

Mme Nadine CHAIB, secrétaire générale de la préfecture de l'Indre, sous-préfète de Châteauroux
Mme Hélène BURGAUD-TOCCHET, direction départementale des territoires de l'Indre
M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel
M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36

Objet : Présentation du rapport Eurho Gr® 2021

Le rapport Eurho GR® 2021 est un référentiel sectoriel de reporting RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises), dédié au logement social. Il permet aux organismes de suivre et de témoigner de leur performance globale par un ensemble d'indicateurs et d'encarts descriptifs sur les éléments qualitatifs.

Il s'articule autour de 5 thématiques en lien avec la politique RSE de notre organisme :

- promotion de l'équilibre social des territoires,
- préservation de l'environnement,
- contribution à une économie durable,
- valorisation des ressources humaines,
- gouvernance et relations avec les parties prenantes.

Le rapport présente les données 2019, 2020 et 2021. En 2021, le référentiel a évolué et le périmètre de certains indicateurs a changé ; ce qui explique l'absence de données pour les années 2019 et 2020.

Les chiffres clés sont présentés dans l'infographie ci-joint.

En conséquence, le Conseil d'Administration prend acte de ces informations.

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,

Pascal LONGEIN



 **9 535**
LOGEMENTS LOCATIFS

 **93%**
DE LOGEMENTS SOCIAUX
DONT 24% SITUÉS EN QPV



UN LABEL HSS
RENOUVELÉ EN 2021

**UN ENGAGEMENT
QUALITÉ**



 **92,4%**
DE LOCATAIRES SATISFAITS
("ENQUÊTE ENSONE")

 **100%**
D'ÉLECTRICITÉ VERTE POUR ALIMENTER
LES PARTIES COMMUNES ET LES CHAUFFERIES

 **2 434 650€**
DÉPENSÉS POUR AMÉLIORER
LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DU PATRIMOINE

 **44 200€**
VERSÉS AUX ASSOCIATIONS

 **85%**
DES MARCHÉS ATTRIBUÉS À DES TPE PME

 **16 823**
HEURES D'INSERTION
PAR L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

DÉLAI MOYEN DE PAIEMENT FOURNISSEURS :

 **27 JOURS**

RESSOURCES HUMAINES

 **173**
SALARIÉS

 **96/100**
INDEX ÉGALITÉ
FEMMES/HOMMES

 **3800,5**
HEURES DE
FORMATION

 **48**
GARDIENS ET
PERSONNELS
DE TERRAIN

 **15**
PERSONNES DÉDIÉES
À LA RELATION CLIENT

 **15**
PERSONNES DÉDIÉES À
L'ACCOMPAGNEMENT
SOCIAL



OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 23
Présents : 18
Représentés : 4
Excusés : 1
Absents : 0

Service demandeur
Direction Commercial et gestion
locative

Transmis pour contrôle de
légalité le :

21 DEC. 2022

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

21 DEC 2022

RECU EN PREFECTURE

Le 21 décembre 2022

VIA DOTELEC - Dematis

036-344337070-20221215-020723000630-016

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

Extrait n°2022.00063 du registre des délibérations

Le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre, dûment convoqué en date du 30 novembre 2022, s'est réuni le 15 décembre 2022, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Régis BLANCHET, M. Pascal BORDAT, M. Michel BOUGAULT, M. Yves CHOUBRAC, M. Luc DELLA-VALLE, Mme Doriane DORVILLERS, Mme Christine FLEURET, Mme Michèle FRADET, Mme Lydie LACOU, Mme Yvonne LAMY, Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN, M. Alexandre MARTIN, Mme Carole NONET, M. Patrick PASQUET, M. Jacques PERSONNE, M. Pierre ROUSSEAU, Mme Michèle SELLERON

Etaient représentés :

M. Julien-Christian BAR donne pouvoir à M. Jacques PERSONNE,
M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT,
Mme Monique RABIER donne pouvoir à Mme Michèle FRADET,
M. Florent TRINQUART donne pouvoir à M. Yves CHOUBRAC

Absent excusé :

M. Jacky CHAPELOT

Assistaient également :

Mme Nadine CHAIB, secrétaire générale de la préfecture de l'Indre, sous-préfète de Châteauroux
Mme Hélène BURGAUD-TOCCHET, direction départementale des territoires de l'Indre
M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel
M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36

Objet : Location logement situé 3-20 rue Claude Bernard à ARGENTON SUR CREUSE

Monsieur BOGRIS Konstantinos, qui exerce la profession de docteur en médecine et chirurgie, a sollicité l'OPAC pour la location d'un cabinet médical à Argenton sur Creuse afin d'établir son activité dans l'attente de son installation au sein de la Maison de Santé de la commune en cours d'extension.

Après avoir visité le logement de type 4 situé 3-20 rue Claude Bernard à Argenton sur Creuse, Monsieur BOGRIS a confirmé son souhait de le louer à compter du 1^{er} avril 2023.

Le bail professionnel d'une durée d'un an, renouvelable, portera sur un logement de type 4, rez-de-chaussée, d'une superficie de 75 m².

Madame Hélène BURGAUD-TOCCHET de la DDT 36 fait remarquer que ce logement est un logement conventionné, la réglementation est donc à appliquer.

Monsieur LONGEIN répond que la réglementation sera appliquée.

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

- De louer ce logement à Monsieur BOGRIS Konstantinos moyennant un loyer mensuel de 325.21 € (hors charges),
- 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



OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 23
Présents : 18
Représentés : 4
Excusé : 1
Absents : 0

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

Extrait n°2022.00065 du registre des délibérations

Le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre, dûment convoqué en date du 30 novembre 2022, s'est réuni le **15 décembre 2022**, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents : Mme Chantal MONJOINT, M. Régis BLANCHET, M. Pascal BORDAT, M. Michel BOUGAULT, M. Yves CHOUBRAC, M. Luc DELLA-VALLE, Mme Doriane DORVILLERS, Mme Christine FLEURET, Mme Michèle FRADET, Mme Lydie LACOU, Mme Yvonne LAMY, Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN, M. Alexandre MARTIN, Mme Carole NONET, M. Patrick PASQUET, M. Jacques PERSONNE, M. Pierre ROUSSEAU, Mme Michèle SELLERON

Service demandeur
Direction Générale Adjointe

Transmis pour contrôle de
légalité le :

21 DEC. 2022

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

21 DEC. 2022

Etaient représentés :

M. Julien-Christian BAR donne pouvoir à M. Jacques PERSONNE,
M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT,
Mme Monique RABIER donne pouvoir à Mme Michèle FRADET,
M. Florent TRINQUART donne pouvoir à M. Yves CHOUBRAC

Absent excusé :

M. Jacky CHAPELOT

Assistaient également :

Mme Nadine CHAIB, secrétaire générale de la préfecture de l'Indre, sous-préfète de Châteauroux
Mme Héliène BURGAUD-TOCCHET, direction départementale des territoires de l'Indre
M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel
M. Pascal LONGEIN, Directeur Général

Objet : Elections des représentants des locataires du 22/11/2022

RECU EN PREFECTURE

Le 21 décembre 2022

VIA DOTELEC - Dematis

036-344337070-20221215-02022000650-016

Les résultats des élections des représentants des locataires au sein du Conseil d'Administration de l'OPAC 36 sont les suivants :



ÉLECTION DES REPRÉSENTANTS DES LOCATAIRES



Le mandat des représentants des locataires au sein du Conseil d'Administration des Offices Publics de l'Habitat a dû être renouvelé cette année et ce pour les 4 prochaines années. Ces représentants ont pour mission principale la défense de vos intérêts en tant que locataires et sont associés à différents projets.

Résultats définitifs du scrutin du 22 novembre 2022.

Nombre d'électeurs inscrits	8 230
Nombre de votants	1 440
Bulletins blancs	2
Bulletins nuls	13
Suffrages valablement exprimés	1 425

Taux de Participation : 17,5%

LISTES	Nombre de voix	% suffrages	Total Sièges Attribués
CNL 36	713	50,04%	2
AFOC 36	712	49,96%	2

Vos représentants élus sont les suivants :

Yves	CHOUBRAC	CNL 36
Carole	NONET	CNL 36
Pascal	BORDAT	AFOC 36
Yvonne	LAMY	AFOC 36

Fait à Châteauroux,
le 22 novembre 2022

Le Directeur Général,
Pascal LONGEIN



En conséquence, d'une part, le Conseil d'Administration, à l'unanimité, prend acte des résultats des représentants des locataires énoncés ci-dessus

D'autre part, suite à ce renouvellement le Conseil d'Administration a validé que la CALEOL désignée le 21 septembre 2021 reste inchangée avec notamment un représentant de chaque association à savoir Monsieur CHOUBRAC pour la CNL et Monsieur BORDAT pour l'AFOC.

Cependant, un seul peut représenter les locataires, aussi, il est demandé à Monsieur CHOUBRAC et à Monsieur BORDAT s'ils souhaitent être candidats pour exercer cette fonction.

Les deux se portent candidats, il est alors proposé de voter à bulletins secrets pour désigner le porteur du titre de représentant des locataires.

Monsieur CHOUBRAC retire sa candidature, Monsieur BORDAT est alors désigné « représentant des locataires » à la CALEOL conformément à l'article R441-9 du CCH par les membres du conseil d'administration, sans observation.

Concernant l'élection au Bureau d'un représentant des locataires, Madame NONET (CNL) et Madame LAMY (AFOC) se portent candidates.

Les résultats du vote sont les suivants :

Madame NONET	8 voix
Madame LAMY	5 voix
Vote blanc	1 voix
Ne prennent pas part au vote	8

En conséquence, Madame NONET est élue au bureau du conseil d'administration.

La Présidente de l'OPAC 36
Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,

Pascal LONGEIN

