

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

**BUREAU du CONSEIL d'ADMINISTRATION  
du 12 avril 2023**

**Auteur :** *Pascal LONGEIN, Directeur Général*

**Date de mise en ligne :** *13 avril 2023*



**OPAC 36**  
OFFICE PUBLIC  
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

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

Service demandeur  
Direction administrative et financière

Transmis pour contrôle  
de légalité le :

13 AVR. 2023

Accusé réception  
Préfecture le :

Exécutoire le :

13 AVR. 2023

RECU EN PREFECTURE

Le 13 avril 2023

VIA DOTELEC - Dematis

036-346337070-20230412-020230009510-01

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

Extrait n°2023.00065 du registre des délibérations

Le Bureau du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre, dûment convoqué en date du 04 avril 2023, s'est réuni le 12 avril 2023, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

**Étaient présents :**

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

**Absent excusé :**

M. François DAUGERON

**Assistait également :**

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

**Objet : Emprunt CDC - CHATEAUROUX «Le Parc Hidiem»**

Réalisation d'un Contrat de Prêt d'un montant de 1 212 300 € consenti par la Caisse des dépôts et consignations pour le financement d'une opération de réhabilitation de 20 logements collectifs à CHATEAUROUX « 5 Rue Paul Accolas ».

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

**DELIBERE**

Pour le financement de cette opération, le Directeur Général est invité à réaliser auprès de la Caisse des dépôts et consignations un Contrat de Prêt composé d'une ligne du Prêt pour un montant de 1 212 300 € et dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt :	PAM
Montant :	1 212 300 €uros
Durée totale de la Ligne du Prêt :	25 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0.60 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Typologie Gissler :	1A
Profil d'amortissement :	Echéances prioritaires (intérêts différés)
Modalité de révision :	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances :	0%
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité Actuarielle

.../...

*A cet effet, le Bureau du conseil d'administration, à l'unanimité, a décidé d'autoriser le Directeur Général à :*

- *signer seul le Contrat de prêt réglant les conditions de ce Contrat et la ou les demande(s) de réalisation de fonds,*
- *et à réaliser seul tous les actes de gestion utiles y afférents.*

---

La Présidente de l'OPAC 36

**Chantal MONJOINT**

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,



**Pascal LONGEIN**





**OPAC 36**  
OFFICE PUBLIC  
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

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

Service demandeur  
Direction administrative et financière

Transmis pour contrôle de  
légalité le :

13 AVR. 2023

Accusé réception  
Préfecture le :

Exécutoire le :

13 AVR. 2023

RECU EN PREFECTURE

Le 13 avril 2023

VIA DOTELEC - Dematis

036-344337070-20230412-020230009910-016

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

Extrait n°2023.00066 du registre des délibérations

Le Bureau du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre, dûment convoqué en date du 04 avril 2023, s'est réuni le 12 avril 2023, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

**Etaient présents :**

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

**Absent excusé :**

M. François DAUGERON

**Assistait également :**

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

**Objet : Loyers des Foyers Conventionnés 2023-2024**

*En application des baux signés avec les organismes gestionnaires, le Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé d'adopter comme suit les loyers des Foyers Conventionnés pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 2023 au 30 juin 2024.*

**A - ARDENTES - M.A.R.P.A**

**Annuités des emprunts**

Annuité du prêt 1279288/846 32 751.17 €

**Frais de gestion**

1 029 507.54 X 0.10 % X  $\frac{2052}{1019}$  2 073.16 €

**PRCGE**

1 029 507.54 X 0.60 % X  $\frac{2052}{1019}$  12 438.96 €

Ordures ménagères 2022 1 720.00 €  
TFPB 2022 5 761.00 €

**Loyer annuel**

**54 744.29 €**

Soit un loyer mensuel de 4 562.02 € pour les mois de Juillet 2023 à Mai 2024 et de 4 562.07 € pour le mois de Juin 2024.

**B - LA CHATRE - F.P.A.D**

**Annuités des emprunts**

Prêt n°1298138/577 46 458.41 €  
Prêt n°1298139/578 26 084.41 €  
Prêt n°1298140/581 50 957.70 €

.../...

**Frais de gestion**

$4\,468\,055.47 \times 0.10\% \times \frac{2052}{1002}$  9 150.15 €

**PRCGE**

$4\,468\,055.47 \times 0.60\% \times \frac{2052}{1002}$  54 900.90 €

TFPB 2022 13 482.00 €

Loyer annuel **201 033.57 €**

Soit un loyer mensuel de 16 752.79 €uros pour les mois de Juillet 2023 à Mai 2024 et de 16 752.88 €uros pour le mois de Juin 2024.

**C - ISSOUDUN - Rue Flandres Dunkerque**

**Annuités des emprunts**

Prêt n°1065379/1504 29 881.97 €

Prêt n°1130972/1622 1 305.03 €

**Frais de gestion**

$294\,570.90 \times 0.50\%$  1 472.85 €

$33\,005.22 \times 0.50\%$  165.03 €

$687\,942.67 \times 0.50\%$  3 439.71 €

**PRCGE**

$294\,570.90 \times 0.60\% \times \frac{2052}{415}$  8 739.17 €

$33\,005.22 \times 0.60\% \times \frac{2052}{1005}$  404.34 €

$687\,942.67 \times 0.50\% \times \frac{2052}{1005}$  7 023.18 €

Loyer annuel **52 431.28 €**

Soit un loyer mensuel de 4 369.27 €uros pour les mois de Juillet 2023 à Mai 2024 et de 4 369.31 €uros pour le mois Juin 2024.

**D – SAINTE SEVERE - Le Castel**

**Annuités des emprunts**

Prêt n°1280708/1935 20 101.75 €

Prêt n°1280709/1934 18 845.55 €

**Frais de Gestion**

$1\,593\,969.12 \times 0.10\% \times \frac{2052}{1046}$  3 126.98 €

**PRCGE**

$1\,593\,969.12 \times 0.60\% \times \frac{2052}{1046}$  18 761.90 €

TFPB 2022

6 214.00 €

**Loyer annuel**

**67 050.18 €**

Soit un loyer mensuel de 5 587.51 € pour les mois de Juillet 2023 à Mai 2024 et de 5 587.57 € pour le mois de Juin 2024.

**E – SAINTE SEVERE SUR INDRE – Extension « Le Castel »**

**Annuités des emprunts**

Prêt n°5090484/1898	17 027.96 €
Prêt n°5090483/1899	909.33 €
Prêt n°5090485/1908	6 203.16 €

**Frais de gestion**

1 030 323.81 x 0.10 % x $\frac{\text{IRL 2}^{\text{ème}} \text{ trimestre 2022 soit } 135.84}{\text{IRL 2}^{\text{ème}} \text{ trimestre 2015 soit } 125.25}$	1 117.44 €
---	------------

**PRCGE**

1 030 323.81 x 0.60 % x $\frac{\text{IPEA 2}^{\text{ème}} \text{ trimestre 2022 soit } 118.90}{\text{IPEA 2}^{\text{ème}} \text{ trimestre 2015 soit } 106.00}$	6 934.27 €
---	------------

**Loyer annuel**

**32 192.16 €**

Soit un loyer mensuel de 2 682.68 € pour les mois de Juillet 2023 à Juin 2024.

**F - MARTIZAY - M.A.R.P.A**

**Annuité emprunt**

Prêt n°1338670/2112	9 212.65 €
Prêt n°5163549/2008	1 771.31 €

**Frais de gestion**

496 743.56 x 0.10 % x $\frac{2052}{1029}$	990.59 €
---	----------

**Provisions pour grosses réparations**

496 743.56 x 0.60% x $\frac{2052}{1029}$	5 943.54 €
--	------------

**Ordures ménagères 2022**  
**TFPB 2022**

1 026.00 €  
2 132.00 €

**Loyer annuel**

**21 076.09 €**

Soit un loyer mensuel de 1 756.34 € pour les mois de Juillet 2023 à Mai 2024 et de 1 756.35 € pour le mois de Juin 2024.

**G - MARTIZAY - Extension de la MARPA**

**Annuité de l'emprunt**

Prêt n°7131.850 P/1207	9 557.87 €
Prêt n°5163549/2008	1 416.83 €

**PRCGE**

$298\,495.17 \times 0.60\% \times \frac{2052}{1074}$  3 421.86 €

**Frais de Gestion**

$298\,495.17 \times 0.10\% \times \frac{2052}{1074}$  570.31 €

**Ordures ménagères 2022** 789.00 €  
**TFPB 2022** 1 639.00 €

**Loyer annuel** 17 394.87 €

Soit un loyer mensuel de 1 449.57 €uros de Juillet 2023 à Mai 2024 et de 1 449.60 €uros pour le mois de Juin 2024.

**H - SAINT AOUT – MARPA**

**Annuité de l'emprunt**

Prêt n°1059254/1482

$\frac{3\,472.80}{2}$  (annuité 2023) 1 736.40 €

$\frac{4\,590.53}{2}$  (annuité 2024) 2 295.27 €

Contrat n°1305829/1481 46 364.76 €

Contrat CANCAVA n°2009000001/1621 2 750.00 €

$\frac{5\,500}{2}$  (annuité 2023) = 2 750 €

**PRCGE**

$1\,854\,996.92 \times 0.60\% \times \frac{2052}{1435}$  15 915.49 €

**Frais de Gestion**

$1\,854\,996.92 \times 0.10\% \times \frac{2052}{1435}$  2 652.58 €

**Loyer annuel** 71 714.50 €

Soit un loyer mensuel de 5 976.20 €uros de Juillet 2023 à Mai 2024 et de 5 976.30 €uros pour le mois de Juin 2024.

La Présidente de l'OPAC 36

**Chantal MONJOINT**

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,



Pascal LONGEIN



**OPAC 36**  
OFFICE PUBLIC  
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

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

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

Extrait n°2023.00067 du registre des délibérations

Le Bureau du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre, dûment convoqué en date du 04 avril 2023, s'est réuni le 12 avril 2023, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

**Étaient présents :**

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

**Absent excusé :**

M. François DAUGERON

**Assistait également :**

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

Service demandeur  
Direction administrative et financière

Transmis pour contrôle  
de légalité le :

13 AVR. 2023

Accusé réception  
Préfecture le :

Exécutoire le :

13 AVR. 2023

**Objet : Loyers - CHATEAUROUX «Rue de Bourgogne»**

Lors de sa séance du 8 février 2023, le Bureau du Conseil d'Administration a pu délibérer sur les loyers pour le programme des 16 logements à CHATEAUROUX « Rue de Bourgogne ».

Quelques considérations techniques liées aux gaines électriques nous amènent à revoir les surfaces de 4 logements dont vous trouverez le détail ci-après :

- Taux de 5.61 € pour les 3 logements PLAI
- Taux de 5.96 € pour le logement PLUS

En conséquence, le Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé d'adopter comme suit les loyers suivants :

Financement	Adresse	Type logt	Surface Habitable	Surface utile	Loyer	Parking	Loyer Mensuel
PLAI – RDC	10 Place de Bretagne Porte A	TII B – HSS	56.56	61.64	345.80	10.70	356.50
PLAI – RDC	12 Place de Bretagne Porte A	TII C – HSS	54.57	57.72	323.81	10.70	334.51
PLAI – RDC	14 Place de Bretagne Porte A	TII D – HSS	54.57	57.72	323.81	10.70	334.51
PLUS – 1 <sup>er</sup>	10 Place de Bretagne Porte B	TII H	56.67	61.75	368.03	13.07	381.10

RECU EN PREFECTURE

Le 13 avril 2023

VIA DOTELEC - Dematis

036-344337070-20230412-02023000670-01

La Présidente de l'OPAC 36  
Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,



Pascal LONGEIN

Le Bureau du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre, dûment convoqué en date du 04 avril 2023, s'est réuni le 12 avril 2023, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

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

**Etaient présents :**

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

**Absent excusé :**

M. François DAUGERON

**Assistait également :**

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

Service demandeur  
Direction Commercial et gestion  
locale

Transmis pour contrôle de  
légalité le :

13 AVR. 2023

Accusé réception  
Préfecture le :

Exécutoire le :

13 AVR. 2023

**Objet : Bail Association l'Etoile à CHATEAUROUX «Beaulieu»**

L'association l'Etoile est locataire auprès de notre établissement des locaux situés 3 rue d'Auvergne à CHATEAUROUX.

Préavis a été donné à l'association pour libérer les lieux à la date du 17 décembre 2023 au plus tard.

Après visite des locaux situés 22-24 rue de Provence à CHATEAUROUX, d'une superficie totale de 154 m<sup>2</sup>, l'association a souhaité se positionner sur ce site afin d'installer les sections « Arts et Loisirs » et « Pinceaux et Tolles ».

Il est convenu d'établir un bail d'une durée d'un an, avec renouvellement tacite, moyennant un loyer 745.46 € hors charges, avec une date de prise d'effet au 03 avril 2023.

Précision faite que le montant du loyer mensuel sera pris en charge dans le cadre de la convention entre la Ville de Châteauroux et l'OPAC36 relative à l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties.

*En conséquence, le Bureau du conseil d'administration prend acte de cette information.*

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,



OPAC 36

Pascal LONGEIN

RECU EN PREFECTURE

Le 13 avril 2023

VIA DOTELEC - Dematis

036-344337070-20230412-02023000680-01

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

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

Service demandeur  
Direction Commercial et gestion  
localive

Transmis pour contrôle de  
légalité le :

13 AVR. 2023

Accusé réception  
Préfecture le :

Exécutoire le :

13 AVR. 2023

RECU EN PREFECTURE

Le 13 avril 2023

VIA DOTELEC - Dematis

036-344337070-20230412-020230009910-016

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

Extrait n°2023.00069 du registre des délibérations

Le Bureau du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre, dûment convoqué en date du 04 avril 2023, s'est réuni le 12 avril 2023, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

**Etaient présents :**

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

**Absent excusé :**

M. François DAUGERON

**Assistait également :**

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

**Objet : Bail commercial SARL MARKET PRICE à CHATEAUROUX «Saint-Jacques»**

Un bail commercial a été signé le 23 mars 2023 entre l'OPAC 36 en sa qualité de bailleur, et la SARL MARKET PRICE en sa qualité de preneur. Le gérant de la SARL MARKET PRICE est Monsieur AYDOGAN Mikayil.

Ce bail est conclu pour une durée de 9 années, entières et consécutives, qui ont pu commencer à courir le 29 mars 2023, pour se terminer le 28 mars 2032.

Les activités principales qui seront exercées à l'adresse 19 Boulevard Blaise Pascal 36000 CHATEAUROUX sont les suivantes :

- Commerce de marchandises agro-alimentaires en magasin ;
- Vente de produits surgelés ;
- Commerce d'objets de première nécessité ;
- Et commerce de produits promotionnels.

Ce bail commercial a été signé par l'intermédiaire de Maître Jennifer ZAGO, notaire associée de la « SELARL Louis DELEST et Jennifer ZAGO », titulaire d'un Office Notarial à Châteauroux.

Ce bail commercial fait suite à la cession du droit au bail par la SARL BIO SPIRIT à la SARL MARKET PRICE par acte du 29 mars 2023. En effet, suivant acte sous seing privé contresigné par Maître FRANCK LAVOUE, Avocat au barreau de Châteauroux, la société BIO SPIRIT a notamment cédé son droit au bail à la SARL MARKET PRICE.

*En conséquence, le Bureau du conseil d'administration prend acte de cette information.*

La Présidente de l'OPAC 36  
Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,



OPAC 36

Pascal LONGEIN