RECUEIL des ACTES de l'OPAC 36

CONSEIL d'ADMINISTRATION du 19 octobre 2023

<u>Auteur</u>: Pascal LONGEIN, Directeur Général

<u>Date de mise en ligne</u>: 23 octobre 2023



En exercice : 23

Présents : 15 Représentés : 5 Excusés : 2

Absents

Service demandeur Direction Générale

Transmis pour contrôle de légalité le :

2 3 OCT. 2023

Accusé réception Préfecture le :

Exécutoire le :

2 3 OCT. 2023

RECU EN PREFECTURE

Le 23 octobre 2023

VIA DOTELEC - Dematis

036-344397070-20231019-020230012710-DE

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

Extrait n°2023.00127 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 04 octobre 2023, s'est réuni le 19 octobre 2023, 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, Mme Doriane DORVILLERS, Mme Christine FLEURET, Mme Michèle FRADET, Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE, Mme Monique RABIER, M. Pierre ROUSSEAU, M. Florent TRINQUART, M. Christian WATTECAMPS

Etaient représentés :

M. Eric CAUDART donne pouvoir à Mme Christine FLEURET
M. François DAUGERON donne pouvoir à M. Alexandre MARTIN
M. Luc DELLA-VALLE donne pouvoir à Mme Michèle FRADET
Mme Yvonne LAMY donne pouvoir à M. Pascal BORDAT
Mme Michèle SELLERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT

Absents excusés :

Mme Lydie LACOU, Mme Carole NONET

Absent:

M. Florent GARCIA

Assistaient également :

M. Hasan KAZ, Chef de Service SHC Direction Départementale des Territoires de l'Indre M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel Mme Marie-Charlotte LECAROUX, Directrice Générale Adjointe de l'OPAC 36 M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36

Objet : Nouvelles désignations d'administrateurs au Conseil d'Administration de l'OPAC 36

Par courriers reçus respectivement les 26 juin et 28 août 2023, le Conseil d'Administration de l'OPAC 36 est informé que :

- le Directoire de la Caisse d'Epargne Loire-Centre a décidé de désigner Monsieur Eric CAUDART, Directeur du centre d'affaires territorial des acteurs publics et logement social, en qualité de représentant permanent de la Caisse d'Epargne Loire-Centre au sein du Conseil d'Administration de l'OPAC 36 en remplacement de Monsieur Julien-Christian BAR;
- le Comité Régional Action Logement Centre-Val de Loire a décidé de désigner Monsieur Florent GARCIA, membre du Comité Régional Action Logement Centre-Val de Loire, en tant qu'administrateur au sein du Conseil d'Administration de l'OPAC 36 en remplacement de Monsieur Jacky CHAPELOT.

galement, le 24 mars 2023, le Conseil d'Administration de l'OPAC 36 était informé que l'Union Départementale Force Ouvrière de l'Indre désignait Monsieur Christian WATTECAMPS en emplacement de Monsieur Patrick PASQUET.

n conséquence, le Conseil d'Administration prend acte de ces désignations.

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme.

Le Directeur Général,

Pascal LONGEIN



En exercice : 23

Présents : 15 Représentés : 5

Excusés : 2 Absents : 1

Service demandeur Direction Générale Adjointe

Transmis pour contrôle de légalité le :

2 3 OCT. 2023

Accusé réception Préfecture le :

Exécutoire le :

2 3 OCT. 2023

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

Extrait n°2023.00128 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 04 octobre 2023, s'est réuni le 19 octobre 2023, 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, Mme Doriane DORVILLERS, Mme Christine FLEURET, Mme Michèle FRADET, Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE, Mme Monique RABIER, M. Pierre ROUSSEAU, M. Florent TRINQUART, M. Christian WATTECAMPS

Etaient représentés :

M. Eric CAUDART donne pouvoir à Mme Christine FLEURET
M. François DAUGERON donne pouvoir à M. Alexandre MARTIN
M. Luc DELLA-VALLE donne pouvoir à Mme Michèle FRADET
Mme Yvonne LAMY donne pouvoir à M. Pascal BORDAT
Mme Michèle SELLERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT

Absents excusés :

Mme Lydie LACOU, Mme Carole NONET

Absent:

M. Florent GARCIA

Assistaient également :

M. Hasan KAZ, Chef de Service SHC Direction Départementale des Territoires de l'Indre M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel Mme Marie-Charlotte LECAROUX, Directrice Générale Adjointe de l'OPAC 36 M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36

Objet: Augmentation des loyers 2024

L'article L442-1 du CCH dispose que « Les loyers pratiqués pour les logements des organismes d'habitations à loyer modéré sont révisés chaque année au 1er janvier, dans la limite de la variation de l'indice de référence des loyers prévu au I de l'article 17-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. La date de l'indice de référence des loyers prise en compte pour cette révision est celle du deuxième trimestre de l'année précédente. »

RECU EN PREFECTURE

Le 23 octobre 2023

VIA DOTELEC - Dematis

036-344397070-20231019-D20230012810-DE

a loi n° 2022-1158 du 16 août 2022 sur le pouvoir d'achat en son article 12 prévoit un afonnement de l'IRL en ce qu'elle dispose :

L'article L. 823-4 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi digé : « La date de l'indice de référence des loyers prise en compte pour cette révision est celle u deuxième trimestre de l'année en cours. » Il.-Pour la fixation des indices de référence des cyers entre le troisième trimestre de l'année 2022 et le deuxième trimestre de l'année 2023, la viriation en glissement annuel de l'indice de référence des loyers ne peut excéder 3,5 %. »

Ansi pour les révisons calculées avec l'IRL publié à partir d'octobre 2022 et jusqu'en avril 2024, la hausse est plafonnée à 3,5 %.

Ce taux de 3,5 % reste en niveau très en-deçà du niveau d'inflation de l'ensemble des dépenses de l'Office : hausse du livret A, augmentation des taxes foncières, augmentation des primes d'assurance... Le taux de vacance est contenu, tout comme le taux d'impayés (qui augmente néanmoins sensiblement avec la dégradation du pouvoir d'achat).

Dans le même temps, les attentes en ce qui concerne l'engagement de travaux de rénovation sont fortes, l'OPAC36 doit poursuivre ses investissements pour y répondre.

.../...

C'est dans ce contexte qu'il est proposé au Conseil d'Administration de retenir une augmentation des loyers à hauteur de 3,5 % (dans le respect des plafonds conventionnels).

Dans ces conditions, la masse des loyers augmenterait de 1 180 000 €.

Pour mémoire, les précédentes augmentations :

Année	% d'augmentation
2017	0.00
2018	0.00
2019	1.25
2020	1.40
2021	0.66
2022	0.42
2023	2.00

A noter: en application de la loi de lutte contre le dérèglement climatique du 24/08/2021, les loyers des logements dont les DPE sont classés F ou G ne seront pas augmentés (à ce jour, les DPE sont en cours de recalcul, mais cette mesure devrait concerner moins d'une trentaine de logements).

Monsieur CHOUBRAC ne prend pas part au vote.

En conséquence, le Conseil d'Administration, avec 4 voix Contre et 1 Abstention, décide de retenir une augmentation des loyers à hauteur de 3,5 % (dans le respect des plafonds conventionnels).

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,

Pascal LONGEIN



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

Extrait n°2023.00129 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 04 octobre 2023, s'est réuni le 19 octobre 2023, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 23

Présents : 15

Représentés : 5

Excusés : 2

Etaient présents : Mme Chantal MON

Mme Chantal MONJOINT, M. Régis BLANCHET, M. Pascal BORDAT, M. Michel BOUGAULT, M. Yves CHOUBRAC, Mme Doriane DORVILLERS, Mme Christine FLEURET, Mme Michèle FRADET, Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE, Mme Monique RABIER, M. Pierre ROUSSEAU, M. Florent TRINQUART, M. Christian WATTECAMPS

Service demandeur Direction administrative et financière

Transmis pour contrôle de légalité le :

2 3 OCT. 2023

Accusé réception Préfecture le :

Etaient représentés :

M. Eric CAUDART donne pouvoir à Mme Christine FLEURET
M. François DAUGERON donne pouvoir à M. Alexandre MARTIN
M. Luc DELLA-VALLE donne pouvoir à Mme Michèle FRADET
Mme Yvonne LAMY donne pouvoir à M. Pascal BORDAT
Mme Michèle SELLERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT

Absents excusés :

Mme Lydie LACOU, Mme Carole NONET

Absent:

M. Florent GARCIA

Assistaient également :

M. Hasan KAZ, Chef de Service SHC Direction Départementale des Territoires de l'Indre M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel Mme Marie-Charlotte LECAROUX, Directrice Générale Adjointe de l'OPAC 36 M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36

Exécutoire le :

2 3 OCT. 202

Objet : Débat d'Orientation Budgétaire 2024

L'article R 423-6 du Code le Construction et de l'Habitation prévoit que le Conseil d'Administration délibère sur les orientations générales du budget dans un délai de deux mois précédant l'examen de celui-ci.

Ce débat permet à l'assemblée d'échanger sur les choix stratégiques qui seront traduits dans le budget primitif.

Le budget qui sera présenté pour 2024 devra permettre de maintenir la qualité de service rendu à cos locataires et le bon entretien du parc, cela dans un contexte des plus difficiles, à la fois de rise énergétique et d'inflation généralisée. Bien que l'atterrissage aurait pu être bien plus brutal vec une croissance qui atteindrait 0,6 % en 2023 après 2,5 % en 2022.

e futur budget traduit un maintien des travaux d'entretien courant et une baisse sur le montant du ros entretien, les seuls efforts se feront sur la qualité énergétique et la priorité restera sur le PNRU.

certains chantiers de grande ampleur seront différés dans le temps, alors que la remise en état es biens sinistrés par la grêle se poursuit. Cela aura des répercussions encore sur les deux années à venir.

La poursuite des travaux d'adaptation au vieillissement de notre patrimoine reste également une priorité. Cette année un montant de 300 000 € HT a été budgété. Il est à noter que nous bénéficions d'un dégrèvement de TFPB non négligeable sur ces travaux, près de 415 000 € pour les années 2021 et 2022.

Par ailleurs, bien que l'OPAC continuera d'investir, un certain nombre de projets du développement seront amenés à être annulés (comme Sainte-Sévère-sur-Indre « Le Stade ») ou reportés (comme le projet des Tisserands).

RECU EN PREFECTURE

Le 23 octobre 2023

VIA DOTELEC - Dematis

038-344397070-20231019-020230012910-DE

.../...

Compte tenu des investissements à poursuivre, la règle édictée depuis plusieurs exercices concernant la maitrise de l'annuité reste plus que jamais de rigueur. D'autant plus avec les augmentations du taux du Livret A jusqu'à 3 % en février dernier. Qui restera tout de même stable jusqu'en 2025.

Il conviendra donc de rechercher le meilleur équilibre possible entre fonds propres et recours à l'emprunt, comme sur les derniers exercices.

Le budget qui sera proposé à l'approbation du Conseil d'Administration en décembre prochain tiendra compte des orientations développées ci-dessus et devra être mis en œuvre nonobstant une hausse réglementaire des loyers plafonnée à 3,50 %.

De plus, avec un accès au crédit immobilier très compliqué en 2023 pour grand nombre de ménages en raison de la hausse des taux d'intérêts, malheureusement, l'Office s'attend aussi à faire face à une baisse de ses recettes sur l'accession à la propriété.

Notre équilibre budgétaire ne sera donc assuré qu'en reconduisant les règles de gestion strictes, notamment en poursuivant la maîtrise de la vacance et de la dette, ainsi que les procédures mises en place dans le cadre du contrôle interne.

En conséquence, le Conseil d'Administration prend acte des principales orientations du budget 2024 qui sera présenté en Décembre.

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général.

Pascal LONGEIN



En exercice : 23

Présents : 15 Représentés : 5 Excusés : 2

Absents

Service demandeur Direction du développement

: 1

Transmis pour contrôle de légalité le :

2 3 OCT. **2023**

Accusé réception Préfecture le :

Exécutoire le : 2 3 OCT. 202

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

Extrait n°2023.00131 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 04 octobre 2023, s'est réuni le 19 octobre 2023, 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, Mme Doriane DORVILLERS, Mme Christine FLEURET, Mme Michèle FRADET, Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE, Mme Monique RABIER, M. Pierre ROUSSEAU, M. Florent TRINQUART, M. Christian WATTECAMPS

Etaient représentés :

M. Eric CAUDART donne pouvoir à Mme Christine FLEURET
M. François DAUGERON donne pouvoir à M. Alexandre MARTIN
M. Luc DELLA-VALLE donne pouvoir à Mme Michèle FRADET
Mme Yvonne LAMY donne pouvoir à M. Pascal BORDAT
Mme Michèle SELLERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT

Absents excusés :

Mme Lydie LACOU, Mme Carole NONET

Absent:

Jacques»

M. Florent GARCIA

Assistaient également :

M. Hasan KAZ, Chef de Service SHC Direction Départementale des Territoires de l'Indre M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel Mme Marie-Charlotte LECAROUX, Directrice Générale Adjointe de l'OPAC 36 M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36

Objet : Acquisition d'un local commercial à CHATEAUROUX centre commercial «Saint-

Dans le cadre du programme de rénovation urbaine du quartier Saint-Jacques à CHATEAUROUX, l'OPAC 36 a l'opportunité d'acquérir le lot n°11 du centre commercial situé Boulevard Blaise Pascal.

Le prix de vente après négociation a été arrêté à 80 000 € net vendeur (hors frais d'acte).

Le service des Domaines consulté le 15 septembre 2023 est en cours d'instruction, sous le n°141 144 82 ; le délai d'instruction est d'un mois. Passé ce délai, l'OPAC 36 peut passer outre l'avis et peut procéder à l'acquisition.

RECU EN PREFECTURE

Le 23 octobre 2023

VIA DOTELEC - Dematis

038-344397070-20231019-020230013110-DE

ompte tenu de l'intérêt stratégique que représente cette acquisition dans le cadre de la énovation du site, le Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé :

- d'acquérir ce lot dans les conditions ci-dessus,
- d'autoriser le Directeur Général à signer l'acte ainsi que tous les documents nécessaires à sa réalisation.

a Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,

Pascal LONGEIN



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

Extrait n°2023.00132 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 04 octobre 2023, s'est réuni le 19 octobre 2023, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 23

Présents : 15 Représentés : 5 Excusés : 2

Absents

Etaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Régis BLANCHET, M. Pascal BORDAT, M. Michel BOUGAULT, M. Yves CHOUBRAC, Mme Doriane DORVILLERS, Mme Christine FLEURET, Mme Michèle FRADET, Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE, Mme Monique RABIER, M. Pierre ROUSSEAU, M. Florent TRINQUART, M. Christian WATTECAMPS

Service demandeur Direction du développement

Transmis pour contrôle de légalité le :

2 3 OCT. 2023

Accusé réception Préfecture le :

Etaient représentés :

M. Eric CAUDART donne pouvoir à Mme Christine FLEURET
M. François DAUGERON donne pouvoir à M. Alexandre MARTIN
M. Luc DELLA-VALLE donne pouvoir à Mme Michèle FRADET
Mme Yvonne LAMY donne pouvoir à M. Pascal BORDAT
Mme Michèle SELLERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT

Absents excusés :

Mme Lydie LACOU, Mme Carole NONET

Absent:

M. Florent GARCIA

Assistaient également :

M. Hasan KAZ, Chef de Service SHC Direction Départementale des Territoires de l'Indre M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel Mme Marie-Charlotte LECAROUX, Directrice Générale Adjointe de l'OPAC 36 M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36

Exécutoire le :

2 3 OCT. 2023

Objet : Construction d'une Maison de Santé Pluridisciplinaire à CHATEAUROUX «Quartier Vaugirard»

L'OPAC 36 a le projet de construire une quatrième maison de santé sur la Commune de Châteauroux. Elle sera située dans le quartier de Vaugirard dépourvu de ce type d'équipement. Cette opération s'inscrit dans un projet global de rénovation urbaine du quartier avec la démolition de deux bâtiments existants et l'aménagement de l'ancien site « SPATZ ».

Les premiers besoins en cours de validation permettront d'installer 6 bureaux de médecins, 2 infirmiers, 6 bureaux pour divers praticiens, 2 salles d'attente, des locaux communs et une trentaine de places de stationnement.

La surface utile totale est d'environ 650 m².

RECU EN PREFECTURE

Le 23 octobre 2023

VIA DOTELEC - Dematis

036-344397070-20231019-020230013280-DE

.e coût estimatif de l'opération s'élève à 3 555 444 € TTC.

n 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 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



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

Extrait n°2023.00133 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 04 octobre 2023, s'est réuni le 19 octobre 2023, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 23

Présents : 15 Représentés : 5 Excusés : 2 Absents : 1

Etalent présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Régis BLANCHET, M. Pascal BORDAT, M. Michel BOUGAULT, M. Yves CHOUBRAC, Mme Doriane DORVILLERS, Mme Christine FLEURET, Mme Michèle FRADET, Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE, Mme Monique RABIER, M. Pierre ROUSSEAU, M. Florent TRINQUART, M. Christian WATTECAMPS

Service demandeur Direction du patrimoine

Transmis pour contrôle de légalité le :

2 3 OCT. 2023

Accusé réception Préfecture le :

Exécutoire le :

2 3 OCT. 26

Etalent représentés :

M. Eric CAUDART donne pouvoir à Mme Christine FLEURET
M. François DAUGERON donne pouvoir à M. Alexandre MARTIN
M. Luc DELLA-VALLE donne pouvoir à Mme Michèle FRADET
Mme Yvonne LAMY donne pouvoir à M. Pascal BORDAT
Mme Michèle SELLERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT

Absents excusés :

Mme Lydie LACOU, Mme Carole NONET

Absent:

M. Florent GARCIA

Assistaient également :

M. Hasan KAZ, Chef de Service SHC Direction Départementale des Territoires de l'Indre M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel Mme Marie-Charlotte LECAROUX, Directrice Générale Adjointe de l'OPAC 36 M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36

Objet : Création d'une rampe d'accès commune pour les entrées 22 et 24 rue des Lauriers à CHABRIS

Les travaux, d'un montant estimatif de 220 000 € HT, ont pour objectif premier de créer une rampe extérieure commune pour l'accès aux entrées 22 et 24 rue des Lauriers à Chabris. Les travaux comprennent également :

- des reprises en sous-œuvre du bâtiment,
- du traitement de fissures en façades,
- la réalisation d'une peinture d'imperméabilité,
- la mise en place d'un écran anti-racines,
- La modification du réseau AEP amianté,
- Le remplacement des réseaux EU/EP,
- La réalisation d'un drainage.

RECU EN PREFECTURE

Le 23 octobre 2023

VIA DOTELEC - Dematis

036-344397070-20231019-020230013390-DE

.EC - Demaus

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

- De valider le plan de financement joint,
- D'autoriser le Directeur Général à passer tout acte et contrats nécessaires, à signer toutes les pièces utiles

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,

Pascal LONGE



Plan de financement

CHABRIS - 22 et 24 Rue des Lauriers Création d'un rampe d'accès

I - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

	Montant en €		
	H.T.	T.V.A.	T.T.C.
Travaux	220 000,00	22 000,00	242 000,00
	220 000,00	22 000,00	242 000,00

PRIX DE REVIENT TOTAL DE L'OPERATION :

242 000,00 €

II - FINANCEMENT PREVISIONNEL

Fonds propres

242 000,00

242 000,00 €

Fait à CHATEAUROUX, le

6 octobre 2023

Sonia PRIN - SANCHEZ

Directrice Administrative et Financière



En exercice : 23

Présents : 15 Représentés : 5 Excusés : 2 Absents : 1

> Service demandeur Direction du patrimoine

Transmis pour contrôle de légalité le :

2 3 OCT. 2023

Accusé réception Préfecture le :

Exécutoire le :

2 3 OCT. 2023

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

Extrait n°2023.00134 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 04 octobre 2023, s'est réuni le 19 octobre 2023, 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, Mme Doriane DORVILLERS, Mme Christine FLEURET, Mme Michèle FRADET, Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE, Mme Monique RABIER, M. Pierre ROUSSEAU, M. Florent TRINQUART, M. Christian WATTECAMPS

Etalent représentés :

M. Eric CAUDART donne pouvoir à Mme Christine FLEURET
M. François DAUGERON donne pouvoir à M. Alexandre MARTIN
M. Luc DELLA-VALLE donne pouvoir à Mme Michèle FRADET
Mme Yvonne LAMY donne pouvoir à M. Pascal BORDAT
Mme Michèle SELLERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT

Absents excusés :

Mme Lydie LACOU, Mme Carole NONET

Absent:

M. Florent GARCIA

Assistaient également :

M. Hasan KAZ, Chef de Service SHC Direction Départementale des Territoires de l'Indre M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel Mme Marie-Charlotte LECAROUX, Directrice Générale Adjointe de l'OPAC 36 M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36

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

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

Ce budget a été réévalué à l'occasion du Bureau du Conseil d'Administration en date du 15 juillet 1022 à 4,595 M€ HT (+ 13,45 %). En cause, la présence ainsi que le traitement de l'amiante, laugmentation du nombre de logements Habitat Senior Services passant de 12 à 18, l'impact de léconomie circulaire et également, la hausse du coût des matériaux.

ujourd'hui, ce budget a de nouveau été réévalué à 5,6 M€ HT. Le retour des offres des ntreprises, suite au premier appel d'offres, était bien au-dessus de la première estimation. Les hases de négociations ont permis de réaliser des économies sur le projet dans sa globalité, mais estent insuffisantes.

insi, et afin de rentabiliser ce projet, il est décidé d'ajouter 5 logements de type 1 aux 60 logements initiaux restructurés déjà prévus et d'y apporter plusieurs modifications techniques.

Un ensemble de variantes a également été projeté et estimé à 315 000 € HT pour la création de balcons sur le bâtiment Aquitaine, le remplacement des portes palières sur le bâtiment Aquitaine, la mise en place d'une VMC sur le bâtiment Aquitaine, ... L'arbitrage de ces travaux s'effectuera à réception des offres de prix.

RECU EN PREFECTURE

Le 23 octobre 2023

VIA DOTELEC - Dematis

036-344397070-20231019-020230013410-DE

.../...

En conséquence, le Conseil d'Administration, avec 1 Abstention, a décidé :
- De valider le plan de financement joint,

- D'autoriser le Directeur Général à passer tout acte et contrats nécessaires, à signer toutes les pièces utiles.

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,

Pascal LONGEIN



Plan de financement

CHATEAUROUX - Quartier Beaulieu
2 à 12 Place Limousin et 1 à 5 Rue d'Aquitaine
Requalification de 90 logements

I - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

	X	Montant en €		
	H.T.	T.V.A.	T.T.C.	
Travaux	5 600 000,00	560 000,00	6 160 000,00	
	5 600 000,00	560 000,00	6 160 000,00	

PRIX DE REVIENT TOTAL DE L'OPERATION :

6 160 000,00 €

II - FINANCEMENT PREVISIONNEL

Subvention ANRU	375 000,00
Subvention Chateauroux Métropôle	180 000,00
Prêt Action Logement	2 415 000,00
Prêt Banque des Territoires	1 680 000,00
Fonds propres	1 510 000,00

6 160 000,00 €

Fait à CHATEAUROUX, le

6 octobre 2023

Sonia PRIN - SANCHEZ

Directrice Administrative et Financière



En exercice : 23

Présents : 15 Représentés : 5 Excusés : 2 Absents : 1

> Service demandeur Direction du patrimoine

Transmis pour contrôle de légalité le :

2 3 OCT. 2023

Accusé réception Préfecture le :

Exécutoire le :

RECU EN PREFECTURE

Le 23 octobre 2023

VIA DOTELEC - Dematis

036-344397070-20231019-020230013510-DE

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

Extrait n°2023.00135 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 04 octobre 2023, s'est réuni le 19 octobre 2023, 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, Mme Doriane DORVILLERS, Mme Christine FLEURET, Mme Michèle FRADET, Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE, Mme Monique RABIER, M. Pierre ROUSSEAU, M. Florent TRINQUART, M. Christian WATTECAMPS

Etalent représentés :

M. Eric CAUDART donne pouvoir à Mme Christine FLEURET
M. François DAUGERON donne pouvoir à M. Alexandre MARTIN
M. Luc DELLA-VALLE donne pouvoir à Mme Michèle FRADET
Mme Yvonne LAMY donne pouvoir à M. Pascal BORDAT
Mme Michèle SELLERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT

Absents excusés :

Mme Lydie LACOU, Mme Carole NONET

Absent:

M. Florent GARCIA

Assistalent également :

M. Hasan KAZ, Chef de Service SHC Direction Départementale des Territoires de l'Indre M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel Mme Marie-Charlotte LECAROUX, Directrice Générale Adjointe de l'OPAC 36 M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36

Objet : Réhabilitation et ascensorisation du bâtiment 49 à 55 avenue des Bernardines à ISSOUDUN incluant la création d'un habitat inclusif aux entrées n° 53 et 55

Le projet porte sur la réhabilitation d'un bâtiment construit en 1960 composé de 40 logements à R+4 répartis en 4 entrées sur le site d'Issoudun (36100) « Les Bernardines » 49 à 55 avenue des Bernardines en vue de créer de l'habitat inclusif sur 20 logements.

Situation actuelle : 20 T3 (52 m²) et 20 T4 (61 m²) soit une surface totale de 2 260 m².

Les travaux projetés sont les suivants :

- Le désamiantage du bâtiment (repérage à effectuer),
- La réfection de la couverture ardoise,
- L'isolation thermique par l'extérieur,
- Le remplacement des menuiseries (fenêtres, fermetures et portes palières),
- La création d'ascenseurs,
- La réfection complète des cages d'escalier,
- La restructuration des logements sur des typologies T2 et T3,
- La modernisation électrique,
- La réfection complète des pièces humides incluant la mise en place de sanitaires adaptés,
- L'embellissement complet des logements,
- La mise en place d'une VMC collective,
- Le remplacement des chauffe-eau individuels électriques,
- Le remplacement des émetteurs de chauffage et de leurs robinetteries.

2 répartitions de typologie de logements pourraient être déployées après restructuration :

- La première donnant 10 T2 (42 à 52 m²), 9 T3 (51 à 61 m²) et une salle de convivialité.
- La seconde: 5 T2 (42 m²), 14 T3 (52 à 61 m²) et une salle de convivialité.

...l...

Le bâtiment, patrimoine d'une chaufferie collective gaz de 238 logements situé sur le quartier, est et restera chauffé collectivement, l'eau chaude sanitaire étant pour sa part individualisée et électrique (chauffe-eau). Chacun des appartements est et restera individualisé dans sa gestion du chauffage, c'est-à-dire que la consommation d'énergie est propre à chacun des usagers, un compteur d'énergie thermique permettant la mesure des consommations et par la même, la facturation.

Le Bâtiment est classé D (239 kWhep/m².an).

L'enveloppe estimative des travaux pour le projet global (40 logements) sera d'environ 3 000 000 € HT.

En dehors du processus d'achat et de l'ingénierie nécessaire au projet, la durée du chantier sera comprise entre 18 et 24 mois. Les travaux se dérouleront, compte-tenu de leur étendue, en logement vide.

En conséquence, le Conseil d'Administration, avec 1 Abstention, a décidé :

De valider le plan de financement joint.

 D'autoriser le Directeur Général à passer tout acte et contrats nécessaires, à signer toutes les pièces utiles.

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général.

Pascal LONGEIN



Plan de financement

ISSOUDUN - 49 à 55 Avenue des Bernardines Réhablitation et ascensorisation de 40 logements - Habitat Inclusif

I - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

	Montant en €		
	н.т.	T.V.A.	T.T.C.
Travaux	3 000 000,00	300 000,00	3 300 000,00
	3 000 000,00	300 000,00	3 300 000,00

PRIX DE REVIENT TOTAL DE L'OPERATION:

3 300 000,00 €

II - FINANCEMENT PREVISIONNEL

Prêt PAM CDC

2 805 000,00

Fonds propres

495 000,00

3 300 000,00 €

Fait à CHATEAUROUX, le

6 octobre 2023

Sonia PRIN - SANCHEZ

Directrice Administrative et Financière



En exercice : 23

Présents : 15 Représentés : 5 Excusés : 2 Absents : 1

> Service demandeur Direction du développement

Transmis pour contrôle de légalité le :

2 3 OCT. 2023

Accusé réception Préfecture le :

Exécutoire le :

2 3 OCT. 2023

RECU EN PREFECTURE

Le 23 octobre 2023

VIA DOTELEC - Dematis

038-344397070-20231019-020230013910-DE

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

Extrait n°2023.00136 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 04 octobre 2023, s'est réuni le 19 octobre 2023, 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, Mme Doriane DORVILLERS, Mme Christine FLEURET, Mme Michèle FRADET, Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE, Mme Monique RABIER, M. Pierre ROUSSEAU, M. Florent TRINQUART, M. Christian WATTECAMPS

Etaient représentés :

M. Eric CAUDART donne pouvoir à Mme Christine FLEURET
M. François DAUGERON donne pouvoir à M. Alexandre MARTIN
M. Luc DELLA-VALLE donne pouvoir à Mme Michèle FRADET
Mme Yvonne LAMY donne pouvoir à M. Pascal BORDAT
Mme Michèle SELLERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT

Absents excusés :

Mme Lydie LACOU, Mme Carole NONET

Absent:

M. Florent GARCIA

Assistaient également :

M. Hasan KAZ, Chef de Service SHC Direction Départementale des Territoires de l'Indre M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel Mme Marie-Charlotte LECAROUX, Directrice Générale Adjointe de l'OPAC 36 M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36

Objet : Réhabilitation, à usage associatif, d'un immeuble situé au 74-76 rue de la gare à CHATEAUROUX

Dans le cadre du programme en cœur de ville, l'OPAC 36 a fait l'acquisition le 21 janvier 2022 d'un immeuble de caractère situé au 74-76 rue de la gare.

Cette propriété, implantée sur une parcelle de 326 m², se compose d'un bâtiment principal, en front de rue et d'un bâtiment secondaire, en fond de cour. Le bâtiment sur rue se compose d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée, d'un premier étage et d'un second étage.

Afin d'accueillir l'association AIDAPHI, des travaux importants de réhabilitation doivent être réalisés sur l'ensemble du bâtiment principal avec, entre autres, la reprise complète de la façade ouvragée en pierre et son balcon, la couverture et ses ouvrages divers, la réalisation d'un accès pour personne à mobilité réduite et la réhabilitation complète de l'intérieur. La surface réhabilitée est de 380 m² environ, pour un coût estimé de travaux d'un montant de 406 495 € HT.

Par courrier en date du 13 septembre 2023, l'association AIDAPHI a accepté les loyers proposés ar l'office qui sont les suivants :

- 21 600 € /an (hors charges) pour l'activité administrative
- 5 400 € /an (hors charges) pour l'appartement situé au dernier étage

n 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 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



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

Extrait n°2023.00137 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 04 octobre 2023, s'est réuni le 19 octobre 2023, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 23

Présents : 15 Représentés : 5 Excusés : 2

Absents

Etaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Régis BLANCHET, M. Pascal BORDAT, M. Michel BOUGAULT, M. Yves CHOUBRAC, Mme Doriane DORVILLERS, Mme Christine FLEURET, Mme Michèle FRADET, Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE, Mme Monique RABIER, M. Pierre ROUSSEAU, M. Florent TRINQUART, M. Christian WATTECAMPS

Service demandeur Direction Générale Adjointe

Transmis pour contrôle de légalité le :

2 3 OCT. 2023

Accusé réception Préfecture le :

Exécutoire le :

2 3 OCT. 2025

Etalent représentés :

M. Eric CAUDART donne pouvoir à Mme Christine FLEURET
M. François DAUGERON donne pouvoir à M. Alexandre MARTIN
M. Luc DELLA-VALLE donne pouvoir à Mme Michèle FRADET
Mme Yvonne LAMY donne pouvoir à M. Pascal BORDAT
Mme Michèle SELLERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT

Absents excusés :

Mme Lydie LACOU, Mme Carole NONET

Absent:

M. Florent GARCIA

Assistalent également :

M. Hasan KAZ, Chef de Service SHC Direction Départementale des Territoires de l'Indre M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel Mme Marie-Charlotte LECAROUX, Directrice Générale Adjointe de l'OPAC 36 M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36

Objet : Cession d'un immeuble sis 8 place de la République à LEVROUX

L'OPAC 36 est propriétaire depuis le 17 juin 1991 d'un immeuble mixte situé au 8 place de la République à Levroux.

Celui-ci a fait l'objet de travaux (25.445,81 € HT) afin de permettre l'installation au rez-de-chaussée du cabinet d'infirmiers PINSON-GAUDEMER.

Un bail précaire professionnel de 3 mois renouvelable (3 ans maximum) a été signé avec une prise d'effet au 13 avril 2021 (Conseil d'Administration du 17 décembre 2020).

Les infirmiers ont fait connaître leur volonté d'acquérir l'immeuble à cette même période par une ettre d'engagement.

RECU EN PREFECTURE

Le 23 octobre 2023

VIA DOTELEC - Dematis

038-344397070-20231019-D20230013710-DE

Dans son rapport en date du 23 mars 2023, le Domaine a estimé la valeur vénale au prix de 5 800 € (en annexe de la présente délibération).

n conséquence, le Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé de céder le bien au prix de 6 000 €.

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme.

Le Directeur Général,

Pascal LONGEIN



Liberté Égalité Fraternité



Direction Générale des Finances Publiques

Le 23/03/2023

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

Pôle d'évaluation domaniale

94, Boulevard Béranger 37 032 TOURS

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Nathalie ALINE

Courriel: nathalie.aline@dgfip.finances.gouv.f

Téléphone: 02 47 21 74 82

Réf DS:10945602

Réf OSE: 2022-36093-95108

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

Monsieur le Président de L'Office Public de l'Habitat de l'Indre

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VENALE

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 : Local mixte

Adresse du bien : 8 Place de la République à Levroux

Valeur: 45 800 €

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Monsieur DESFOUGERES Thierry Vos références : LEVROUX Pl de la République

2 -	-	-	_	-
		23	- 1	_
_	-	_		

de consultation :	22/12/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	09/03/2023
du dossier complet :	09/03/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	
Acquisition:	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	
Autre opération :	

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 cessions immobilières à l'exception de celles relatives aux opérations entreprises en vue de l'accession à la propriété et de celles intervenant entre deux organismes d'habitations à loyer modéré ou sociétés d'économie mixte de construction et gestion de logements sociaux agréées en application du même article L 481-1 ».

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

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

Réglementaire :	
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016¹ :	
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local)	

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

3.3. Projet et prix envisagé

L'office Public de l'habitat, d'Aménagement et de Construction (OPAC) de l'Indre envisage de céder un local mixte aux locataires occupants du local commercial situé au rez-de-chaussée.

Le bien n'a pas fait l'objet d'estimation antérieure ni de négociation sur le prix.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale



La commune de Levroux (2 923 habitants en 2019) est située au nord du département de l'Indre, en région Centre-Val de Loire. Elle appartient à l'unité urbaine de Levroux, une unité urbaine monocommunale de 2 947 habitants en 2017, constituant une ville isolée.

Par ailleurs la commune fait partie de l'aire d'attraction de Châteauroux dont elle est une commune de la couronne. Cette aire, qui regroupe 71 communes, est catégorisée dans les aires de 50 000 à moins de 200 000 habitants.

Les communes limitrophes sont : Moulins-sur-Céphons (6 km), Bretagne (6 km), Francillon (6 km), Bouges-le-Château (8 km), Villegongis (8 km), Brion (9 km), Vineuil (9 km), Sougé (10 km), Frédille (11 km), Gehée (11 km)et Argy (14 km).

Les services préfectoraux sont situés à Châteauroux (20 km), Issoudun (29 km), La Châtre (52 km) et Le Blanc (57 km).

L'activité de traitement des cuirs (mégisserie) d'implantation ancienne à Levroux a encore une certaine importance. Deux PME, Bodin-Joyeux (fondée en 1860, et rachetée en décembre 2013 par Chanel) et Rousseau, emploient une centaine de personnes (deuxième secteur économique de la commune par le nombre d'emplois). Les cuirs sont destinés à la maroquinerie, l'industrie de l'habillement, la ganterie et les chaussures et sont exportés à 60 %.

Levroux, qui a donné son nom à des fromages réputés, garde du Moyen Âge une industrie originale, la fabrication du parchemin.

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

La culture de la lentille verte du Berry est présente dans la commune.

Code géographique	Libellé géographique	Nbre de ménages fiscaux	Part des ménages fiscaux imposés (%)	Médiane (€)
36093	Levroux	1336	47,0	19800
36	Indre	102949	48,7	19750
24	Centre-Val de Loire	1132693	56,6	21370
1	France métropolitaine	27979927	57,6	21640

Le revenu médian annuel des Levrousains est, en 2019, de 19 800 €. Il est légèrement supérieur à celui du département mais nettement inférieur à celui de la région et du territoire national.

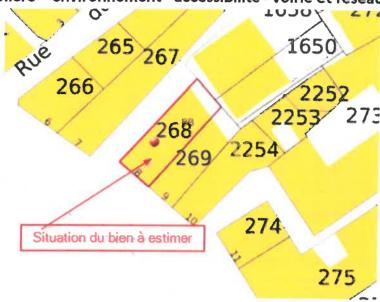
La gare ferroviaire la plus proche est la gare de Châteauroux, à 20 km.

Levroux est desservie par le réseau de mobilité interurbaine.

L'aéroport le plus proche est l'aéroport de Châteauroux-Centre, à 18 km.

La commune est desservie par les routes départementales D7, D8, D2, D926 et D956





Le bien se situe au centre-ville de la commune de Levroux. Le quartier est très ancien. Il est accessible par la place de la république. Il dispose de l'ensemble des réseaux nécessaires.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse /lieudit	Superficie	Nature réelle
Levroux	D 268	8 place de la République	80 m²	Sol
		TOTAL	80 m²	

4.4. Descriptif

Il s'agit d'un bien mixte situé dans un ensemble bâti de construction 1956. Les murs sont crépis et tâchés. La toiture est en ardoise. Le bien est sur 4 niveaux (sous-sol, rez-de-chaussée et deux étages):

Au rez-de-chaussée, une porte extérieure en bois récente, située sur le côté latéral gauche du bâti, donne accès aux parties communes des logements. Le sol est en PVC. Les murs sont peints. Un escalier en bois d'époque amène aux étages. Les caves sont accessibles par une porte en bois s'ouvrant sur des escaliers bétonnés menant au sous-sol. Elles sont équipées de portes individuelles en bois et sont éclairées par des soupiraux. Le sol est carrelé ou bétonné.







Bureau/accueil

Salle de soins

sanitaire

Le local à usage de cabinet d'infirmier est accessible par un escalier situé en façade donnant sur une porte vitrée en alu double vitrage. Le local est éclairé par des huisseries et une devanture en alu double vitrage. Les murs sont recouverts de papiers peints intissés. Le sol est couvert de carrelage ou de linoléum. Le bien est également équipé de pompes à chaleur réversibles. Il dispose d'une sortie de secours située dans la salle de soin. Il est sécurisé par un système d'alarme.

Les logements sont situés aux étages du bâtiment et sont accessibles par les parties communes. Seul le logement du 1^{er} étage a pu être visité.







Couloir

Cuisine

Chambre







Fenêtre (problème de joint d'étanchéité)

Il est accessible par une porte d'entrée en bois s'ouvrant sur un couloir desservant un ensemble de pièces à usage d'habitation. La cuisine dispose d'un lavabo mais n'est pas aménagée. Les sols sont couverts de linoléum. Les murs sont peints. Les huisseries sont en pvc double vitrage mais demande à être révisées. En effet, les joints d'étanchéité ne tiennent plus.

Le chauffage est électrique (convecteurs récents).

L'intérieur de l'ensemble bâti est en bon état d'entretien.

A noter:

L'ensemble a été acquis par l'OPAC en 1991 et réhabilité en 1994.

Selon le locataire, une des gouttières serait défectueuse et demanderait à être réparée.

Les immeubles jouxtant le bien à estimer sont vétustes et ne sont pas entretenus. La cheminée de celui située dans la venelle située côté latéral gauche menace de s'effondrer.

Selon le locataire, des débris se détachant de la façade du bâtiment situé à l'arrière du bien à estimer tombent régulièrement.

4.5. Surfaces du bâti

Selon les informations administratives, la Surface Utile (SU) du local mixte est répartie de la façon suivante :

- 47 m² de local au rez-de-chaussée ;
- 56 m² d'appartement au 1er étage ;
- 57 m² d'appartement au 2nd étage ;
- 9 m² de cave :
- 12 m² de cave.

soit une Surface utile globale de 160 m².

Selon les plans fournis par le consultant, le local mixte comprend un local professionnel de $46,76~\text{m}^2$, un logement au 1^{er} étage de $55,74~\text{m}^2$ et un logement au 2nd étage de $56,63~\text{m}^2$, soit une SU globale de $159,13~\text{m}^2$.

Aussi, compte tenu de l'ensemble de ces éléments, la SU du local mixte retenue pour l'évaluation est de 159,13 m².

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

La parcelle appartient à l'Office Public de l'Habitat de l'Indre.

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est actuellement loué à 3 locataires distincts.

Les loyers actuels indiqués par le propriétaire sont de :

- 500 € Hors Charges (HC) pour le local commercial;
- 329 € HC pour le T2 du 1er étage ;
- 331 € HC pour le T2 du 2nd étage.

Soit un loyer mensuel global pour le local mixte de 1 160 € HC.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

La parcelle D 268 se situe en zone Upa, zone patrimoniale majeure.

LEVROUX- REGLEMENT

Zone U

Zone déjà urbanisée et zone où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffizante pour desservir les constructions à implanter

Régles	Explication des règles
Les dispositions fugurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions aménagements, plantations, atfoullements ou exhaussements des sols et aux ouvierture d'installations classées	Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur die respont de présentation. Elles expliquent les choix retenirs pour établir le réglement. Elles ne sont pas opposables.
SECTION 1 : REPARTITION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES	
Article U - 1. Champ d'application territorial	
Le présent règlement est applicable dans les zones urbaines (Zones Ua, Upa, Upb, Uj, Uba et Ubb) du PLU.	Le PLU distingue plusieurs type de zones, que l'on peut répartir en deux grandes catégories :
	 le bourg et les hameaux, qui accueillent les logements et les jardins ainsi que les activités qui ne générent pas de nuisance. Ces zones sont au nombre de quatre :
	 - (a zone Ua, qui correspond à la majeure partie des secteurs constructibles;
	la zone Upa, secteur patrimonial majeur, qui correspond au cœur du bourg en reprenant en grande partie le périmètre de l'ancienne enceinte fortifiée. Ce quartier médiéval renferme trois édifices remarquables classés au titre des Monuments Historiques. Il nécessite qu'on le protège et le valorise tout en permettant la rénovation urbaine des îlots dégradés. Une étude

Règles

Les dispositions lugurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouverture d'installations classées.

SECTION 2: OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Article U - 2. Occupations du sol interdites

Dans **les zones Ua, Upa et Upb** sont interdites les constructions incompatibles avec la proximité des habitations.

Dans les **zones Uj**: tous les bâtiments sont interdits hormis les serres, châssis et les constructions légères destinées à entreposer le matériel de jardinage inférieurs ou égales à 15m².

Dans les **zones Uba et Ubb**, sont interdites les constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements de gardiennage incorporés au bâtiment d'activité.

Explication des règles

Les dispositions figurant dans cette colonne unt valeur de rapport de présentation. Elles expliq les chois retenus pour établir le régiement. Elles ne sont pas opposables

En dehors des zones d'activités, toutes les constructions so autorisées, sauf celles qui sont incompatibles avec la proximité d habitations (du fait notamment du bruit ou des nuisances). L'objec est de permettre à tous les types de constructions (logemen commerces, artisanat...) de cohabiter harmonieusement dans le bour et d'éviter, comme le faisaient trop les anciens documer d'urbanisme, les zones mono fonctionnelles (zone commerciale, zor d'habitation etc...).

Cette règle vise à protéger les jardins.

Les constructions légères sont des constructions qui ne sont p utilisables pour l'habitation et servent exclusivement à l'entrepôt of matériel de jardinage. Elles doivent être composées de matéria légers. Ainsi, le Conseil d'Etat a jugé qu'un « abri de jardin » d'un superficie de 10 m², bâti en parpaings, dotée d'une charpente en bo et couvert de tuiles ne pouvait pas être qualifié de construction légè « en raison des matériaux utilisés »

Bien que le PLU cherche à favoriser la diversité des activités dans bourg (habitat, commerce, artisanat, petite industrie etc...), il fa délimiter des zones où les activités susceptibles de créer des nuisanc

6.2. Date de référence et règles applicables

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Levroux a été approuvé le 27/12/2016..

Aux termes de son règlement, les règles d'urbanisme applicables dans la zone Upa sont les suivantes :

Règles

Les dispositions fugurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions sménagements, plantations, afficiallements ou exhaussaments des sois es sux curverure d'installations dessées

Explication des règles

Les dispositions ligurant dans cette colorine ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas apposables

peuvent s'installer, ce qui implique qu'on n'y autorise pas les logements.

Article U = 3. Occupations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les zones Ua, Upb, les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à condition qu'elles correspondent à un service de proximité destiné aux habitants et qu'elles ne soient pas incompatibles avec la proximité des habitations.

Cette règle répond à des objectfs d'hygiène et de santé en évitant les nuisances olfactives et autres, tout en interdisant pas ceux des commerces et des services de proximités qui sont des installations classées, comme une station service, ou une blanchisserie, par exemple.

SECTION 3 : REGLES RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

Article U - 4. Hauteur des constructions

Dans les zones Upa et Upb, sauf disposition contraire figurant dans le document graphique, la hauteur des constructions, mesurée à l'égout du toit, ne doit pas excéder 9 mètres.

Dans les zones Ua et Uba, sauf disposition contraire figurant dans le document graphique, la hauteur des constructions, mesurée à l'égout du toit, ne doit pas excéder 12 mètres.

Ces règles visent à maintenir l'aspect général de la commune, dont les constructions ne sont pas excessivement hautes, tout en permettant aux propriétaires de maisons basses qui le souhaiteraient d'ajouter un étage à leur maison.

La parcelle se situe dans le périmètre du monument-aux-morts-commemoratif-de-la-guerre-de-1914-1918-, de la maison-dite-de-Saint-Jacques, du collègiale-Saint-Sylvain, de la porte-de-Champagne et de la sculpture-Le-berger-couche-sur-le-ventre.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale sera déterminée par la méthode par comparaison. En effet, cette méthode 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.

Compte tenu du descriptif du bien, il sera fait référence aux conditions de cessions de locaux mixtes sur la commune de Levroux et ses alentours.

La méthode par comparaison pourra être corroborée par la méthode par capitalisation du revenu. Cette méthode consiste à appliquer au revenu de l'immeuble productif de revenus, un coefficient de capitalisation tiré de l'observation du marché des immeubles loués.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

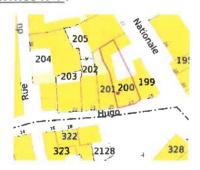
8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Il n'a pas été trouvé de locaux mixtes à usage de bureaux et d'habitation sur la commune de Levroux et ses environs.

Termes de locaux mixtes dans un rayon de 300 m du bien à estimer sur la commune de Levroux

Termes	Date mutation	Commune	Adresse	Ref. Cadastrales	Annèe construct	Surf. Terrain	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	Observations	Urbanisme	Prix location/ mois	Taux de capitalisatio
1	30/06/2022	LEVROUX	27 RUE VICTOR HUGO	93//D/200//	1600	137 m²	137 m²	35 000.00 €	255,47 €/m²	Immeuble comprenant une boutique avec 3 pièces et 3 chambres, WC avec cour et ses dépendances	Upa. zone patrimoniale majeure	pas de loyer indiqué sur l'acte	
2	21/12/2018	LEVROUX	10 PL DE LA REPUBLIQUE	93//D/2254//	non indiquée	83 m²	90 m²	40 000.00 €	444,44 €/m²	Immeuble comprenant un local à usage de salon de coiffure cuisine. WC et à l'étage 5 pièces	Upa. zone patrimoniale majeure	pas de loyer indiqué sur l'acte	
3	22/06/2022		9 PL DE LA REPUBLIQUE	93//D/269//	1834	60 m²	140 m²	49 000.00 €	350,00 €/m²	Immeuble à usage mixte sur 2 niveaux (commerce et habitation) élevé sur cave	Upa, zone patrimoniale majeure	385,42 €/m² location mensuelle de l'ensemble	0,0944
4	12/10/2021	LEVROUX		93//D/179// et D/181 (garage individuel)	1840	404 m²	154 m²	90 000.00 €	584,42 €/m²	Immeuble à usage mixte (commerce et habitation) sur 2 niveaux élevé sur cave avec un garage non attenant	Upa. zone patrimoniale majeure	700 €/m² location de l'ensemble	0,0933
5	24/02/2020	LEVROUX	19 PL DE LA REPUBLIQUE	93//D/289/	non indiquée	305 m²	70 m²	33 000.00 €	471,43 €/m²	immeuble à usage mixte (commerce et habitation) sur 2 niveaux élevée sur cave avec cour et appentis	Upa, zone patrimoniale majeure	pas de loyer îndiqué sur l'acte	
6	28/06/2018		21 PL DE LA REPUBLIQUE	93//D/292/	1860	230 m²	98 m²	50 000,00 €	510,20 €/m²	Immeuble à usage mixte sur 2 niveaux (commerce et habitation) élevé sur cave avec garage	Upa. zone patrimoniale majeure	pas de loyer indiqué sur l'acte	
								Moyenne	421,15 €/m²	-		Moyenne	0.0939
							T	Médiane	444.44 €/m²		L	,	-11-100

Termes nº1:





Un corps de bâtiments comprenant,

Au rez-de-chaussée une boutique, 3 pièces, au premier étage trois chambres et un cabinet, un grenier au dernier étage.

Cave sous la maison, et caveau sous la cour commune.

Escalier pour desservir la cave et le grenier.

Cour.

Un petit bâtiment construit sur cette cour qui sert de cellier, avec un grenier audessus.

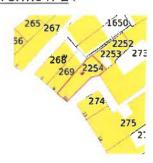
Une écurie en regard de ladite cour.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	Nº	Lieudit	Surface	Nature
Ď	200	27 RUE VICTOR HUGO	00 ha 01 a 37 ca	SOL

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Terme n°2:





DESIGNATION

Commune de LEVROUX (36110)
Un immeuble situé (0, Place de la République, comprenant - au rez-de-chaussée : salon de coiffure, cuisine, WC.

- au premier étage : emq pièces,

Cave.

Figorant à la matrice cadastrale pour une contenance de quatre-vingt-trois centiares, de la manière suivante ;

Section	N°	Lieudit ou voie	Nature	Contenance
				ha a ca
D	2254	10 PLE DE LA REPUBLIQUE	SOL.	0 00 83

Terme n°3:





IDENTIFICATION DU BIEN

Désignation

A LEVROUX (INDRE) 36110 9 Place de la République, Un bâtiment comprenant : Au rez-de-chaussée : un local commercial, une arrière salle, wc. A l'étage : une chambre, une salle d'eau, un wc et un séjour avec cuisine. Cave en-dessous.

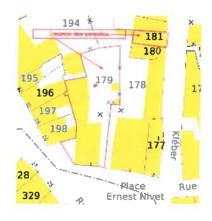
Grenler au-dessus.

Figurant ainsi au cadastre

N ₂	Lieudit	Surface
269	9 PLACE DE LA REPUBLIQUE	00 ha 00 a 60 ca
	1	

Tel que le BIEM existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Terme nº4:





IDENTIFICATION DU BIEN

A LEVROUX (INDRE) (36110) 1 Place Ernest Nivet,

Sur la parcelle D 179 : Un immeuble à usage mixte commercial et d'habitation, élevé sur cave, comprenant :

- Au rez-de-chaussée : magasin, bureau, local à usage de chambre froide, petite pièce. laboratoire et local technique avec grenier au-dessus.

- A l'étage : cuisine aménagée, w-c, salle d'eau et trois chambres.

Grenier au-dessus.

Cour et jardin.

Sur la parcelle D 181:

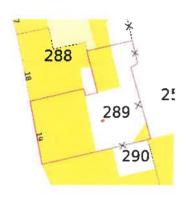
Non attenant à l'immeuble ci-dessus, un garage avec grenier au-dessus.

Figurant ainsi au cadastre:

Section	No	Lieudit	Surface
D	179	1 Place Ernest Nivet	00 ha 04 a 04 ca
D	181	5181 Place Ernest Nivet	00 ha 00 a 42 ca

Total surface: 00 ha 04 a 46 ca

Terme n°5:





IDENTIFICATION DU BIEN

Désignation

A LEVROUX (INDRE) 36110 19 Place de la République,

Un immeuble à usage commercial et d'habitation comprenant :
Au rez-de-chaussée : magasin, vestibule, une pièce servant de réserve, autre vestibule, salle à manger-culsine, salon
Cave et fournil dessous.

Au premier étage : paller, chambre noire, une autre chambre, vestibule et trois autres chambres et salle de bains.

Grenier dessus

Cour

Appentis,

Figurant ainsi au cadastre :

Section	Na	Lieudit	Surface	Nature
D	289	19 PL DE LA REPUBLIQUE	00 ha 03 a 05 ca	SOL
	J		May regard to the fine tops	

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Terme nº6:







8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Actuellement, aucun local mixte (bureau et logement) n'est proposé à la vente sur le marché privé pour la commune de Levroux.

Seul l'annonce d'un salon de coiffure est actuellement proposée à la vente par le site « iad »



Salon de coiffure mixte de 60m2 environ de plain-pied climatisé, clientèle fidèle, 3 bacs neufs, 5 postes de coiffure. Un coin cuisine, et lingerie (machine à laver, sèche linge...). Emplacement idéal en centre ville avec places de parking.

Vente Commerce 116 m²

36110 LEVROUX

+ Lire plus

Soit 301,72 €/m²

35 000 €

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

L'ensemble des termes de comparaison sélectionnés se situe sur la commune de Levroux dans un rayon de 300 m.

Au cas d'espèce, le bien à valoriser est un local mixte comprenant un magasin à usage de cabinet d'infirmier et de deux logements sans garage.

A l'étude des termes de comparaison, il est choisi de ne pas retenir les termes n°2, 5 et 6 car Ils sont de superficie moindre par rapport au bien à estimer.

Le terme $n^{\circ}4$ ne sera pas conservé car il comprend un garage non attenant. Ce qui n'est pas le cas du bien à valoriser.

Les valeurs des termes restants oscillent entre 255,47 €/m² et 350 €/m². Ils correspondent à des biens situés dans le même quartier. Leurs valeurs sont pertinentes.

Il en ressort des valeurs moyenne et médiane identiques, soit 302,74 €/m².

Appliquée à la surface, la valeur vénale théorique du bâti est estimée à 48 175,01 € (159,13 m² X 302,74 €/m²).

Cependant, le bien à valoriser est de plus grande superficie que les biens sélectionnés.

Il est généralement constaté, sans que cela soit une règle absolue, que toute augmentation de superficie a pour conséquence une augmentation de la valeur globale mais, aussi, une diminution du prix au mètre carré, de sorte que la valeur globale croît moins vite que la superficie.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, il est donc proposé d'appliquer un abattement de 5 % sur la valeur précédemment déterminée. Il en résulte une valeur vénale qui pourrait être estimée à 45 766,25 € (48 175,01 € X 0,95), arrondi à 45 800 €.

9 - METHODE PAR CAPITALISTION DU REVENU

9.1 Taux de capitalisation retenus à partir des actes de cessions de biens loués de même type

Seuls deux loyers ont été indiqués dans les actes de cessions concernant les termes sélectionnés de locaux mixtes sur la commune de Levroux. Ils ont permis de déterminer un taux de capitalisation (voir § 8.1.1).

9.2. Détermination de la valeur vénale du bien par capitalisation du revenu

Les contrats de location n'ont pas été fournis. Selon les informations du propriétaire, le loyer mensuel global de l'ensemble bâti est de 1 160 Hors Charges. Aucune information sur le montant de la TVA appliquée n'a été indiquée par le consultant. Les loyers ont donc été considérés comme Hors Taxes.

Le montant annuel du loyer est donc de 13 920 € (1 160 € X 12 mois).

Cependant, le taux moyen de capitalisation qui ressort du tableau des termes de comparaison est de 0,0939.

Si on applique ce taux au cas particulier, la valeur vénale théorique du local mixte est de 148 242,81 € (103 920€ / 0,0939), arrondie à 148 250 €.

10 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE - MARGE D'APPRÉCIATION

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

La valeur vénale a été estimée à la somme de :

- 45 800 € par la méthode par comparaison, soit 287,81 €/m²;
- 148 250 € par la méthode par capitalisation du revenu, soit 931,62 €/m².

La valeur vénale au m² résultant de la méthode par capitalisation est bien supérieure aux valeurs relevées sur la commune de Levroux (voir le tableau des termes de comparaison § 8.1.1). Elle ne sera donc pas conservée. Seule la valeur vénale obtenue par la méthode par comparaison semble plus cohérente. Elle sera donc retenue.

Au regard du descriptif et de la localisation de la parcelle ainsi que de la situation du marché local, la valeur vénale du local mixte est arbitrée à 45 800 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 24 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

*pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

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

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

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.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques et par délégation,

Inspecteur des Finances publiques





En exercice : 23

: 15 Présents Représentés : 5 Excusés Absents

Service demandeur Direction Générale Adjointe

Transmis pour contrôle de légalité le :

2 3 OCT. 2023

Accusé réception Préfecture le :

Exécutoire le :

2 3 DCT.

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

Extrait n°2023.00138 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 04 octobre 2023, s'est réuni le 19 octobre 2023, 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, Mme Doriane DORVILLERS, Mme Christine FLEURET, Mme Michèle FRADET, Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE, Mme Monique RABIER, M. Pierre ROUSSEAU, M. Florent TRINQUART, M. Christian WATTECAMPS

Etaient représentés :

M. Eric CAUDART donne pouvoir à Mme Christine FLEURET M. François DAUGERON donne pouvoir à M. Alexandre MARTIN M. Luc DELLA-VALLE donne pouvoir à Mme Michèle FRADET Mme Yvonne LAMY donne pouvoir à M. Pascal BORDAT Mme Michèle SELLERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT

Absents excusés :

Mme Lydie LACOU, Mme Carole NONET

Absent:

M. Florent GARCIA

Assistaient également :

M. Hasan KAZ, Chef de Service SHC Direction Départementale des Territoires de l'Indre M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel Mme Marie-Charlotte LECAROUX, Directrice Générale Adjointe de l'OPAC 36 M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36

Objet : Mise en vente d'un immeuble sis 48 Boulevard Arago à CHÂTEAUROUX

L'OPAC 36 est propriétaire depuis le 27 décembre 1995 d'un immeuble en R+3 situé au 48 boulevard Arago à Châteauroux, d'environ 245 m².

Dans son rapport en date du 26 juin 2023, le Domaine en a estimé la valeur vénale au prix de

n conséquence, le Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé d'autoriser la mise en vente

Celui-ci est vacant depuis le 1er janvier 2021.

le ce bien et d'en fixer le prix à 159 000 €.

39 000 € (en annexe de la présente délibération).

Les conditions sont réunies pour qu'il puisse être proposé à la vente.

RECU EN PREFECTURE

Le 23 octobre 2023

VIA DOTELEC - Dematis

036-344397070-20231019-02023001380-DE

a Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,

Pascal/LONGEIN



Fraternité



Direction Générale des Finances Publiques

Le 27/06/2023

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

Pôle d'évaluation domaniale

94,Boulevard Béranger 37 032 TOURS

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

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

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Catherine TROUVE

 ${\bf Courriel: catherine.trouve@dgfip.finances.gouv.fr}$

Téléphone: 06 10 45 07 74

Réf DS: 11965713

Réf OSE: 2023-36044-24029

Office Public de l'habitat de l'Indre

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 :

Ensemble immobilier ancien centre d'hébergement d'urgence

Adresse du bien :

48 boulevard Arago 36000 CHÂTEAUROUX

Valeur:

139 000€ (des précisions sont apportées au paragraphe

« détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par: M DESFOUGERES Thierry, Responsable service foncier

Vos références : ARAGO CHATEAUROUX

2 - DATES

de consultation :	28/03/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	1
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	23/06/2023
du dossier complet :	23/06/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession:	
Acquisition:	amiable □ par voie de préemption □ par voie d'expropriation □
Prise à bail :	
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	\boxtimes
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016¹ :	
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local)	

3.3. Projet et prix envisagé

L'OPAC 36 envisage de céder un immeuble anciennement à usage de centre d'hébergement d'urgence, situé à 48 boulevard Arago à Châteauroux.

Ce bien a été acquis en 1995 par l'OPAC 36 et a été en partie réhabilité.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de Châteauroux (43 732 habitants) est située dans la région naturelle de la Champagne berrichonne au centre du département de l'Indre.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

En 2015, la communauté d'agglomération de Châteauroux devenue Châteauroux Métropole au 1er janvier 2015, comptait 70 445 habitants. L'aire urbaine de Châteauroux comptait quant à elle 93 202 habitants ce qui fait d'elle la 85ème de France. C'est la plus petite aire urbaine pour une préfecture d'un département de la région Centre-Val de Loire.

Châteauroux est la première ville du département de l'Indre, et la cinquième de la région Centre, derrière Tours, la capitale régionale Orléans, Bourges et Blois mais devant Chartres.

Elle est desservie par un réseau ferré, routier et autoroutier.

L'aéroport situé sur le territoire des communes voisines de Déols et de Coings, est consacré au fret aérien, à la maintenance aéronautique, à l'entraînement des pilotes et à la formation des pompiers d'aéroports.

Depuis 1975, la population castelroussine ne cesse de décroître.

Evolution annuelle moyenne de la population

Indicateurs	Châteauroux	France
Variation de population (%)	-0,79	0,35
- due au solde naturel (%)	- 0,01	0,31
- due au solde entrées/sorties (%)	- 0,78	0,04

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

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

Le revenu net moyen déclaré par foyer fiscal est inférieur à la médiane départementale et nationale.

Libellé géographique	Nbre de ménages fiscaux	Part des ménages fiscaux imposés (%)	Médiane (€)	Médiane du département de l'Indre	Médiane nationale (France Métropolitaine)
Châteauroux	21 599	50,0	18 620,00 €	19 750,00 €	21 640,00 €

Le taux de chômage sur Châteauroux est supérieur à celui à la moyenne nationale. Cette précarité nécessite le maintien d'un accompagnement social, notamment par une offre importante de logements sociaux.

Emploi - Chômage		Ф			
Indicateurs	Châteauroux	France	Le nombre		
Emploi total au lieu de travail	23 727	26 599 318	de		
dont part des emplois salariés (%)	91,9	86,7			
Taux d'activité des 15 à 64 ans (%)	72,3	74,1			
Taux de chômage des 15 à 64 ans (au sens du recensement) (%)	17,9	13.4			

2008 2013 2018

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

personnes sans emploi est supérieur au taux de chômage national.

Postes dans les établissements

Indicateurs	Châteauroux	France
Postes dans les étab, actifs au 31/12	21 178	25 230 884
Part de l'agriculture (%)	0,2	1,1
Part de l'industrie (%)	9,2	12,7
Part de la construction (%)	2,4	5,9
Part du commerce, transport, services (%)	38,0	47,5
Part de l'admin, publique, enseignement santé et action sociale (%)	50,2	32,8

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

Les emplois administratifs sont majoritaires sur Châteauroux.

La part des commerces, services et transport est bien inférieure aux ratios nationaux, ce qui traduit une activité économique peu dynamique.

Logement

1-41-4-	Chitanum	
Indicateurs	Châteauroux	France
Nombre de logements	26 347	36 506 217
Part des résidences principales (%)	82,7	82.1
Part des rés. secondaires (yc log. occasionnels) (%)	2,3	9.7
Part des logements vacants (%)	15,0	8,2

1968 1975 1982 1990 1999 2008 2013 2019

Le nombre des logements vacants sur Châteauroux est supérieur à la moyenne nationale. Le marché immobilier à usage d'habitation sur Châteauroux ne connaît pas de tension.

LOG T5 - Résidences principales en 2019 selon la période d'achèvement

	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2016	21 539	100,0
Avant 1919	1 862	8,6
De 1919 à 1945	7 830	85
De 1946 à 1973	7 121	33,1
De 1971 à 1990	7023	32,6
De 1991 à 2005	2 409	11,2
De 2006 à 2015	1 294	6,5

Plus de 65 % des logements ont été construits entre 1946 et 1990. Le territoire dispose peu de logements neufs.

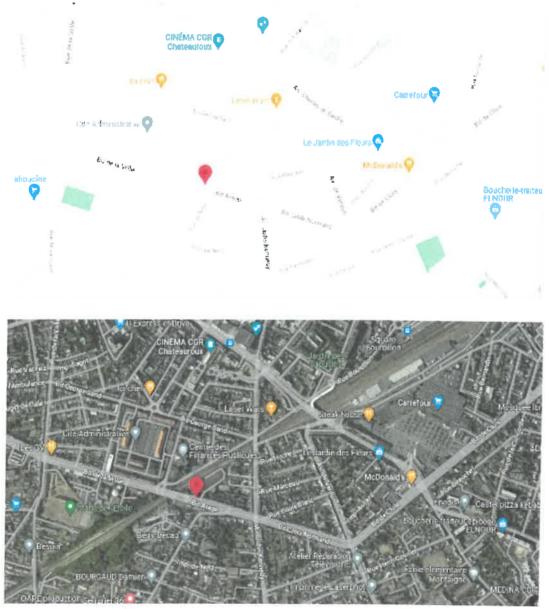
Ø.

LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation

	200	8	2013		AT THE	1	2019			
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)		
Ensemble	22 789	100,0	22 358	100,0	21 788	100,0	41 894	14,6		
Propriétaire	10 347	45,4	10 363	45,4	10 071	46,2	20 113	22,0		
Locataire	11 928	52,3	11 487	51,4	11 311	51,9	20 995	8,0		
aont d'un logement HLM laue vae	6 959	30.5	6 7 <i>6</i> E	30.4	£ 419	29.5	13 143	9,8		
Logé gratuitement	514	2,3	508	2,3	405	1,9	786	12,2		

Plus de la moitié des personnes occupant un logement sur Châteauroux est locataire dont 29,5 % sont à profil social.

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



L'immeuble bâti se situe à proximité du cœur de ville de Châteauroux, non loin de la gare ferroviaire.

Il est mitoyen et dispose d'un accès direct à la voirie sur le boulevard Arago.

L'immeuble est inclus dans un quartier à dominante d'habitation, comprenant des maisons individuelles, et des activités tertiaires et commerciales dans un rayon de 10 minutes à pied.

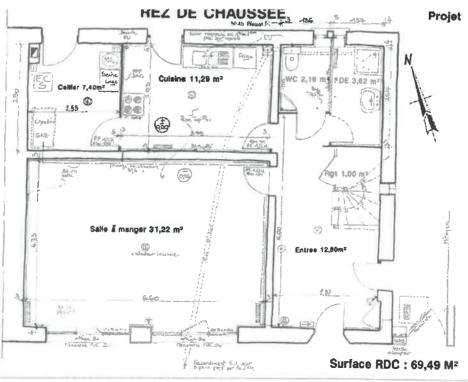
4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous la référence suivante :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle	Zonage	
CHÂTEAUROUX CL776		48 boulevard Arago	213m²	Immeuble R+3	Uaa1	
		TOTAL	213m²			

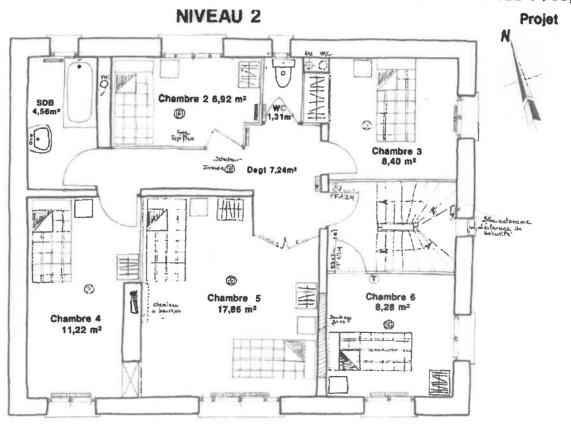
4.4. Descriptif



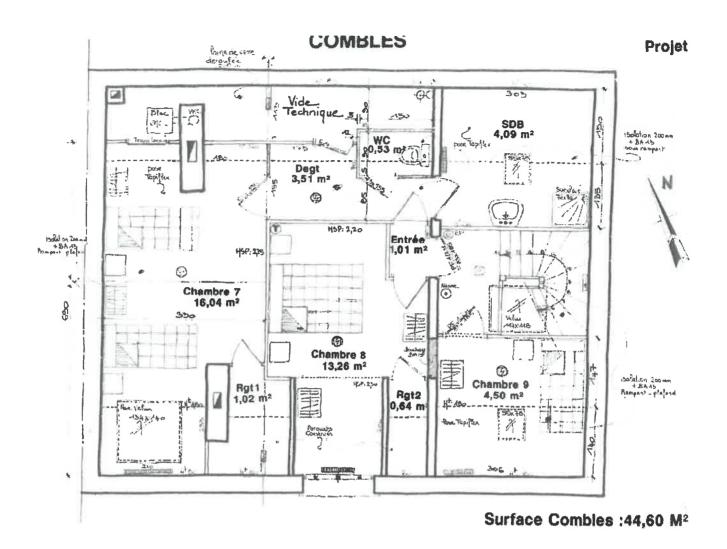


NIVEAU 1 **Projet** 65 , 40 0 SDB 4,56m² SDE 4,36 m² Rgt 2,20 m2 : Chambre 1: 8,40m² Paller 5,04 m² 1 Degt 2,16 m² (1) (1) (1) PFARH **(** (9) Selle TV 17,86m2 Chambre velileur 11,22 m² 0 Bureau 8,28 m²

Surface Niveau 1:65,39 M2



Surface Niveau 2:65,79 M²





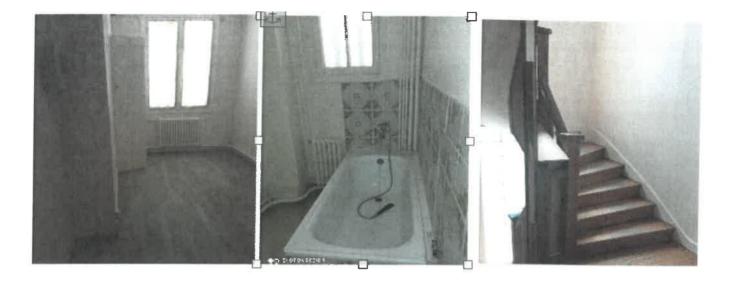
Cet ensemble immobilier a été acheté en 1995 par l'OPAC36 et est vacant depuis le 31/12/2020. Quelques travaux ont été réalisés notamment l'aménagement des deux garages en pièce à vivre, l'installation d'une chaudière collective, la mise aux normes électriques et en sécurité et au rez-de chaussée une partie des huisseries a été remplacée par des huisseries en PVC avec des fenêtres double vitrage et des volets roulants PVC avec mécanisme manuel.



L'accès au bâtiment s'effectue par une porte en bois semi-vitrée en état moyen. Cet ensemble immobilier est en R+3 et dispose d'une surface de 69,49m² en rez-de-chaussée. Il comprend une grande entrée, avec un couloir carrelage daté au sol, une salle à manger, une cuisine aménagée, un cellier, un WC et une salle d'eau. Il est précisé que le garage a été transformé en grande pièce à vivre. Le chauffage est électrique au rez-de-chaussée. Les sols sont en parquet chêne ou en linoléum selon les pièces en bon état.



L'accès au 1^{er} étage, de 65,39m², se fait grâce à un escalier en chêne en état moyen. Il comprend une chambre, une salle TV, une salle de bain, une salle d'eau et un bureau. Certaines pièces présentent des plafonds dont la peinture est écaillée. Les sols sont en parquet chêne en bon état ou en linoléum selon les pièces. Dans les étages, les huisseries sont en bois en état médiocre avec des fenêtres en simple vitrage et des volets style « persienne » métalliques en état moyen. Par ailleurs, le chauffage est au gaz et les pièces sont équipées de radiateurs en fonte.



Le 2éme étage, de 65,79m² dispose de quatre chambres et une salle de bain avec faïence murale datée aux murs.



Les combles d'une superficie de 44,60m² disposent de 3 chambres, une salle de bains et un WC. En grande partie, les pièces de cet étage sont en sous pente. L'ensemble immobilier dispose d'un terrain à l'arrière accessible de la maison par une porte en bois semi-vitrée et d'un passage sur le côté avec un portillon métallique, pour permettre l'accès par le boulevard Arago. Le terrain est en friche. La façade de la maison à l'arrière présente un crépi en mauvais état.

L'ensemble immobilier présente des facteurs de plus-value notamment les sols et l'escalier en chêne, la localisation géographique favorable (proche du Centre-Ville), une belle surface utile et l'absence de traces d'infiltration. Dans les facteurs de moins-value, on peut citer que l'ensemble est assez vétuste, des travaux sont à prévoir notamment le remplacement des huisseries dans les étages, l'aménagement intérieur est à moderniser et l'absence de place de stationnement et de garage.

4.5. Surfaces du bâti

La surface connue par les services fiscaux est de 213 m². La surface déclarée par le Consultant est de 245 m². Cette dernière sera retenue dans le cadre de la présente évaluation. En effet, lors de la visite, il est constaté la transformation du garage en grande pièce à vivre. Il appartiendra à la collectivité de fiabiliser les surfaces au moment de l'opération.

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

OPAC36

5.2. Conditions d'occupation

L'immeuble est libre de toute occupation.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Zone Uaa correspondant au centre-ville ancien de Châteauroux(avec un secteur Uaa1 pour les premières extensions urbaines du centre-ville où l'implantation en limites séparatives est davantage encadrée)

Aux termes de son règlement, les règles d'urbanisme applicables dans la zone Uaa1 sont les suivantes :

solvantes .	
Occupations ou utilisations du sol interdites	Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec les caractères propres de la zone. En particulier, sont interdites tous les commerces de gros,les entrepôts, les exploitations forestières, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, les résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage, les carrières, les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.
	Sont seulement autorisées sous condition particulières: -Artisanat et commerce de détail, 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 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 PLUi, ou d'une extension d'un commerce existant à la la limite d'une augmentation maximale de 25% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi, d'une activité de loisirs, d'une station de distribution de carburants, d'un concessionnaire automobile, camping-car, d'un garage, motocycles et motoculture. - installations industrielles, des exploitations agricoles dont l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat. - 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.

Implantation de constructions par rapport aux voie et emprises publiques	prévoient d'autres dispositions, si une construction voisine (située sur une
Hauteur maximale des constructions	La hauteur sera justifiée par rapport au profil de la rue. Dans le sous-secteur Uaa, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 18 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère
Qualité architecturale et paysagère	En limite sur les voies publiques et privées et emprises publiques, les types de clôtures suivants sont autorisés dans le sous-secteur Uaa : - les murs pleins maçonnés enduits ou pierre de pays, permettant d'assurer ou de prolonger une continuité bâtie d'une hauteur minimale de 2 mètres et ne dépassant 2,60 mètres. En Uaa1, sont également autorisés les murets d'une hauteur comprise entre 0,40 et 1 mètre maximum, surmontés de grilles métalliques simples à barreaudage vertical, de couleur sombre : la hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 2 mètres.
Aires de stationnement	Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération II convient de prévoir : -1 places a minima par logement si la surface de plancher est comprise entre 0 et 60 m² et 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher -1 place pour 5 chambres pour les résidences séniors, -1 place par tranche de 60 m² de Surface de Plancher pour les commerces de détail, et les locaux artisanaux, -1 place minimum pour 5 chambres en matière d'hébergement hôtelier, -1 place minimum par tranche de 60 m² de SP pour les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle . -1 place par tranche de 60 m² de SP pour les bureaux, L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.



Prescriptions

Diversité commerciale à protéger ou a développer

Informations

Zonage d'assainissement des eaux usées - Assainissement collectif (AC)

Périmètre de droit de préemption urbain

Périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre (secteur affecté par le bruit) - Secteur de catégorie 3, bande de 100m "LIGNE SNCF PARIS LIMOGES"

Périmètre de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) - Périmètre de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT)

Périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre (secteur affecté par le bruit) - Secteur de catégorie 3, bande de 100m "BOULEVARD DE LA VRILLE"

Périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre (secteur affecté par le bruit) - Secteur de catégorie 3, bande de 100m "BOULEVARD ARAGO"

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

Règlement local de publicité intercommunal (RLPi) - ZR2 - Ceinture des boulevards

Servitudes

Périmètre du SPR Site-Patrimonial-Remarquable-de-Chateauroux (acte du 17/02/2014).

6.2.Date de référence et règles applicables

PLUI approuvé par délibération du Conseil communautaire le 13 février 2020, et modifié par délibération du même conseil le 10 mars 2022.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

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 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Il a été recherché des ventes d'immeubles situées sur Châteauroux à proximité du bien à évaluer, au titre de la période du 01/11/2017 au 01/06/2023.

Les mutations suivantes ont été sélectionnées :

Termes	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct	Surf utile totale	Prix total	Páx nř (suň utile)	ZONAGE
1	44//AL/78//	CHATEAUROUX	8 RUE GUIMON LATOUCHE	02/07/2018	2009	317	300 000	946,37	. Uaa : Centre ancien de la ville- centre, Chât eauroux
2	44//CL/859//19-18- 17-12-11-10-21-20- 16-15-14-13-6-7-8- 9-2-3-4-5-1	CHATEAUROUX	70 RUE DE LA COUTURE	30/10/2020	1960	455	346 000	760	Uaa1 : Premières extensions urbaines du centre ancien de Châteauroux Zone Yaa1
3	44//BN/1172/i	CHATEAUROUX	7 RUE BOURBILLON	12/02/2020	1890	1298	500 000	385	Uaa : Centre ancien de la ville- centre, Chât eau oux
4	44//CE/219//	CHATEAUROUX	182 AV JOHN KENNEDY	10/12/2019	1972	5039	3 082 000	611,63	Uc : Secteurs dhabitat collectif
5	44//CL/29-27-30,2//	CHATEAUROUX	56 BD DE LA VRILLE	26/11/2020		888	200 000	225,23	Ub. Extensions urbaines denses du centre-ville de Châteauroux (faubourgs)
б	44//AX/281-282- 283-287-290-292//	CHATEAUROUX	2 RUE DES NATIONS	04/07/2019	1975	1796	920 000	512,25	Uda : Extensions urbaines où une plus grande diversité des formes urbaines est recherchée
7	44/IBH/122//	CHATEAUROUX	133 RUE PIERRE ET MARIE CURIE	30/11/2017	1960	489	260 000		Uda : Extensions urbaines où une plus grande diversité des formes urbaines est recherchée
8	44//BL/272//124- 134-128-69-79-83- 71-93-85-73-95-65- 87-75-67-89-77- 111-133-131-81-91- 125-135-123-129- 127-68-72-94-82- 74-96-84-76-86-78- 66-88-90-132-70- 92-130-80	CHATEAUROUX	14 B RUE AMPERE	29/12/2017	1966	723	436 000	603,04	Up. Extensions urbaines denses du centre-ville de Châteauroux (faubourgs)
						me	oyenne	571,98	

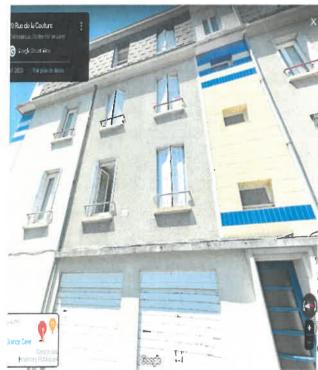
La fourchette des prix oscille entre 225,23€/m²et 946,37€/m². La moyenne et la médiane sont respectivement de 571,98€/m² et 567,37€/m².

Terme 1



Cession entre une SCI et une SARL, d'un immeuble à usage professionnel comprenant, au rez-de-chaussée, dix pièces, au premier étage, cinq pièces et sanitaires, et au second étage, six pièces et terrasse. Cave en partie dont local chaufferie. L'immeuble est loué.

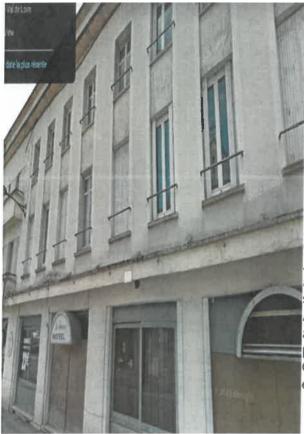
Terme 2



ensemble immobilier comprenant 1ent-Sept caves sous-sol. 2ent- Au rez-de-chaussée : huit garages, et hall d'entrée. 3ent- Au premier étage : deux appartements composés l'un à gauche de trois chambres, une salle de ¶séjour, cuisine, salle d'eau, WC placards, couloir, et l'autre à droite : deux chambres, une salle de séjour, cuisine. salle d'eau, WC, placards, couloir. 4ent- Au deuxième étage : deux appartements composés l'un à gauche de trois chambres, une salle de séjour, cuisine, salle d'eau, WC placards, couloir et l'autre à droite deux chambres, une salle de séjour, cuisine, salle d'eau, water-closets, placards, couloir. 5ent- Au troisième étage : deux appartements, l'un à gauche, composé de : deux chambres, une grande salle de séjour, cuisine, salle d'eau, water-closets, placards, couloir, et l'autre à droite, de deux chambres, salle de séjour, cuisine, salle d'eau, water-closets, placards,

Couloir. Bien loué. Sans ascenseur.

Terme 3



Cession entre une SAS et une SCI, d'un immeuble anciennement à usage d'hôtel-restaurant, comprenant :

Au sous-sol : débarras, laverie, chaufferie, dégagement et caves.

Au rez-de-chaussée : hall d'entrée, salle de barbrasserie avec W-C, une récep-

tion composée d'un bureau, cabine téléphonique et deux W-C, dégagements, remise, deux salles de restaurant, cuisine et une salle petit-déjeuner. Au premier étage : palier, couloirs, local technique, une chambre et une grande pièce, neuf chambres avec salle de bains et toilettes, deux pièces, une ancienne douche commune, un W-C hors d'usage et une sortie de secours.

Au second étage : palier, couloirs, douze chambres avec salle de bains, deux réserves, deux pièces et une sortie de secours.

Au troisième étage : palier, couloirs, treize chambres avec salle de bains et sanitaires, deux débarras, cinq pièces et une sortie de secours.

Cour sur l'arrière dans laquelle se trouve un local en état de ruine.

Terme 4



Cession entre la commune de Châteauroux et la mutualité française du Centre Val de Loire

- I. Une parcelle sur laquelle est édifiée une maison de retraite médicalisée composée,
- 1) D'un bâtiment construit en 1970/1972 par la commune de Châteauroux composé de :
- en rez-de-jardin : autour de deux dégagements : deux locaux de vestiaires et sanitaires hommes et femmes et plusieurs locaux techniques (chaufferie, lingeries, ateliers, pièces de réserve, local poubelles, local du jardinier.
- en rez-de-chaussée : les parties communes composées de dégagements, sanitaires, réfectoire, salon de coiffure, séjour invités, salon de lecture, entrée hall et accueil, ascenseur ; des locaux de personnels et administratifs (salon et séjour du personnel, direction, secrétariat, comptabilité, infirmerie, escalier d'accès au rez-dejardin, cabinet médical avec sanitaires) ; divers locaux techniques (office et monte charge, plonge et chambre froide).
 - au premier étage : les parties communes composées

de deux salons avec balcon, dégagement, salle de soins avec balcon, palier et escalier d'accès aux étages, sanitaires,

ascenseur; 17 chambres avec salle de bain et parfois balcon et divers locaux techniques (rangement, salle de bain avec balcon, réserve avec balcon et local ménage).

-au deuxième étage : les parties communes composées de deux salons avec balcon, dégagent, salle de soins avec balcon, palier et escalier d'accès aux étages, ascenseur ; 17 chambres avec salle de bain et parfois balcon et divers locaux techniques (rangement, salle de bain avec balcon, réserve avec balcon et local ménage).

-au troisième étage : les parties communes composées de deux salons avec balcon, dégagement, salle de soins avec balcon, palier et escalier d'accès aux étages, ascenseur ; 17 chambres avec salle de bain et parfois balcon et divers locaux techniques (rangement, salle de bain avec balcon, réserve avec balcon et local ménage).

2) D'une extension construite en 2011, constituée des pièces suivantes :

- en rez-de-jardin : autour de deux dégagements : salle de réunion, salle coins repas, salle de repos, salle de documentation/bureau et local d'accueil et vestiaires
- en rez-de-chaussée : les parties communes composées de dégagements, sanitaires, ascenseur, palier, escalier, salon avec balcon, un local de personnels (salle coin repas avec balcon) ; 11 chambres avec salles de bain et parfois balcon.
- au premier étage : les parties communes composées d'un salon avec balcon, trois dégagements, hall et escalier d'accès aux étages, ascenseur ; 11 chambres avec salle de bain et parfois balcon.
- au deuxième étage les parties communes composées de deux salons avec balcon, dégagement, salle de soins avec balcon, palier et escalier d'accès aux étages, ascenseur ; 17 chambres avec salle de bain et parfois balcon et divers locaux techniques (rangement, salle de bain avec balcon, réserve avec balcon et local ménage). parcelle d' une contenance de un hectare deux ares soixante centiares (01ha 02a60ca).

Terme 5



Cession entre URBACITY PROMOTION IMMOBILIERE et OPAC Indre: Partie d'un ensemble immobilier à usage de bureaux comprenant Une salle d'archive en sous-sol, des bureaux au rez-de-chaussée, des bureaux au 1er étage, des bureaux au 2éme étage.

Au sous -sol : hall d'ascenseur, une salle, un local ascenseur, un couloir, un local électrique, un escalier, trois pièces d'archives, un autre local, un local EDF.

Au rez-de-chaussée : SAS, deux accueils, cinq pièces. Au 1er étage : palier ascenseur, une pièce, bureaux, 2 WC, une autre pièce.

Au 2éme étage : palier ascenseur, 2 WC, bureaux, un petit local.

A l'extérieur : un local électrique et un box.

sis au 58 Boulevard de la Vrille et une salle d'archives, - rez-de-chaussée, 1er et 2ème étages à usage de bureaux

Terme 6



A CHATEAUROUX (36000), 1, 2, 3 et 12 rue des Nations, un ensemble immobilier construit au milieu des années 70 et réhabilité partiellement en 2009 composé de 3 bâtiments en étoile et d'un petit bâtiment dans le prolongement du bâtiment A, à usage de Résidence sociale, CADA et SHT (service d'hébergement temporaire)

- Le bâtiment A de type R+4 comporte 40 chambres d'une capacité de 48 lits Le RDC comprend les bureaux de gestion
- Chaque étage du R+1 au R+4 comprend 10 chambres dont 2 doubles, des sanitaires communs, une cuisine collective
- Le bâtiment B de type R+4 sur un sous-sol total comporte 50 chambres d'une capacité de 60 lits
- Chaque niveau comprend 10 chambres dont 2 doubles, des sanitaires communs, une cuisine collective
- Le bâtiment C de type R+5 comporte 25 logements Le RDC comprend des bureaux et salles d'activité
- Le R+1 au R+5 comprend 4 studios et 1 T2
- Le bétiment dont l'entrée se trouve 2 rue des nations dans le prolongement du bâtiment A, est un bâtiment en R+3 composé de 3 logements :
- Le RDC comprend le half et escalier
- Chaque étage du R+1 au R+3 comprend un logement de type T5

Usage et Occupation
Type de logement , Hébergement et Logement foyer
Résidence sociale, CADA (centre d'eccueil des demandours d'asile) et SHT (service d'hébergement temporaire)

Terme 7



Immeuble comprenant au rdc : un appartement comprenant séjour avec coin cuisine, une chambre, salle de bain, wc ; un appartement avec entrée, séjour, cuisine, arrière-cuisine,

trois chambres, salle de bain, wc ; au 1^{er} étage : un appartement entrée, séjour, cuisine, arrière-cuisine, quatre chambres, salle de bains, wc ; un appartement avec entrée, cuisine, arrière-cuisine, trois chambres, salle de bains, wc ; au 2ème étage, un appartement avec entrée, cuisine, arrièrecuisine, séjour, 4 chambres, salle bains, wc; un appartement avec entrée, cuisine, arrière-cuisine, séjour, 3 chambres, salle de bains, wc; garages au rdc, cour. Pas d'ascenseur, Bien loué.

Terme 8



Résidence Ampère, Bâtiment C, comprenant deux corps égaux. Le corps exposé au nord comprend : au rdc, hall d'entrée, logement de deux pièces, un local à ordures, un local à vélo, deux garages, et trois étages composés de deux logements de deux pièces principales chacun. Soit 7 logements. Pour l'autre corps exposé au sud, un sous-sol composé d'un local à ordures et 15 caves avec couloirs et dégagements, et quatre étages composés chacun de deux logements de deux pièces principales. Soit 8 logements pour le corps exposé au sud. Le bâtiment est composé de 15 logements distribués par un escalier implanté à cheval sur les deux corps. Parkings dans la cour. Pas d'ascenseur. Bien loué.

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Le site de l'immobilier des notaires donne les prix au m² médian des appartements à Châteauroux. Données issues de <u>www.immobilier.notaires.fr</u>: relatives aux ventes d'appartements anciens pour la commune de Châteauroux,



8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Le site de l'immobilier des notaires donne une tendance de marché sur Châteauroux sur les ventes d'appartements anciens, quelle que soit l'année de construction, avec un prix bas de 920 €/m², un prix médian de 1 090 €/m² et un prix haut de 1 260 €.

Les prix sont compris dans une fourchette entre 225,23€/m²et 946,37€/m². La moyenne et la médiane sont respectivement de 571,98€/m² et 567,37€/m².

Tous les termes de comparaison retenus semblent en bon état et ne sont pas signalés comme des immeubles à rénover dans les actes de cession

Le bien est à proximité du centre-ville et de la gare. Après examen des photos, le terme 2 semble assez similaire. Il se situe dans le même zonage que le bien à évaluer mais dispose de garages, d'un sous-sol avec des caves et est aménagé en appartement.

Par ailleurs, le terme 6 a une valeur vénale au m² de 512,25€ et a sensiblement la même vocation que l'ensemble immobilier à évaluer mais a une superficie beaucoup plus importante.

Aussi, il semble pertinent de retenir la médiane du tableau des termes de comparaison soit 567,37€/m².

Appliqué à la superficie, la valeur vénale du bâtiment situé 48 boulevard Arago est estimée à 139 005,65€ arrondi à 139 000€.

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

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

Considérant les caractéristiques physiques de l'immeuble concerné par la présente évaluation et de sa situation géographique en cœur de ville à proximité de la gare, du marché immobilier relevé pour ce type de biens, la valeur vénale du bâtiment, situé 48 boulevard Arago à Châteauroux, est estimée à 139 000€.

Cette valeur n'est pas assortie de marge d'appréciation.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

*pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

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

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

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.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur et par délégation,

Catherine TROUVE

Inspecteur des finances publiques Evaluateur

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.



NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 23

Présents : 15 Représentés : 5 Excusés : 2 Absents : 1

> Service demandeur Direction Générale Adjointe

Transmis pour contrôle de légalité le :

2 3 OCT. 2023

Accusé réception Préfecture le :

Exécutoire le :

2 3 OCT. 2023

RECU EN PREFECTURE

Le 23 octobre 2023

VIA DOTELEC - Dematis

036-344397070-20231019-020230013910-DE

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

Extrait n°2023.00139 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 04 octobre 2023, s'est réuni le 19 octobre 2023, 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, Mme Doriane DORVILLERS, Mme Christine FLEURET, Mme Michèle FRADET, Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE, Mme Monique RABIER, M. Pierre ROUSSEAU, M. Florent TRINQUART, M. Christian WATTECAMPS

Etaient représentés :

M. Eric CAUDART donne pouvoir à Mme Christine FLEURET
M. François DAUGERON donne pouvoir à M. Alexandre MARTIN
M. Luc DELLA-VALLE donne pouvoir à Mme Michèle FRADET
Mme Yvonne LAMY donne pouvoir à M. Pascal BORDAT
Mme Michèle SELLERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT

Absents excusés :

Mme Lydie LACOU, Mme Carole NONET

Absent :

M. Florent GARCIA

Assistaient également :

M. Hasan KAZ, Chef de Service SHC Direction Départementale des Territoires de l'Indre M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel Mme Marie-Charlotte LECAROUX, Directrice Générale Adjointe de l'OPAC 36 M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36

Objet : Projet de vente en bloc de 2 programmes à l'Organisme National de Ventes : Le Bois Jarlet 1 au Poinçonnet et le Fontchoir 1 à Châteauroux

Suite aux délibérations du Conseil d'Administration, en date du 22 juin 2023, validant l'engagement de la démarche pour ces deux programmes, deux dossiers de candidature de vente en bloc ont été présentés à l'Opérateur National de Vente (ONV).

L'ONV a ainsi pu nous communiquer de premiers éléments et notamment une estimation des prix d'acquisition :

Programme « Le Bois Jarlet 1 » à LE POINÇONNET :

e programme « Le Bois Jarlet 1 » (groupe financier 0462) comporte 18 logements de type 3, 4 et situés rue Camille Saint-Saens et rue Maurice Ravel (détail de ce patrimoine en pièce jointe).

l'issue de la pré-étude effectuée par l'ONV, celui-ci a manifesté son intérêt à l'égard de ce rogramme en délivrant la fourchette estimative d'acquisition sulvante :

Prix d'acquisition du bien compris entre 1 623 500 € et 1 984 500 € »

Programme «Le Fontchoir 1» à CHATEAUROUX :

Le programme « Le Fontchoir 1 » (groupe financier 0003) comporte 13 logements de type 3 d'une surface de 57 m² situés rue Alphonse Daudet (patrimoine détaillé en pièce jointe).

A l'issue de la pré-étude effectuée par l'ONV, celui-ci a manifesté son intérêt à l'égard de ce programme en délivrant la fourchette estimative d'acquisition suivante :

« Prix d'acquisition du bien compris entre 602 500 € et 736 500 € »

.../...

En conséquence, le Conseil d'Administration dans ces conditions, avec 2 Abstentions, a décidé d'acter la mise en vente de chacun de ces deux programmes et d'autoriser le Directeur Général à poursuivre les démarches auprès de l'ONV en vue de leur cession.

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,

Pascal LONGEIN

Commune	Code lot	Adresse 1	Groupe	Date de construction	Туре	Nature	Position de gestion	Surface habitable	Classe	Valeur OPE	Date DPE
LE POINÇONNET	4620003	7 R CAMILLE SAINT-SAENS	462	01/02/1999	Type 3	individuel	Gestion locative	75,23	D	164	14/04/2015
LE POINÇONNET	4620004	9 R CAMILLE SAINT-SAENS	462	01/02/1999	Туре 3	Individuel	Gestion locative	75,23	D	164	14/04/2015
LE POINÇONNET	4620005	11 R CAMILLE SAINT-SAENS	462	01/02/1999	Type 4	Individuel	Gestion locative	89,73	С	139	14/04/2015
LE POINÇONNET	4620006	13 R CAMILLE SAINT-SAENS	462	01/02/1999	Type 5	Individuel	Gestion locative	104,98	D	174	14/04/2015
LE POINÇONNET	4620007	15 R CAMILLE SAINT-SAENS	462	01/02/1999	Type 5	Individuel	Gestion locative	104,98	D	192	14/04/2015
LE POINÇONNET	4620008	28 R MAURICE RAVEL	462	01/02/1999	Туре 4	Individuel	Gestion locative	90,61	С	124	14/04/2015
LE POINÇONNET	4620009	30 R MAURICE RAVEL	462	01/02/1999	Туре 4	Individuel	Gestion locative	90,61	С	124	14/04/2015
LE POINÇONNET	4620010	32 R MAURICE RAVEL	462	01/02/1999	Type 4	Individuel	Gestion locative	90,05	С	124	14/04/2015
LE POINÇONNET	4620011	34 R MAURICE RAVEL	462	01/02/1999	Туре 3	Individuel	Gestion locative	75,77	С	133	14/04/2015
LE POINÇONNET	4620012	36 R MAURICE RAVEL	462	01/02/1999	Туре 3	Individuel	Gestion locative	75,77	D	163	14/04/2015
E POINÇONNET	4620013	17 R CAMILLE ST-SAENS	462	01/02/1999	Туре 3	Individuel	Gestion locative	75,77	D	151	14/04/2015
E POINÇONNET	4620014	19 RUE CAMILLE ST-SAENS	462	01/02/1999	Туре 3	Individuel	Gestion locative	75,77	D	151	14/04/2015
E POINÇONNET	4620015	38 R MAURICE RAVEL	462	01/02/1999	Туре 3	Individuel	Gestion locative	75,17	D	164	14/04/2015
E POINÇONNET	4620016	38 BIS RUE MAURICE RAVEL	462	01/02/1999	Type 4	Individuel	Gestion locative	90,86	c	124	14/04/2015
E POINÇONNET	4620017	40 R MAURICE RAVEL	462	01/02/1999	Туре 4	Individuel	Gestion locative	90.53	c	124	14/04/2015
E POINÇONNET	4620018	40 BIS RUE MAURICE RAVEL	462	01/02/1999	Type 5	Individuel	Gestion locative	106,36	D	191	14/04/2015
E POINÇONNET	4620019	42 R MAURICE RAVEL	462	01/02/1999	Type 5	Individuel	Gestion locative	106,36	D	191	14/04/2015
E POINÇONNET	4620020	42 BIS RUE MAURICE RAVEL	462	01/02/1999	Type 5	Individuel	Gestion locative	106,36	D	191	14/04/2015

Commune	Code lot	Adresse 1	Adresse 2	pe fin	ate de construction	Туре	Nature	Position de gestio	Surface habitable	Classe DPE	Valeur DPE	Date DPE
CHATEAUROUX	30060	9 R ALPHONSE D	AUDET	3	01/01/1951	Type 3	Individuel	Gestion locative	57	D	183	27/04/2015
CHATEAUROUX	30061	11 R ALPHONSE	DAUDET	3	01/01/1951	Type 3	Individuel	Gestion locative	57	D	171	27/04/2015
CHATEAUROUX	30062	13 R ALPHONSE	DAUDET	3	01/01/1951	Type 3	Individuel	Gestion locative	57	D	171	27/04/2015
CHATEAUROUX	30063	15 R ALPHONSE	DAUDET	3	01/01/1951	Type 3	Individuel	Gestion locative	57	D	171	27/04/2015
CHATEAUROUX	30064	17 R ALPHONSE	DAUDET	3	01/01/1951	Type 3	Individuel	Gestion locative	57	D	171	27/04/2015
CHATEAUROUX	30065	19 R ALPHONSE	DAUDET	3	01/01/1951	Туре 3	Individuel	Gestion locative	57	D	171	27/04/2015
CHATEAUROUX	30066	21 R ALPHONSE	DAUDET	3	01/01/1951	Туре 3	Individuel	Gestion locative	57	D	183	27/04/2015
CHATEAUROUX	30067	23 R ALPHONSE	DAUDET	3	01/01/1951	Type 3	Individuel	Gestion locative	57	D	183	27/04/2015
CHATEAUROUX	30068	25 R ALPHONSE	DAUDET	3	01/01/1951	Type 3	Individuel	Gestion locative	57	D	171	27/04/2015
CHATEAUROUX	30069	27 R ALPHONSE	DAUDET	3	01/01/1951	Type 3	Individuel	Gestion locative	57	D	171	27/04/2015
CHATEAUROUX	30070	29 RUE ALPHONS	E DAUDET	3	01/01/1951	Type 3	Individuel	Gestion locative	57	D	171	27/04/2015
CHATEAUROUX	30071	31 R ALPHONSE	DAUDET	3	01/01/1951	Туре 3	Individuel	Gestion locative	57	D	171	27/04/2015
HATEAUROUX	30072	33 R ALPHONSE	DAUDET	3	01/01/1951	Type 3	Individuel	Gestion locative	57	D	183	27/04/2015



NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 23

Présents : 15 Représentés : 5 Excusés : 2 Absents : 1

Service demandeur Direction du développement

Transmis pour contrôle de légalité le :

2 3 OCT. 2023

Accusé réception Préfecture le :

Exécutoire le :

2 3 OCT. 7073

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

Extrait n°2023.00140 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 04 octobre 2023, s'est réuni le 19 octobre 2023, 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, Mme Doriane DORVILLERS, Mme Christine FLEURET, Mme Michèle FRADET, Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE, Mme Monique RABIER, M. Pierre ROUSSEAU, M. Florent TRINQUART, M. Christian WATTECAMPS

Etaient représentés :

M. Eric CAUDART donne pouvoir à Mme Christine FLEURET
M. François DAUGERON donne pouvoir à M. Alexandre MARTIN
M. Luc DELLA-VALLE donne pouvoir à Mme Michèle FRADET
Mme Yvonne LAMY donne pouvoir à M. Pascal BORDAT
Mme Michèle SELLERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT

Absents excusés :

Mme Lydie LACOU, Mme Carole NONET

Absent:

M. Florent GARCIA

Assistaient également :

M. Hasan KAZ, Chef de Service SHC Direction Départementale des Territoires de l'Indre M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel Mme Marie-Charlotte LECAROUX, Directrice Générale Adjointe de l'OPAC 36 M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36

Objet : Vente d'une parcelle « rue de la Charbonnière » à LE POINÇONNET

Dans le cadre de la construction du projet du HRPA « Rue de la Charbonnière » à LE POINÇONNET, une parcelle de terre non incluse dans le programme et sans intérêt pour l'OPAC 36, intéresserait M. SUSMAN Thierry demeurant 39 rue de la Charbonnière à LE POINÇONNET.

Le prix de vente, après négociation, de cette parcelle cadastrée section AO n° 1020 pour une surface de 104 m² a été fixé à cinq cent euros (500 €) net vendeur.

Le délai de réponse d'un mois à notre consultation auprès du service des Domaines (déposée le 21 avril 2023) étant dépassé, cette vente peut être validée au prix négocié.

RECU EN PREFECTURE

Le 23 octobre 2023

VIA DOTELEC - Dematis

038-344397070-20231019-020230014010-DE

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

- de vendre cette parcelle dans les conditions ci-dessus,
- d'autoriser le Directeur Général à signer l'acte ainsi que tous les documents nécessaires à sa réalisation.

OPAC 36

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,

Pascal LONGEIN



NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 23

Présents : 15 Représentés : 5 Excusés : 2

> Service demandeur Direction Générale Adjointe

Transmis pour contrôle de légalité le :

2 3 OCT. 2023

Accusé réception Préfecture le :

Exécutoire le :

2 3 OCT. 2023

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

Extrait n°2023.00144 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 04 octobre 2023, s'est réuni le 19 octobre 2023, 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, Mme Doriane DORVILLERS, Mme Christine FLEURET, Mme Michèle FRADET, Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE, Mme Monique RABIER, M. Pierre ROUSSEAU, M. Florent TRINQUART, M. Christian WATTECAMPS

Etaient représentés :

M. Eric CAUDART donne pouvoir à Mme Christine FLEURET
M. François DAUGERON donne pouvoir à M. Alexandre MARTIN
M. Luc DELLA-VALLE donne pouvoir à Mme Michèle FRADET
Mme Yvonne LAMY donne pouvoir à M. Pascal BORDAT
Mme Michèle SELLERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT

Absents excusés :

Mme Lydie LACOU, Mme Carole NONET

Absent:

M. Florent GARCIA

Assistaient également :

M. Hasan KAZ, Chef de Service SHC Direction Départementale des Territoires de l'Indre

M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel

Mme Marie-Charlotte LECAROUX, Directrice Générale Adjointe de l'OPAC 36

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

Objet : Convention de gestion en flux Châteauroux Métropole

La généralisation de la gestion en flux des contingents s'inscrit dans le prolongement des objectifs de la réforme des attributions initiée en 2014.

Ce dispositif doit permettre de mieux répondre à la demande de logement social dans sa diversité, et de faciliter la mobilité résidentielle au sein du parc social.

En novembre 2018, la loi ELAN a ainsi prévu de généraliser la gestion en flux des contingents de réservation. D'abord fixée au 24 novembre 2021, la date limite pour établir les nouvelles conventions de réservation a été reportée au 24 novembre 2023 dans le cadre de la loi 3DS.

Par délibération en date du 29/06/2023, Châteauroux Métropole a pris la décision d'acter la réation d'un contingent communautaire, en application de l'article L441 alinéas 35 et 37 du Code le la Construction et de l'Habitation.

Dans ce cadre, le présent projet de convention vient définir les modalités de gestion de ce contingent.

Lette convention de réservation porte sur un flux annuel de propositions de logements, dans la limite de 20% du flux. Le flux prévisionnel est précisé pour la première année dans la convention (102 attributions).

Ainsi, l'OPAC 36 s'engage à poursuivre le partenariat existant avec la collectivité sur les attributions et lui octroie au plus 20 % du flux annuel au titre des garanties d'emprunt. La collectivité peut bénéficier d'un octroi plus important en cas d'apport financier ou de terrain. En contrepartie, la collectivité s'engage à poursuivre et/ou développer son soutien à la production locative sociale sur son territoire (garantie d'emprunt, apport en foncier et en financement).

RECU EN PREFECTURE

Le 23 octobre 2023

VIA DOTELEC - Dematis

038-344397070-20231019-020230014410-DE

Châteauroux Métropole retient une gestion déléguée à l'OPAC 36, les attributions réalisées devront permettre à l'EPCI d'atteindre les obligations réglementaires et les orientations en matière d'attribution et de mixité sociale définies dans les cadres locaux :

- Attribution de 25 % des logements du contingent de réservation aux ménages prioritaires du CCH;
- Attributions suivies de baux signés aux ménages du premier quartile pour 25 % des attributions réalisées hors QPV ;
- Conférence intercommunale du logement (CIL);
- Commission intercommunale d'attribution (CIA);
- Cotation de la demande définie par l'EPCI;
- Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).

Un dispositif particulier est prévu pour la mise en location des programmes neufs, en cohérence avec ce que prévoit la convention de gestion en flux signée avec l'Etat.

La convention est signée pour 3 ans, renouvelable par tacite reconduction pour 1 an et 2 fois maximum.

L'OPAC 36 devra adresser un bilan chaque année écoulée.

Le projet de convention est joint, en conséquence le Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé d'autoriser le Directeur Général à signer la convention de gestion en flux avec Châteauroux Métropole et tous documents y afférant.

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme.

Le Directeur Général,

Pascal LONGEIN

OPAC 36





Convention de réservation de logements sociaux

conclue en application du décret n°2020-145 du 20 février 2020 et des articles L.441-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH)

Années 2024 - 2026

La présente convention est établie entre :

L'Office Public de l'Habitat de l'Indre, OPAC 36, dont le siège social est situé Avenue Charles de Gaulle, 36 000 Châteauroux, représenté par Monsieur Pascal Longein, son directeur général,

Ci-après désigné par les mots : « l'OPAC 36 » ou « le bailleur »

et

Châteauroux Métropole, Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI), dont le siège social est situé à l'Hôtel de Ville de Châteauroux, Place de la république, 36 000 Châteauroux, représentée par Monsieur Gil Avérous, son Président,

Ci-après désigné par les mots : «Châteauroux Métropole» ou « l'EPCI » ou « le réservataire ».

Préambule

Rappel du cadre législatif

Conformément aux dispositions de l'article L.441-1 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN) :

il est convenu la réservation d'un flux annuel de logements qui s'appliquera sur le parc locatif du bailleur implanté sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Châteauroux Métropole (14 communes - département 36). Les conventions de réservation doivent être mises en conformité au plus tard, dans un délai de cinq ans à compter de la promulgation de la présente loi. En vertu du décret n°2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements sociaux modifiant l'article R. 441-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) :

- Les bénéficiaires des réservations de logements locatifs sociaux prévues aux trente-cinquième et trente-septième alinéas de l'article L. 441-1 peuvent être l'Etat, les collectivités territoriales, leurs établissements publics, les établissements publics de coopération intercommunale, les employeurs, la société mentionnée à l'article L. 313-19 et les organismes à caractère désintéressé.
- Une convention de réservation obligatoirement signée entre tout bénéficiaire de réservations de logements locatifs sociaux et l'organisme bailleur définit les modalités pratiques de leur mise en œuvre;

En application du même décret :

- les conventions de réservation avec les bailleurs sociaux qui disposent de patrimoine locatif soumis à la réglementation des attributions doivent être passées d'une gestion en stock à une gestion en flux au plus tard le 24 novembre 2021.
- les termes de la convention de réservation permettent aux réservataires concernés d'atteindre l'objectif légal d'attribution en faveur des personnes mentionnées aux troisième à dix-huitième alinéas de l'article L. 441-1. Sur les territoires mentionnés au vingt-troisième alinéa de l'article L. 441-1, la convention de réservation précise les modalités de mise en œuvre des attributions, dont les flux annuels de logements exprimés en pourcentage, de façon compatible avec les orientations définies en la matière dans le cadre de la conférence intercommunale du logement et les engagements souscrits dans le cadre de la convention intercommunale d'attribution.

La loi « 3DS » relative à la différentiation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale du 22 février 2022 reporte la date limite de signature de ces conventions au 24 novembre 2023.

* * * * *

En vertu de la délibération du conseil communautaire en date du 28 juin 2006, Châteauroux Métropole garantit à 100% les emprunts des organismes HLM pour la production et la réhabilitation du logement social. A ce titre, l'Agglomération bénéficie de droits de réservation qu'elle n'a jamais conventionnés jusqu'alors.

Aussi, en vertu de la délibération du conseil communautaire en date du 29 juin 2023, et dans le contexte de renégociation des conventions entre les organismes HLM et les réservataires, Châteauroux Métropole se dote d'un contingent communautaire sur son territoire et le formalise au moyen de la présente convention.

Contexte

Châteauroux Métropole, garante des emprunts pour la construction et la réhabilitation de logements sociaux depuis 2006, est compétente pour établir sur son territoire un contingent communautaire.

Ce contingent répond à un besoin exprimé du territoire compte-tenu :

- de l'augmentation du taux de pression sur le parc social, du fait d'une diminution de l'offre et d'une hausse de la demande ;
- de la tension sur le contingent préfectoral, sur les publics prioritaires ;

- de l'organisation à l'échelle de l'EPCI d'une nouvelle politique partenariale de gestion de la demande reposant sur un service d'accueil et d'information des demandeurs et sur le système de cotation.

Sa mise en œuvre sera un levier pour renforcer la solidarité intercommunale dans le cadre des attributions de logements sociaux et contribuer au rééquilibrage du territoire.

En tant que pilote des politiques de peuplement, l'intercommunalité se dote ainsi d'un outil supplémentaire pour asseoir sa maitrise des attributions et pour répondre aux objectifs de mixité sociale définis globalement dans la Convention Intercommunale d'Attribution (de 2018) et déclinés opérationnellement par la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) depuis son installation en 2015. La gestion en flux des contingents devra suivre les orientations en matière d'attribution et de mixité sociale définies dans les documents cadres locaux.

La généralisation du passage à la gestion en flux de tous les contingents de réservation a pour objectif d'assurer plus de fluidité dans le parc social et de mieux répondre aux demandes de logement social dans leur diversité en élargissant les possibilités de réponse à chaque demande.

Sur le plan opérationnel, les objectifs sont multiples :

- Apporter plus de souplesse pour la gestion du parc social ;
- Optimiser l'allocation des logements disponibles à la demande exprimée ;
- Favoriser l'accueil des nouveaux arrivants dans le parc social ;
- Faciliter la mobilité résidentielle ;
- Favoriser la mixité sociale en même temps que l'accès au logement des plus défavorisés ;
- Renforcer les partenariats avec les bailleurs.

Cette convention de réservation porte sur un flux annuel de propositions de logements, dans la limite de 20% du flux. Le flux prévisionnel est précisé pour la première année dans la convention.

La présente convention définit :

- 1. le cadre territorial de la convention ;
- 2. le patrimoine locatif social concerné par la convention ;
- 3. l'état du stock de logements réservés ;
- 4. l'estimatif du flux de logements ;
- 5. les modalités de gestion de la réservation de la collectivité locale ;
- 6. les objectifs quantitatifs à atteindre pour le bailleur et le flux de logements ;
- 7. les modalités d'attribution des logements ;
- 8. les modalités d'évaluation annuelle ;
- 9. les modalités d'actualisation :
- 10. la durée de la convention.

Article 1er – Le cadre territorial de la convention

L'objectif du passage à la gestion en flux est d'assurer plus de fluidité dans le parc social et de mieux répondre aux demandes de logement social dans leur diversité en élargissant les possibilités de réponse à chaque demande.

La convention vise à mettre en œuvre la gestion du flux dédié au réservataire EPCI Châteauroux Métropole. En privilégiant une logique de publics à une logique de filière, le processus simple, fluide et efficace de désignation des demandeurs sera préservé.

La présente convention prévoit les modalités de mise en œuvre du droit de réservation de Châteauroux Métropole au sein du parc locatif social sur le territoire de l'EPCI Châteauroux Métropole et de ses 14 communes membres.

Le bailleur OPAC 36 s'engage à gérer les flux d'attributions en prenant en compte :

- Les orientations et objectifs des politiques intercommunales d'attribution définies par la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA);
- Les publics cibles de la cotation (Cf. pondérations grille Châteauroux Métropole);
- Les publics dont la demande est appuyée par le service Logement du CCAS;
- Les publics en demande de logements adaptés ;
- Les personnes ayant un emploi sur le territoire communautaire dont le logement actuel est hors EPCI (dont nouveaux arrivants);
- Les besoins spécifiques identifiés dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH) et du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).

Article 2 – Le parc locatif social concerné par la gestion en flux

Le patrimoine du bailleur objet de la convention de réservation est celui qui est concerné par l'ensemble des dispositions des chapitres I et II du titre IV du livre IV du CCH dont notamment :

- Les logements conventionnés ouvrant droits à l'aide personnalisée au logement (APL) relevant des dispositions relatives aux attributions de logements locatifs sociaux;
- Les logements non conventionnés mais construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'État (financement antérieur à 1977);
- Les logements déconventionnés mais tombant dans le champ d'application de l'article L411-6 du CCH;
- Les logements appartenant au bailleur.

Sont exclus de la gestion en flux :

- Les logements des sociétés d'économie mixte agréées n'ouvrant pas droit à l'APL;
- Les logements-foyers, les résidences services et les résidences universitaires :
- Les logements financés en Prêt Locatif Intermédiaire (PLI);
- Les logements réservés au profit des services relevant de la défense nationale, de la sécurité intérieure ainsi que ceux relevant des établissements publics de santé ;
- Les logements ciblés par une opération de vente Hlm ;
- Les logements voués à la démolition.

Afin de répondre à des besoins et publics spécifiques et sous réserve d'accord du Préfet, les logements suivants feront l'objet de mode de gestion adapté et sont exclus de la convention :

- Les PLA-i adaptés ;
- Les logements dédiés à la sédentarisation des gens du voyage ;
- Les logements bénéficiant d'un financement spécifique au titre de l'habitat inclusif;
- Les logements faisant l'objet d'un agrément spécial au titre de l'article 109 de la loi Elan.

L'EPCI, réservataire, est informé par le bailleur avant le 28 février de chaque année du nombre prévisionnel de logements ainsi soustraits du calcul du flux de l'année en cours, de leur affectation par catégorie d'opération.

Article 3 – L'état du stock de logements réservés

Les droits existants sur l'ensemble des logements concernés par un droit de réservation sont issus :

- Des garanties d'emprunt, maximum 20% des logements de l'opération garantie répartis au prorata des garanties des garants;
- D'un apport financier et/ou de foncier, selon négociation.

L'état de lieux des réservations, première phase de mise en œuvre de la gestion en flux, n'a pas pu être réalisé en l'absence de conventions de réservation adossées aux opérations garanties par la Collectivité. Les droits de réservation de la collectivité n'ayant jamais été formalisés dans le cadre de conventions, le calcul s'appuiera sur le taux de 20% maximum appliqué au flux annuel.

Des réservations supplémentaires pourront être accordées en contrepartie d'un apport de terrain ou d'un financement.

Au global, le parc social de l'OPAC 36 sur Châteauroux Métropole compte 5 080 logements proposés à la location à juillet 2023, dont 4 301 sur la Ville centre. C'est 58% du parc social total de l'Agglomération.

Article 4 – Le flux annuel de logements à répartir

4.1. Détermination de l'assiette de calcul

Le flux annuel global réparti entre les réservataires comprend les logements libérés ou mis en service dans l'ensemble du patrimoine soumis à la gestion en flux, après avoir opéré plusieurs déductions :

- Les mutations internes au sein du patrimoine du bailleur
- Les relogements dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine ou de renouvellement urbain
- Les relogements dans le cadre d'une opération de requalification de copropriétés dégradées (ORCOD) mentionnée aux articles L. 741-1 et L. 741-2 du CCH (opérations d'intérêt local et national)
- Les relogements en cas d'interdiction d'habiter dans les bâtiments insalubres (art. L. 521-3-1 à L. 521-3-3 du CCH)
- Les relogements en cas d'opérations de vente.

EPCI CHATEAUROUX METROPOLE	31/12/2022	
Patrimoine OPAC 36 : 5080 dont 142 logements neutralisés NPRU	5080	
Logements en démolition	10	

Référence 2022	Nombre	%
Attributions suivies de baux signés	665	13,09
Attributions NPRU (baux signés)		0
Attributions logements financement PLI (baux signés)	10	0.02
Mutations (baux signés)	138	27.16
Logements pour sinistrés, réfugiés (baux signés) attributions résidences sociales	10	0.02

Attributions à prendre en compte pour l'assiette	Nombre	20% du flux :
Attributions suivies de baux signés	507	102
Attributions prononcées en CALEOL rangs 1,2,3	770	

□ Les 20% du flux annuel correspondent à 102 attributions.

4.2. La qualification du flux

La qualification du flux proposé à la collectivité dépendra des libérations et mises en services de logements et considérera :

- Le principe général d'équité / de préservation des équilibres dans la répartition des logements (en termes de localisation, de financement et de typologie) proposés à l'ensemble des réservataires (Etat, Collectivités, Action Logement Service);
- La stratégie portée par les organismes pour maintenir ou renforcer la mixité sociale au regard de l'occupation sociale du parc;
- Les dispositions de la Convention Intercommunale d'Attributions de l'EPCI, dans une perspective de répondre à la diversité de la demande et d'être en cohérence avec les orientations d'attribution définies localement (en matière par ex. de localisation, QPV/hors QPV, plafonds de ressources, typologie);

Article 5 – Les modalités de gestion de la réservation des collectivités

Dans un objectif d'établir un processus simple, fluide et efficace, Châteauroux Métropole délègue au bailleur la gestion de ses droits de réservation et lui confie le soin de désigner des candidats à l'attribution.

Le choix du mode de gestion relève de l'EPCI en tant que réservataire, en accord avec le bailleur.

Les attributions réalisées devront permettre à l'EPCI d'atteindre

- les obligations réglementaires :
- Attribution de 25 % des logements du contingent de réservation aux ménages prioritaires du CCH;
- Attributions suivis de baux signés aux ménages du premier quartile pour 25 % des attributions réalisées hors QPV.

- les orientations en matière d'attribution et de mixité sociale définies dans les cadres locaux :
- Conférence intercommunale du logement (CIL);
- Commission intercommunale d'attribution (CIA);
- Cotation de la demande définie par l'EPCI;
- Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD);

5.1. Gestion déléquée

Le bailleur OPAC 36 assure la gestion déléguée des droits de réservation de Châteauroux Métropole. Il a en charge l'identification des candidats dans le fichier de la demande locative sociale, les propositions et attributions de logements au titre des droits de réservations de la collectivité.

Les deux parties seront attentives aux engagements réciproques sur :

- Les délais, pour éviter la vacance ;
- L'adéquation de la proposition des candidats aux enjeux d'occupation sociale et d'équilibre territorial éventuellement identifiés par le bailleur et/ou la collectivité;

5.2. Gestion particulière du parc neuf

Concernant les logements neufs, pour chaque livraison de programme de logements sociaux, le bailleur OPAC 36 veillera à répartir de façon équilibrée les logements entre les réservataires de l'opération.

Un envoi systématique de la répartition des logements proposée par le bailleur à tous les réservataires (sur la base des droits de réservations de chacun) dans le respect des engagements contractuels pris par le bailleur avec les réservataires.

Il adressera à la collectivité, par courrier électronique, la liste des logements qui lui seront proposés pour leur première mise en location.

Cette transmission devra en outre préciser pour chacun des logements :

- la typologie du logement et la surface habitable,
- le loyer maximum par mois et le type de financement,
- la localisation précise et le niveau (étage).

Article 6 – L'objectif quantitatif d'attribution

Règlementairement le taux affecté à la collectivité correspond à la part des logements réservés identifiés dans l'article 3 de la présente convention.

Le bailleur s'engage à poursuivre le partenariat existant avec la collectivité sur les attributions et lui octroie au plus 20% du flux annuel au titre des garanties d'emprunt. La collectivité peut bénéficier d'un octroie plus important en cas d'apport financier ou de terrain.

En contrepartie, la collectivité s'engage à poursuivre et/ou développer son soutien à la production locative sociale sur son territoire (garantie d'emprunt, apport en foncier et en financement).

Les engagements portent sur les attributions, mais les bilans intègreront les propositions d'attribution refusées par les candidats (gestion déléguée).

Le bilan réalisé au terme de la convention permettra de maintenir ou réviser la part des attributions du flux annuel réalisée dans ce cadre partenarial. Le taux pourra être revu, en accord avec la collectivité, notamment si un pourcentage significatif de refus persiste sur plusieurs années ou si l'engagement de la collectivité varie.

Article 7: La proposition et l'attribution de logement - CALEOL

Les propositions et attributions des logements effectuées par le bailleur devront respecter l'équilibre sur le plan territorial de l'occupation sociale et la recherche de solutions adaptées aux besoins des ménages concernés (adéquation du logement aux caractéristiques et à la situation financière des ménages).

La prise en compte de ces ménages repose sur le dépôt préalable, par le ménage, d'une demande de logement social enregistrée dans le fichier commun de la demande locative sociale.

La collectivité reçoit les convocations pour toutes les réunions de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) lors desquels des attributions seront réalisées pour les logements situés sur son territoire.

Article 8 : L'évaluation annuelle de la convention

Le cadre règlementaire prévoit que les réservataires soient informés avant le 28 février de chaque année des logements proposés et attribués dans l'année par réservataire et par type de logements (typologie, financement, localisation dans et hors QPV, et période de construction), ainsi que des logements non pris en compte dans le cadre de la gestion en flux.

Cette évaluation sera réalisée sur la base d'un bilan de l'année écoulée, faisant apparaître a minima :

- Les attributions de logement réalisées dans le flux, par réservataire, par public (prioritaires, 1er quartile), par typologie de logement, type de financement, localisation (EPCI et commune, hors/en QPV), pourcentage de logement neufs.
- les attributions de logement réalisées hors du flux.

L'objectif de ce bilan qualitatif et quantitatif de la gestion en flux (objectivé et documenté) consiste à :

- Examiner les éventuels écarts entre les engagements pris et la réalité de la mobilisation du parc;
- Veiller à l'adéquation des candidats proposés aux logements à attribuer;
- Questionner le taux de refus des demandeurs post attributions ;
- Questionner la procédure de mise à disposition des logements (mode de gestion).

À la suite du bilan, s'il apparaît que le bailleur n'a pas atteint ses objectifs, un point est opéré entre la collectivité et le bailleur afin d'en établir les raisons et définir les éventuelles actions correctives à mettre en place en année N+1.

Article 9: L'actualisation de la convention

La convention pourra être modifiée annuellement par avenant. Son actualisation se fera sur la base de l'évaluation définit à l'article 8. Elle pourra également prendre en compte :

les nouveaux besoins identifiés par les collectivités (communes, EPCI) et/ou le bailleur;

- L'évolution des textes relatifs à l'attribution des logements locatifs sociaux ;
- La modification des dispositions relatives à la gestion des droits de réservations (gestion déléguée et gestion directe).

Article 10 - La durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de 3 ans avec tacite reconduction pour une période d'un an dans la limite de 2 ans.

Fait à Châteauroux, le --/--/2023 en 2 exemplaires

Faire précéder la mention « Lu et Approuvé »

Le Président de la Communauté d'agglomération Châteauroux Métropole, Le Directeur Général de l'OPAC de l'Indre

Gil Avérous

Pascal Longein

République Française

Délibération n°2023-102 du 29/06/23



Le jeudi 29 juin 2023, le Conseil communautaire de Châteauroux-Métropole, qui s'est réuni en séance ordinaire et publique à la Mairie dans la salle habituelle de ses séances, par convocation en date du 21 juin 2023 et sous la Présidence de Mme Pascale BAVOUZET, Président, a délibéré.

Présents (40): Mme Chantal MONJOINT, M. Jean-Yves HUGON, Mme Catherine RUET, M. Roland VRILLON, Mme Florence PETIPEZ, M. Brice TAYON, M. Philippe SIMONET, Mme Stéphanie GALOPPIN, Mme Christine DAGUET, M. Denis MERIGOT, Mme Monique RABIER, Mme Catherine DUPONT, M. Dominique TOURRES, M. Charles-Henri BALSAN, M. Eric CHALMAIN, Mme Frédérique GERBAUD, Mme Liliane MAUCHIEN, M. Michel GEORJON, M. Tony IMBERT, M. Maxime GOURRU, M. Gilles CARANTON, M. Didier BARACHET, Mme Pascale BAVOUZET, M. Jean TORTOSA, M. Fabien BISTON, Mme Marie SALLÉ, M. Luc DELLA-VALLE, Mme Danielle FAURE, M. Christian BARON, M. Marc DESCOURAUX, M. Jacques BREUILLAUD, M. Didier DUVERGNE, Mme Danielle DUPRÉ-SÉGOT, M. Bruno PALLEAU, Mme Valérie LEGRÉSY, M. Jean-Michel FORT, M. Gilbert BLANC, M. Ludovic RÉAU, M. Henri LORY, M. Philippe GUERINEAU.

Délibération affichée et exécutoire le : 3/07/2023

Excusé(s) (13): Mme Sabine DESMAISON, M. Olivier VIGNAU. M. Gil AVÉROUS ayant donné procuration à M. Michel GEORJON, Mme Imane JBARA-SOUNNI ayant donné procuration à M. Jean-Yves HUGON, M. Stéphane ZECCHI ayant donné procuration à Mme Frédérique GERBAUD, Mme Nahima KHORCHID ayant donné procuration à M. Brice TAYON, M. Damien NOEL ayant donné procuration à M. Denis MERIGOT, Mme Alix FRUCHON ayant donné procuration à M. Tony IMBERT, M. Marc FLEURET ayant donné procuration à M. Fabien BISTON, Mme Delphine GENESTE ayant donné procuration à Mme Marie SALLÉ, Mme Christelle PALLEAU ayant donné procuration à M. Philippe GUERINEAU, Mme Brigitte VOITIER ayant donné procuration à M. Ludovic RÉAU, M. Noël BLIN ayant donné procuration à Mme Florence PETIPEZ.

50 : Constitution du contingent EPCI de réservation de logements sociaux

La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN) a généralisé la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux, à savoir la réservation d'un flux annuel de logements par les différents réservataires (Etat, collectivités territoriales, Action Logement...). Pour ces derniers, des conventions doivent être signées avec chacun des bailleurs sociaux avant le 24 novembre 2023 pour une mise en conformité avec le décret 2020-145 du 20 Février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements sociaux.

En vertu de l'article L. 441 al. 35 et 37 du Code de Construction et de l'Habitation (CCH), des droits de

réservation sont octroyés aux collectivités en contrepartie de financements directs, d'un apport de terrain ou de garanties financières.

La Communauté d'Agglomération Châteauroux Métropole répond à ces conditions (elle garantit les emprunts des organismes HLM depuis juin 2006 et leur accorde des subventions depuis 2002) mais n'a jusqu'alors jamais exercé son droit quant aux possibilités de réservations de logements sociaux.

Dans le cadre réglementaire de passage à une gestion en flux des contingents avant la fin de l'année 2023, Châteauroux Métropole souhaite donc y recourir et le formaliser par des conventions avec les bailleurs sociaux pour une activation dès janvier 2024.

La perspective de constitution d'un contingent propre à Châteauroux Métropole a été envisagée à l'occasion de la Conférence Intercommunale du Logement du 22 avril 2021, tenant compte de l'évolution des besoins du territoire particulièrement exprimée depuis 3 ans notamment par le service logement du CCAS de Châteauroux.

En effet, si jusqu'alors le contingent préfectoral pouvait satisfaire une grande partie des besoins, la situation se tend sur Châteauroux Métropole et sur la Ville de Châteauroux.

La seule mobilisation du contingent Etat ne suffit plus à répondre à la multiplicité et la concurrence des types de demandes locales :

- Difficulté liée au délai de 48 heures pour proposer une candidature : nécessite une extrême réactivité et la disponibilité des acteurs et des demandeurs ;
- Certaines situations particulières demeurent bloquées pour l'accès au logement social (absence de proposition adaptée en terme d'accessibilité, ménages à antécédents, etc....).
- Les nouveaux arrivants dans le cadre d'un accès à l'emploi nécessitent qu'on puisse apporter une réponse rapide à leur demande.
- Les besoins cibles en termes de logements sont bien identifiés : petites typologies, quelques très grands logements, des logements adaptés, des loyers et charges soutenables ...
- Le nombre de situations relevant du DALO augmente significativement : 30 en 2022, dont 14 relevant de ménages de l'Agglomération contre 5 en 2021.
- Les derniers chiffres de 2022 montrent une hausse de la demande et du taux de pression sur Châteauroux Métropole. Le nombre de demandes accueillies au service logement du CCAS en témoigne : en 2022, 344 demandes d'accès au logement et 133 demandes de mutations à l'intérieur du parc social. C'est en augmentation de 32 % par rapport à 2019.

Le contingent permettra ainsi :

- D'augmenter les possibilités pour les ménages accompagnés de recevoir une proposition en limitant le risque pour les différents services du CCAS de positionner plusieurs candidats pour un même logement (« concurrence » entre les ménages »);
- D'apporter des réponses logements pour les publics accompagnés par le(s) CCAS ne relevant des critères obligatoires de la cotation dont les demandes risquent de ne plus pouvoir bénéficier du contingent Etat;
- De renforcer la fluidité en optimisant l'allocation des logements proposés à la demande exprimée,
- De lever les freins liés à des logements réservés dont les caractéristiques ne correspondent plus aux demandes issues de publics cibles;

- De faciliter les parcours résidentiels ;
- D'apporter lisibilité et transparence aux demandeurs dans leurs démarches et dans le traitement de leur demande;
- De faire émerger une gestion plus « partagée » de la demande et des attributions entre tous les acteurs pour plus d'efficacité;

En tant que pilote des politiques de peuplement, l'intercommunalité se dotera ainsi d'un outil supplémentaire pour consolider sa maîtrise des attributions et pour répondre aux objectifs de mixité sociale définis globalement dans la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) en 2019.

L'article R. 441-5-3 du CCH permet à l'EPCI de réserver jusqu'à 20 % du flux annuel d'attributions en contrepartie de ses garanties financières d'emprunt octroyées aux bailleurs sociaux.

Pour exprimer les besoins du contingent communautaire, et définir les « ménages d'intérêt communautaire », il est proposé de s'appuyer sur l'expertise en matière de demande de logement social développée localement par :

- Les bailleurs sociaux,
- Les élus des communes du territoire participant aux commissions d'attributions,
- L'analyse des besoins exprimés remontés par le CCAS de Châteauroux,
- · Les analyses de l'ADIL sur demandes et attributions.

Dans la limite du taux de 20%, le volume de ménages relevant au contingent communautaire sera amené à évoluer année après année au gré de la capacité à identifier et à accompagner les ménages cibles. Un objectif prévisionnel de ce volume sera ainsi établi chaque début d'année afin d'organiser au mieux la gestion du contingent communautaire avec les bailleurs sociaux et l'Etat.

Le décret n°2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements sociaux détermine les modalités de mise en œuvre de la gestion en flux. Il précise notamment que chaque réservataire doit mener des négociations avec les bailleurs sociaux afin de déterminer le mode de calcul de ses droits de réservation (flux annuel) ainsi que les modalités concrètes de son déploiement.

Dans ce cadre, Châteauroux Métropole élaborera une convention de réservation par organisme bailleur afin de déterminer ses droits de réservation (établis en fonction du poids de chacun des bailleurs dans les attributions sur le territoire) et les modalités pratiques de fonctionnement de ce contingent (gestion directe ou déléguée, reporting, suivi-évaluation, etc.). Elle portera sur l'ensemble du patrimoine locatif de l'organisme bailleur situé sur le territoire de Châteauroux Métropole.

Sur ces bases, et après avis de la Commission Environnement Aménagement et Grands Equipements, le conseil communautaire, après en avoir délibéré, décide :

- d'approuver la mise en place d'un contingent communautaire sur le territoire de Châteauroux Métropole;
- d'autoriser le Président, ou son représentant, à signer tout acte se rapportant à cette affaire et en particulier les conventions de réservations à établir avec chacun des organismes bailleurs ayant du patrimoine situé sur le territoire de Châteauroux Métropole.

Suite à une discussion, le Conseil communautaire approuve le rapport à l'unanimité des votes exprimés (2 abstention(s)).

Le Président, Les Secrétaires de séance

M. Gil AVÉROUS M. Fabien BISTON M. Christian BARON

Annexe 2 : liste des publics prioritaires au titre de l'article L. 441-1 du CCH

- 1. Personnes en situation de handicap, au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap;
- Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L.
 312-1 du même code;
- 3. Personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale ;
- 4. Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- 5. Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- 6. Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- 7. Personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle, et personnes menacées de mariage forcé. Ces situations sont attestées par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre ler du même code;
- 8. g bis) Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords, lorsque l'autorité judiciaire a imposé à la personne suspectée, poursuivie ou condamnée et pouvant être à l'origine d'un danger encouru par la victime de l'infraction, une ou plusieurs des interdictions suivantes :
- 9. -une interdiction de se rendre dans certains lieux, dans certains endroits ou dans certaines zones définis dans lesquels la victime se trouve ou qu'elle fréquente ;
- 10.-une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime ;
- 11. Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévu à l'article L. 121-9 du code de l'action sociale et des familles ;
- 12. Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévues aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal ;
- 13. Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;
- 14. Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- 15. Personnes menacées d'expulsion sans relogement;
- 16. Mineurs émancipés ou majeurs âgés de moins de vingt et un ans pris en charge avant leur majorité par le service de l'aide sociale à l'enfance, dans les conditions prévues à l'article L. 222-5 du code de l'action sociale et des familles, jusqu'à trois ans après le dernier jour de cette prise en charge.



NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 23

Présents : 15 Représentés : 5 Excusés : 2 Absents : 1

> Service demandeur Direction Générale Adjointe

Transmis pour contrôle de légalité le :

2 3 OCT. 2023

Accusé réception Préfecture le :

Exécutoire le :

2 3 OCT. 2023

RECU EN PREFECTURE

Le 23 octobre 2023

VIA DOTELEC - Dematis

038-344397070-20231019-020230014510-DE

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

Extrait n°2023.00145 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 04 octobre 2023, s'est réuni le 19 octobre 2023, 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, Mme Doriane DORVILLERS, Mme Christine FLEURET, Mme Michèle FRADET, Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE, Mme Monique RABIER, M. Pierre ROUSSEAU, M. Florent TRINQUART, M. Christian WATTECAMPS

Etaient représentés :

M. Eric CAUDART donne pouvoir à Mme Christine FLEURET
M. François DAUGERON donne pouvoir à M. Alexandre MARTIN
M. Luc DELLA-VALLE donne pouvoir à Mme Michèle FRADET
Mme Yvonne LAMY donne pouvoir à M. Pascal BORDAT
Mme Michèle SELLERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT

Absents excusés :

Mme Lydie LACOU, Mme Carole NONET

Absent:

M. Florent GARCIA

Assistaient également :

M. Hasan KAZ, Chef de Service SHC Direction Départementale des Territoires de l'Indre M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel Mme Marie-Charlotte LECAROUX, Directrice Générale Adjointe de l'OPAC 36 M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36

Objet : Protocole de partenariat, coordination relogements RHI

Une procédure de Résorption de l'Habitat Insalubre-Bidonville impliquant le relogement pour des familles de la communauté gens du voyage implantées au lieu-dit « la Croix Blanche » à Déols est engagée. Elle concerne près de 50 ménages qui seront accompagnés vers une solution d'habitat et seront relogés au sein de plusieurs projets, notamment portés par les bailleurs sociaux (PLAI A groupés ou individuels), d'ici 2030.

Par ce protocole, l'ensemble des acteurs (les bailleurs SCALIS et OPAC 36, le Conseil Départemental, la Préfecture et la DDETSPP, l'EPCI, les communes concernées, le CCAS de Châteauroux, la Police Nationale et la Gendarmerie nationale) s'engage au sein de cette instance de coordination à travailler de façon partenariale pour la réussite durable de cette opération.

eux axes stratégiques sont identifiés :

- · Favoriser l'intégration des familles dans le logement et l'environnement et
- Concourir à la tranquillité publique.

ce titre l'OPAC 36 s'engage à :

- Participer aux instances de coordination,
- Aider à la constitution du dossier de demande de logement social, proposer un logement adapté aux besoins de la famille (ressources, composition familiale, autres besoins identifiés par les partenaires sociaux),
- Participer à la formation des demandeurs et informer les nouveaux locataires sur les démarches, droits et obligations, relatifs à leur statut de locataire,

 Mettre en oeuvre une gestion locative adaptée en mobilisant les services ad hoc et signaler les difficultés éventuelles à l'ensemble des partenaires pour une résolution concertée.

Ce protocole de partenariat, conclu pour 2 ans, renouvelable par tacite reconduction, sera complété par la création d'un Conseil de représentants des gens du voyage castelroussins. Le projet est joint.

En conséquence, le Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé d'autoriser le Directeur Général à signer le protocole et tout document y afférant.

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,







































Protocole de partenariat

« Coordination relogements RHI »

PREAMBULE

Une procédure de Résorption de l'Habitat Insalubre-Bidonville impliquant le relogement pour des familles gens du voyage au lieu-dit la Croix Blanche à Déols a été engagée. Près de 50 ménages seront relogés au sein de plusieurs projets d'habitats (PLAI A groupés ou individuels) sur l'épicentre de l'agglomération, d'ici 2030.

Lors d'une réunion avec les bailleurs sociaux sur les thèmes de l'accompagnement avant, pendant et après le relogement des familles, SCALIS et l'OPAC 36 ont proposé aux partenaires de mettre en place une coordination dénommée « Relogements RHI » afin de contribuer à la réussite durable des relogements.

Ce protocole de partenariat sera complété par la création d'un Conseil de représentants des gens du voyage castelroussins.

ARTICLE 1: OBJET DU PROTOCOLE

Le présent protocole a pour objet de définir les modalités de coopération au sein de la coordination « Relogement RHI » associant les acteurs signataires. Cette coordination permettra de :

- Prendre en compte les avis et besoins des partenaires
- Echanger les informations dans le respect du secret professionnel partagé
- Elaborer une stratégie d'ensemble en amont des relogements et dans la continuité, en s'assurant d'une évaluation commune des situations, de pertinence des actions croisées et de leur complémentarité et assurer la mobilisation des moyens nécessaires par chacun.

ARTICLE 2: OBJECTIFS DU PARTENARIAT

Dans le cadre du déploiement de cette coordination, des actions de coopération entre les partenaires sont mises en place autour de 2 axes stratégiques :

- Axe 1 : Favoriser l'intégration des familles issues de la communauté des Gens du voyage dans leur logement et dans leur nouvel environnement
 - Favoriser le bon usage du logement et de ses abords
 - Prévenir les risques d'expulsions locatives
 - Prévenir les troubles de voisinage pour un environnement apaisé
- Axe 2 : Concourir à la tranquillité publique
 - Consolider la communication entre acteurs
 - Renforcer les actions de sécurisation concertées

ARTICLE 3: ENGAGEMENT DES PARTENAIRES

Les partenaires s'engagent à participer à la coordination « Relogements RHI » et aux réunions de situation qui demanderont leur présence.

Ils communiquent les informations nécessaires à l'analyse de la situation et à la définition des actions à mener en prévention et en curatif, à leur mise en œuvre sur le terrain et à leur évaluation conjointe.

Ils mobiliseront dans le respect de leurs champs de compétences respectifs tous les moyens dont ils disposent pour la réussite de ce projet.

ARTICLE 4: REUNIONS DE LA COORDINATION « RELOGEMENTS RHI »

Elle se réunit au minimum 2 fois par an en plénière et tous les deux mois sur une date fixe, qui sera annulée si aucune situation n'est à l'ordre du jour, ou avancée en cas de besoin.

Cette coordination et les réunions de situation permettent des échanges réguliers et fréquents entre les acteurs pour intervenir rapidement à l'échelle d'un territoire particulier.

Pour cela, une fiche de saisine en annexe 1 est utilisée. Sont invités les acteurs signataires, ou leur représentant, concernés par les situations inscrites à l'ordre du jour. Les acteurs signataires peuvent proposer d'associer des personnes ressources de leur choix.

La coordination « Relogements RHI » peut être saisie par tous les acteurs signataires pour des réunions de situation.

Elle articulera ses actions avec le Conseil de représentants des Gens du voyage castelroussins mis en place dans le cadre de la RHI.

Elle est pilotée par Châteauroux Métropole au titre de sa compétence Politique Habitat Gens du voyage, confiée au CCAS de Châteauroux.

ARTICLE 5: ECHANGE ET CONFIDENTIALITE DES INFORMATIONS ET PROTECTION DE LA VIE PRIVEE

Les partenaires s'engagent à :

- Ne pas utiliser les documents et informations traités à des fins autres que celles spécifiées dans le présent protocole;
- Ne pas divulguer les données et informations nominatives partagées dans le cadre de leurs échanges à d'autres personnes, qu'il s'agisse de personnes privées ou publiques, physiques ou morales ;
- Prendre toute mesure permettant d'éviter toute utilisation détournée ou frauduleuse des fichiers informatiques prendre toutes mesures de sécurité, notamment matérielle, pour assurer la conservation et l'intégrité des documents et informations traités tout au long de la durée du présent protocole;
- A agir en conformité avec la législation Informatique et Libertés. Les données à caractère personnel collectées dans le cadre de ce protocole, si un suivi social n'est pas mis en œuvre, doivent être supprimées à la fin du traitement.

Les données à caractère personnel collectées et traitées dans le cadre de l'élaboration et de la gestion d'un suivi social doivent être supprimées lorsque le responsable de traitement a connaissance de la fin de ce suivi. Les données de santé traitées dans le cadre de ce protocole sont des données sensibles relevant des dispositions des articles 8 et 25 de la loi Informatique et Libertés.

Les partenaires s'engagent à ce titre à recueillir le consentement préalable des personnes concernées ou de leur représentant légal lors de la collecte de ces données. Chaque responsable des traitements est responsable des données dont il effectue le traitement.

Outre le respect de la Loi Informatique & Libertés, les parties prenantes se verront rappeler leurs obligations de respecter strictement leurs secrets professionnels respectifs.

ARTICLE 6: EVALUATION ET REVISION DU PROTOCOLE

Un bilan annuel du présent protocole est réalisé en COPIL RHI. Il peut être modifié à la demande de l'un ou l'autre des partenaires. Toute modification fait l'objet d'un avenant.

ARTICLE 7: DUREE ET DENONCIATION DU PROTOCOLE

Le protocole est conclu pour une durée de 2 ans renouvelable par tacite reconduction.

SIGNATAIRES:

Fait à ..., le en ... exemplaires

Date de la demande :		
Demandeur: Nom: Institution/Service: Courriel:		Prénom : Fonction : Tél :
Ménage concerné : Nom : Adresse : Code Postal :		Prénom : Ville :
Descriptif de la situation actuelle	/ Date et lieu des faits /n° de prod	cès-verbal :
Actions déjà menées et instances	déjà saisies en lien avec la situation	on ?
Objet de la demande : pour quels	motifs la coordination est-elle solli	icitée ? Quelles sont vos attentes ?
Quel(s) partenaire(s) souhaiterie situation ?	z-vous voir convié(s) à la coordina	ation pour échanger autour de la
☐ Préfecture	□ DDT	☐ Mairie de Diors
SCALIS	Châteauroux Métropole	☐ Mairie d'Ardentes
☐ OPAC	☐ Mairie de Châteauroux	CCAS de Châteauroux
☐ Conseil départemental	☐ Mairie de Déols	Représentant (s) des Gens
☐ Police nationale	☐ Mairie de Coings	du voyage
☐ Police municipale de	☐ Mairie d'Etrechet	☐ Autre
☐ Gendarmerie	☐ Mairie du Poinçonnet	
☐ CAS de la DPDS :	☐ Mairie de Saint-Maur	
☐ DDETSPP	☐ Mairie de Montierchaume	

Annexe 2: LE ROLE DE CHACUN

Organisme	Votre rôle
Conseil Départemental de l'Indre / CAS	La mission du Conseil Départemental est d'accompagner les familles par ses services d'actions sociales. Lors de la survenance d'un fait remonté à la Coordination, les services des CAS seront amenés à participer aux réunions afin d'éclairer les situations et de travailler à une solution partenariale.
Bailleurs	 Aider à la constitution du dossier de demande de logement social, proposer un logement adapté aux besoins de la famille (ressources, composition familiale, autres besoins identifiés par les partenaires sociaux). Participer à la formation des demandeurs et informer les nouveaux locataires sur les démarches, droits et obligations relatifs à leur statut de locataire. Mettre en œuvre une gestion locative adaptée en mobilisant les services ad hoc et signaler les difficultés éventuelles à l'ensemble des partenaires pour une résolution concertée.
La DDSPP	La DDSPP s'engage dans le cadre de l'axe 2 à venir appuyer les demandes liées au maintien de la tranquillité publique.
Groupement de Gendarmerie Départemental de l'Indre	Le Groupement de Gendarmerie s'engage dans le cadre de l'axe 2 à venir appuyer les demandes liées au maintien de la tranquillité publique.
Les communes (Ardentes, Coings, Déols, Saint-Maur, le Poinçonnet, Montierchaume, Diors, Etréchet et Châteauroux)	Les Communes s'engagent à participer à la bonne intégration des familles dans le voisinage (information, médiation s'il y a lieu avec l'appui de services tels que CCAS, Service affaires scolaires, Police Municipale).
	Châteauroux Métropole par l'intermédiaire du CCAS de Châteauroux sera garant du fonctionnement de la Coordination au titre du pilotage Habitat Gens du Voyage. L'EPCI s'engage à réunir périodiquement et en cas de besoin les partenaires de la Coordination afin de trouver des solutions à des problématiques liées aux relogements. Par ailleurs, un bilan annuel sera réalisé lors d'un des comités de pilotage du projet RHI-Bidonville. L'EPCI s'engage également à mobiliser ses services en fonction des solutions envisagées.

CCAS de Châteauroux	Dans le cadre de l'accompagnement RHI, si ce dernier lui est confié, le CCAS s'engage à éclairer les situations et à travailler à une solution partenariale dans la mesure où il accompagnera les familles dans leur projet de relogement. Il s'agira d'un accompagnement social et d'un suivi individualisé sur une durée de maximum 2 ans après le relogement définitif. Cela nécessitera un travail partenarial avec les services sociaux du Conseil Départemental et des bailleurs sociaux. Le CCAS pourra s'appuyer sur la création d'un Conseil de représentants des Gens du voyage et sur celle d'un Espace de Vie Sociale itinérant.
DDETSPP36	La DDETSPP s'engage à mobiliser des mesures d'accompagnement vers et dans le logement en tant que de besoin et à soutenir l'accompagnement dans l'insertion professionnelle, notamment par l'appui à la construction de projets de relocalisation des activités économiques."

LES SIGNATAIRES DU PROTOCOLE DE PARTENARIAT « COORDINATION RELOGEMENTS RHI »

LES SERVICES DE L'ÉTAT		
Le Préfet de l'Indre	La Directrice de la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail, des Solidarités et de la Protection des Populations	Le Commissaire Directeur Direction Départementale de la Sécurité Publique de l'Indre
Le Colonel de la Gendarmerie Nationale		

LES BAILLEURS SOCIAUX		
Le Directeur général de l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement de l'Indre	La Directrice générale de la Société du Centre pour l'Aménagement, le Logement et l'Immobilier Social, membre du Comex Polylogis	

LES COLLECTIVITES TERRITORIALES			
Le Président du Conseil départemental de l'Indre	Le Président de Châteauroux Métropole	La Vice-présidente du Centre Communal d'Action Sociale de Châteauroux	
Le Maire du Poinçonnet	Le Maire d'Ardentes	Le Maire de Déols	
Le Maire de Coings	Le Maire de Montierchaume	Le Maire de Diors	
Le Maire de Etrechet	Le Maire de Saint- Maur	Le Maire de Châteauroux	



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

Extrait n°2023.00146 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 04 octobre 2023, s'est réuni le 19 octobre 2023, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 23

Présents : 15 Représentés : 5 Excusés : 2 Absents : 1

Etaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Régis BLANCHET, M. Pascal BORDAT, M. Michel BOUGAULT, M. Yves CHOUBRAC, Mme Doriane DORVILLERS, Mme Christine FLEURET, Mme Michèle FRADET, Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE, Mme Monique RABIER, M. Pierre ROUSSEAU, M. Florent TRINQUART, M. Christian WATTECAMPS

Service demandeur RSE

Transmis pour contrôle de légalité le :

2 3 DET. 2023

Accusé réception Préfecture le :

Exécutoire le :

2 3 OCT. 202

Etaient représentés :

M. Eric CAUDART donne pouvoir à Mme Christine FLEURET
M. François DAUGERON donne pouvoir à M. Alexandre MARTIN
M. Luc DELLA-VALLE donne pouvoir à Mme Michèle FRADET
Mme Yvonne LAMY donne pouvoir à M. Pascal BORDAT
Mme Michèle SELLERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT

Absents excusés :

Mme Lydie LACOU, Mme Carole NONET

Absent:

M. Florent GARCIA

Assistaient également :

M. Hasan KAZ, Chef de Service SHC Direction Départementale des Territoires de l'Indre M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel Mme Marie-Charlotte LECAROUX, Directrice Générale Adjointe de l'OPAC 36 M. Pascal LONGEIN. Directeur Général de l'OPAC 36

Objet : Présentation du rapport Eurho Gr® 2022

L'Eurho Gr® 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 permet à l'OPAC36 de structurer sa démarche pour évaluer la valeur créée par l'organisme et en rendre compte auprès de ses parties prenantes.

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

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

036-344397070-20231019-D20230014910-DE

RECU EN PREFECTURE

Le 23 octobre 2023

VIA DOTELEC - Dematis

a Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,

Pascal LONGEIN

OPAC 36









91,3%





81 %



45 5814



.



DE L'HABITAT NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 23

Présents : 15 Représentés : 5 Excusés : 2 Absents : 1

> Service demandeur RSE

Transmis pour contrôle de légalité le :

2 3 OCT. 2023

Accusé réception Préfecture le :

Exécutoire le :

2 3 UCT. 2023

RECU EN PREFECTURE

Le 23 octobre 2023

VIA DOTELEC - Dematis

036-344397070-20231019-020230014710-DE

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

Extrait n°2023.00147 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 04 octobre 2023, s'est réuni le 19 octobre 2023, 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, Mme Doriane DORVILLERS, Mme Christine FLEURET, Mme Michèle FRADET, Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE, Mme Monique RABIER, M. Pierre ROUSSEAU, M. Florent TRINQUART, M. Christian WATTECAMPS

Etaient représentés :

M. Eric CAUDART donne pouvoir à Mme Christine FLEURET
M. François DAUGERON donne pouvoir à M. Alexandre MARTIN
M. Luc DELLA-VALLE donne pouvoir à Mme Michèle FRADET
Mme Yvonne LAMY donne pouvoir à M. Pascal BORDAT
Mme Michèle SELLERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT

Absents excusés :

Mme Lydie LACOU, Mme Carole NONET

Absent:

M. Florent GARCIA

Assistaient également :

M. Hasan KAZ, Chef de Service SHC Direction Départementale des Territoires de l'Indre M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel

Mme Marie-Charlotte LECAROUX, Directrice Générale Adjointe de l'OPAC 36

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

Objet : Question diverse - Don d'un stock de matériel informatique au profit du Téléthon

L'OPAC 36 dispose d'un stock de matériel informatique qui n'est plus utilisable en l'état (cf. liste ci-après). Ces matériels sont considérés comme des déchets d'équipements électriques et électroniques (DEEE).

L'OPAC 36 propose de donner à Ecologic France son matériel pour les recycler en dons financiers reversés à l'AFM-Téléthon.

ar ce don, l'OPAC 36 souhaite contribuer à une cause solidaire, sociétale et environnementale u profit de la recherche médicale.

n conséquence, le Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé de valider ce principe.

a Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,

Pascal LONGEIN

OPAC 36

Famille	Туре	Marque	Référence	Quantité	Commentaire
Ecran	Écran	Dell	1703 Fps	4	dont 1 sans pied
	Écran	Dell	1704 Fptt	9	
	Écran	Dell	E172FFB	2	
	Écran	Dell	1707 Fpt	2	
	Écran	НР	LE1851W	1	
	Écran	Dell	1905 Fp	1	
	Écran	Acer	S191 HQL	1	sans pied
	Écran	Acer	B223G	6	dont 2 sans pied
	Écran	Neovo	F-415	1	
Serveur	Serveur	HP	Proliant ML350 G6	1	
	Serveur	Dell	PowerEdge 2800	1	
	Serveur	Dell	PowerEdge 2950	2	
	Serveur	Dell	PowerEdge R510	2	
	Alimentation	Dell	EPS 470	4	En grappe de 2
Switch	Switch	Dell	Power Connect 6248P	3	
	Switch	Dell	Power Connect 3448P	1	
	Switch	Dell	N3048	1	
	Switch	Dell	Power Connect 3424	1	
	Switch	Alcatel	OS6450-P24	1	
Téléphonie	Téléphone fixe	Alcatel	4035	3	
	Téléphone fixe	Alcatel	4019	1	
	Téléphone fixe	Alcatel	4029	1	
	Casque	Plantronics	C054A	21	
	Décroché	Plantronics	HL10	5	
	Rallonge tel fixe	Alcatel	8&9 Série 40 touches	8	
Divers	Vidéo-projecteur	Dell	3400MP	3	