

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

**BUREAU du CONSEIL d'ADMINISTRATION
du 13 mars 2024**

Auteur :

Pascal LONGEIN, Directeur Général

Date de mise en ligne :

14 mars 2024



OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 7
Présents : 5
Représentés : 1
Excusés : 1
Absents : 0

Service demandeur
Direction du développement

Transmis pour contrôle de
légalité le :

14 MARS 2024

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

14 MARS 2024

RECU EN PREFECTURE

Le 14 mars 2024

VIA DOTELEC - Dematis

035-344237070-20240313-C20240303380-CDE

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

Extrait n°2024.00030 du registre des délibérations

Le Bureau du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre, dûment convoqué en date du 05 mars 2024, s'est réuni le 13 mars 2024, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Étaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, Mme Michèle FRADET, M. Alexandre MARTIN, Mme Yvonne LAMY, Mme Monique RABIER

Était représenté :

M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT

Absent excusé :

M. Jacques PERSONNE

Assistait également :

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

Objet : Construction de 36 logements à DEOLS «Le Pressoir 2»

Cette opération constitue la deuxième et dernière phase d'aménagement du lieudit « Le Pressoir » à DEOLS. En effet, les 36 logements prévus pour cette dernière phase viendront compléter les 68 logements en cours de livraison.

L'aménagement proposé permettra de répondre aux orientations d'aménagement énoncées dans le PLUi et notamment le respect d'une densité de 17 logements à l'hectare.

Les typologies des logements prévues sont 16 T2 (52 m²) et 20 T3 (68 m²) avec un financement de 12 PLAI et 24 PLUS (programmation 2022). Les logements seront répartis sur plusieurs bâtiments semi-collectifs en RDC+1.

La première enveloppe financière date d'avril 2022 que nous actualisons sur la base du dernier index bâtiment (novembre 2023) et le résultat des derniers appels d'offres.

Au regard des fortes augmentations des coûts de construction, le ratio de construction prévu initialement à 1 500 € HT/m² (avril 2022) passe à 1 900 € HT/m².

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

- d'acter 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



OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 7

Présents : 5

Représentés : 1

Excusés : 1

Absents : 0

Service demandeur
Direction du développement

Transmis pour contrôle de
légalité le :

14 MARS 2024

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

14 MARS 2024

RECU EN PREFECTURE

Le 14 mars 2024

VIA DOTELEC - Dematis

035-344237070-20240313-0202403031110-010

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

Extrait n°2024.00031 du registre des délibérations

Le Bureau du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre, dûment convoqué en date du 05 mars 2024, s'est réuni le 13 mars 2024, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Étaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, Mme Michèle FRADET, M. Alexandre MARTIN, Mme Yvonne LAMY, Mme Monique RABIER

Était représenté :

M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT

Absent excusé :

M. Jacques PERSONNE

Assistait également :

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

Objet : Aménagement d'un nouveau lotissement «Stade de l'Etoile» à CHATEAUROUX

Ce projet porte sur l'aménagement d'un nouveau quartier à l'emplacement de l'ancien stade de l'Etoile et du club de billard. Le terrain est accessible depuis les rues d'Auvergne et Vernusse pour une surface globale d'environ 19 344 m².

Le programme consiste dans un premier temps à démolir les ouvrages existants, puis dans un deuxième temps, à construire 16 logements locatifs (2 T2, 9 T3 et 5 T4), 6 logements en location-accession (PSLA) et à viabiliser des lots à bâtir (8 à 10). Trois types de financements sont prévus pour cette opération : PLAI (10 logts), PLUS (6 logts) et PSLA (6 logts).

Les futurs bâtiments situés sur la rue d'Auvergne sont situés dans le SPR (Site Patrimonial Remarquable de Châteauroux) et seront donc soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

La première enveloppe prévisionnelle date d'avril 2018 avec un ratio de construction de 1 300 € HT/m², l'actualisation de ce ratio passe à 2 000 € HT/m² soit une augmentation de 53 %. Cette augmentation importante des coûts de construction constatée sur les derniers appels d'offre se justifie par diverses raisons, à savoir notamment :

- Une première augmentation significative des coûts des matériaux suite à la pandémie COVID19 (5 à 10 %),
- Une seconde augmentation importante des coûts des matériaux et ceux des énergies en conséquence du conflit en UKRAINE (10 à 30 %),
- Les nouvelles exigences de la réglementation environnementale RE2020 engendrent un surcoût non négligeable (5 à 10%).

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

- d'acter 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
OPAC 36



OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 7

Présents : 5

Représentés : 1

Excusés : 1

Absents : 0

Service demandeur
Direction du développement

Transmis pour contrôle de
légalité le :

14 MARS 2024

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

14 MARS 2024

RECU EN PREFECTURE

Le 14 mars 2024

VIA DOTELEC - Dematis

035-344237070-20240313-C2024030120-01

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

Extrait n°2024.00032 du registre des délibérations

Le Bureau du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre, dûment convoqué en date du 05 mars 2024, s'est réuni le 13 mars 2024, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, Mme Michèle FRADET, M. Alexandre MARTIN, Mme Yvonne LAMY, Mme Monique RABIER

Etait représenté :

M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT

Absent excusé :

M. Jacques PERSONNE

Assistait également :

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

Objet : Construction de 10 maisons en location à LE POINÇONNET «Les Cosses»

Par délibération en date du 14 avril 2021, le Bureau du Conseil d'Administration a accepté le principe de réaliser l'opération de construction de 10 logements locatifs, Rue des Cosses au Poinçonnet.

Le montant estimé pour la partie travaux « Bâtiment + VRD » était d'un montant de 919 590 € HT (valeur mai 2020).

Ce dossier a subi les multiples conséquences de la pandémie Covid-19 (2020/2021), du conflit UKRAINIEN (2022 à aujourd'hui), de l'explosion du coût des énergies, de la spéculation des acteurs économiques (industriels, fournisseurs, entreprises), des plans de charges des entreprises suite aux événements climatiques départementaux et aux Jeux Olympiques 2024, et aux conséquences de la mise en application de la nouvelle Réglementation Environnementale 2020 avec un permis de construire déposé pour cette opération le 29 décembre 2022.

Ainsi en octobre 2022, le cabinet Emmanuel ALASSOEUR, architecte de l'opération, transmettait une estimation des travaux au stade Avant-Projet Définitif à un montant de 1 275 600 € HT, prenant en compte les premiers surcoûts engendrés par les premiers événements. Ce montant représentait une augmentation de + 38 % par rapport à l'estimation initiale, légèrement sous-évaluée par ailleurs.

Les consultations d'entreprises menées en juin 2023 et novembre 2023 aboutissent en fin d'année 2023, à un coût travaux d'un montant de 1 386 832.72 € HT, soit + 50 % de l'enveloppe initiale. Ainsi, le ratio du coût de construction de 1 344 € HT/m² shab (surface habitable) pris en mai 2020, passe en fin d'année 2023 à 2 010 € HT/m² shab. Des coûts de construction, beaucoup plus élevés encore, ont été constatés mi-2023 avec un ratio de 2 400 € HT/m² shab, signe d'une grande volatilité inacceptable des prix.

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

- de prendre acte de cette forte augmentation du coût de construction,
- d'autoriser le Directeur Général à passer tout acte et contrats nécessaires, à signer toutes les pièces utiles au montage du dossier.

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,



Pascal LONGEIN



OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 7

Présents : 5

Représentés : 1

Excusés : 1

Absents : 0

Service demandeur
Direction du patrimoine

Transmis pour contrôle de
légalité le :

14 MARS 2024

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

14 MARS 2024

RECU EN PREFECTURE

Le 14 mars 2024

VIA DOTELEC - Dematis

035-344237070-20240313-020240301310-01

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

Extrait n°2024.00033 du registre des délibérations

Le Bureau du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre, dûment convoqué en date du 05 mars 2024, s'est réuni le 13 mars 2024, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, Mme Michèle FRADET, M. Alexandre MARTIN, Mme Yvonne LAMY, Mme Monique RABIER

Etait représenté :

M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT

Absent excusé :

M. Jacques PERSONNE

Assistait également :

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

Objet : Amélioration énergétique d'un bâtiment de 100 logements collectifs «17 à 35 Rue d'Anjou» à Châteauroux «Quartier Beaulieu» - Nouveau Programme National de Rénovation Urbain (NPNRU) - Projet d'Intérêt Régional (PrIR)

Le projet porte sur l'amélioration énergétique d'un bâtiment collectif construit en 1958 composé de 100 logements de type 3 à R+4 sur sous-sol répartis en 10 entrées.

Les travaux projetés sont les suivants :

- Travaux énergétiques :

- o Mise en œuvre d'une Isolation Thermique par l'Extérieur
- o Remplacement des menuiseries et des occultations de l'ensemble des logements
- o Remplacement des menuiseries bois simple vitrage des cages d'escaliers
- o Mise en œuvre d'un système de ventilation mécanique hygroréglable
- o Réfection complète de la toiture

- Traitement des espaces communs :

- o Réfection complète des halls et cages d'escaliers :
 - ✓ Remplacement des portes d'accès aux halls
 - ✓ Réfection du carrelage au sol des halls d'entrée et descentes de caves
 - ✓ Mise en conformité des circulations communes répondant à la réglementation pour les personnes à mobilité réduite
 - ✓ Réfection des perrons et des emmarchements extérieurs
 - ✓ Remplacement des éclairages et appareillages des cages d'escaliers
 - ✓ Réfection complète des peintures des cages d'escaliers
- o Accès aux bâtiments :
 - ✓ Reprofilage des voies piétonnes existantes en béton bitumineux pour supprimer les emmarchements extérieurs de l'entrée n° 35 jusqu'à l'entrée n° 25 ou les limiter pour les autres entrées.
 - ✓ Améliorer la signalétique extérieure
 - ✓ Mettre en valeur le pied de bâtiment

Ces travaux d'accès seront à traiter avec les services de Châteauroux Métropole (emprise foncière).

- Logements :

- o Création d'un logement Habitat Senior Services (HSS) par entrée soit un total de 10 logements
- o Création de balcons en façade avant pour certains logements

Le bâtiment présente un DPE 169 kWh/m².an soit classe C (DPE réalisé en 2023, double étiquette).

.../...

Objectif : Obtention du label **Haute Performance Énergétique rénovation 2009** (150 kWhép/m².an).

L'enveloppe estimative des travaux pour le projet global (100 logements) sera d'environ 3 450 000 € HT.

En incluant les différents honoraires et diagnostics à réaliser dans le cadre de cette opération (maîtrise d'oeuvre, missions de coordination sécurité-santé et de contrôle technique, dévolement de réseaux, label HPE, diagnostics PEMD et amiante), le montant total de l'opération sera d'environ 3 905 000 € HT

En dehors du processus d'achat et de l'ingénierie nécessaire au projet, la durée du chantier sera de 20 mois. Les travaux se dérouleront en logements occupés.

En conséquence, le Bureau du 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 LONGEIN



OPAC 36

OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

Plan de financement

**CHATEAUROUX - Beaulieu
17 à 35 Rue d'Anjou
Amélioration énergétique d'un bâtiment de
100 logements collectifs**

I - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

	Montant en €		
	H.T.	T.V.A.	T.T.C.
Travaux	3 450 000,00	345 000,00	3 795 000,00
Honoraires	400 000,00	80 000,00	480 000,00
Diagnostic	55 000,00	11 000,00	66 000,00
	3 905 000,00	436 000,00	4 341 000,00

PRIX DE REVIENT TOTAL DE L'OPERATION : 4 341 000,00 €

II - FINANCEMENT PREVISIONNEL

Subvention ANRU	198 500,00
Subvention CHATEAUROUX METROPOLE	200 000,00
Prêt Action Logement	1 585 000,00
Prêt CDC	1 010 500,00
Fonds propres	1 347 000,00

4 341 000,00 €

Fait à CHATEAUROUX, le

1 mars 2024


Pascal LONGEIN
Directeur Général