

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

**BUREAU du CONSEIL d'ADMINISTRATION
du 10 JUILLET 2024**

Auteur :

Pascal LONGEIN, Directeur Général

Date de mise en ligne :

12 JUILLET 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 administrative et financière

Transmis pour contrôle
de légalité le :

11 JUL. 2024

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

11 JUL. 2024

RECU EN PREFECTURE

Le 11 juillet 2024

VIA DOTELEC - Dematis

035-344237070-20240710-020240311010-010

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

Extrait n°2024.00110 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 02 juillet 2024, s'est réuni le 10 juillet 2024, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. François DAUGERON, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE, Mme Monique RABIER

Etait représentée :

Mme Michèle FRADET donne pouvoir à M. Jacques PERSONNE

Absente excusée :

Mme Yvonne LAMY

Assistait également :

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

Objet : LOYERS - LE POINÇONNET «Les Cosses» 10 logements individuels

En prévision de la mise en location de 10 logements (3 PLAI et 7 PLUS) à LE POINÇONNET « Les Cosses », le Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé d'adopter comme suit les taux de loyer par mètre carré de surface utile (taux maximum de la convention actualisé au 01.01.2024) ainsi que des loyers forfaitaires de :

- 5.95 € pour les 7 logements PLUS individuels
- 5.37 € pour les 3 logements PLAI individuels PLAI
- 51.65 € pour les 7 garages des 7 logements PLUS
- 38.13 € pour les 3 garages des 3 logements PLAI

Adresse	Financement	Type Logt	Surface Habitable	Surface Utile	Loyer Mensuel	Loyer Garage	Total Mensuel
11 Rue des Cosses	PLAI	T II	49.30 m²	54.03 m²	290.14	38.13	328.27
15 Rue des Cosses	PLUS	T II	49.30 m²	54.03 m²	321.48	51.65	373.13
9 Rue des Cosses	PLAI	T III	68.46 m²	73.19 m²	393.03	38.13	431.16
7 Rue des Cosses	PLUS	T III	69.53 m²	74.24 m²	441.73	51.65	493.38
3 Rue des Cosses	PLUS	T III	69.53 m²	74.74 m²	444.70	51.65	496.35
1 Rue des Cosses	PLUS	T III	69.53 m²	74.74 m²	444.70	51.65	496.35
13 Rue des Cosses	PLAI	T IV	76.58 m²	81.31 m²	436.63	38.13	474.76
5 Rue des Cosses	PLUS	T IV	78.00 m²	82.72 m²	492.18	51.65	543.83
10 Rue des Cosses	PLUS	T IV	79.83 m²	84.57 m²	503.19	51.65	554.84
8 Rue des Cosses	PLUS	T IV	79.82 m²	84.55 m²	503.07	51.65	554.72
			689.88 m²	738.12 m²			

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 des achats et des moyens
général

Transmis pour contrôle de
légalité le :

11 JUL. 2024

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

11 JUL. 2024

RECU EN PREFECTURE

Le 11 juillet 2024

VIA DOTELEC - Dematis

035-344337070-202407110-20240311110-010

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

Extrait n°2024.00111 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 02 juillet 2024, s'est réuni le 10 juillet 2024, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. François DAUGERON, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE, Mme Monique RABIER

Etait représentée :

Mme Michèle FRADET donne pouvoir à M. Jacques PERSONNE

Absente excusée :

Mme Yvonne LAMY

Assistait également :

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

Objet : Accords-cadres 2023-089 à 2023-092 conclus avec l'entreprise MOREAU — Transaction

Dans le cadre des réparations engagées à la suite du sinistre grêle survenu dans le département en mai et juin 2022, l'OPAC 36 a lancé une consultation pour réaliser les travaux de remplacement ou de remise en état des fermetures et équipements extérieurs endommagés sur divers sites de son patrimoine (notamment volets roulants PVC ou aluminium, persiennes PVC, volets battants PVC, portails et portillons PVC, motorisation, coffres de volet roulant et pièces d'appui).

Les quatre lots ont été attribués à l'entreprise MENUISERIE MOREAU :

- Accord-cadre n° 2023-089 - Lot 1 : Châteauroux avec un montant maximum fixé à 349 000,00 € H.T.,
- Accord-cadre n° 2023-090 - Lot 2 : Châteauroux, Argenton sur Creuse, Ceaulmont Les Granges, Déols, Issoudun, La Châtre, La Chapelle Orthemale avec un montant maximum fixé à 242 000,00 € H.T.,
- Accord-cadre n° 2023-091 - Lot 3 : Châteauroux, Saint-Maur avec un montant maximum fixé à 226 000,00 € H.T.,
- Accord-cadre n° 2023-092 - Lot 4 : Châteauroux, Le Blanc, Diors, Etretchet, Le Poinçonnet, Parpeçay, Maron, Méobecq, Neuillay les Bois, Sacierges Saint-Martin, Saint-Maur avec un montant maximum fixé à 243 000,00 € H.T.,

Chaque accord-cadre s'exécutait à compter de sa date de notification, soit le 20 novembre 2022 et devait s'achever le 22 mai 2024.

En cours de chantier, l'OPAC 36 a constaté, pour chacun des lots, d'importants retards dans l'exécution des travaux et a plusieurs fois alerté l'entreprise sur l'insuffisance des effectifs affectés pour tenir les délais, contrairement à ses engagements pris à la remise de son offre.

Malgré cela, à la date de fin contractuelle, aucuns des lots n'étaient terminés et les plannings actualisés produits par l'entreprise mentionnaient une fin des travaux pour le plus tard des lots au 26 juillet 2024.

En conséquence et conformément à l'article 6.1 du CCAP, une pénalité de retard de 200 € par jour calendaire de retard s'applique pour chaque lot, à compter du 23 mai 2024 et ce jusqu'à la date réelle de fin des travaux.

Considérant d'une part, que la somme des pénalités de retard applicables sur ces quatre lots est conséquente pour l'entreprise, et d'autre part que le retard des travaux de réparation est préjudiciable pour l'OPAC 36 et particulièrement pour ses locataires, les deux parties ont engagé des négociations en vue de conserver un équilibre pour chacune d'elle.

.../...

Au terme des échanges, il est proposé l'accord suivant :

- L'OPAC 36 abandonne en totalité l'application de la pénalité contractuelle définie ci-dessus.

En contrepartie de quoi :

- L'entreprise MENUISERIE MOREAU s'engage à réaliser, à la demande de l'OPAC 36 et au fur et à mesure des besoins, des travaux similaires supplémentaires, sans distinction géographique et à hauteur du montant cumulé des pénalités applicables aux 4 lots.

La durée de chaque accord-cadre est prolongée jusqu'au 31 mars 2025 afin de permettre la réalisation de ces travaux supplémentaires.

Ceux-ci seront rémunérés selon les prix fixés dans le Bordereau des Prix Unitaires de chaque accord-cadre.

Si à la fin de la durée d'exécution de chaque accord-cadre, le montant des travaux supplémentaires réalisés n'est pas au moins égal au montant de la pénalité de retard, l'entreprise restera redevable de la différence restante.

En conséquence, le Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé d'autoriser le Directeur Général à réaliser cette transaction permettant de conserver un équilibre pour chacune des parties.

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 Commerciale et Gestion
Locative

Transmis pour contrôle de
légalité le :

11 JUL. 2024

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

11 JUL. 2024

RECU EN PREFECTURE

Le 11 juillet 2024

VIA DOTELEC - Dematis

035-344337070-20240710-02024031120-010

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

Extrait n°2024.00112 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 02 juillet 2024, s'est réuni le 10 juillet 2024, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. François DAUGERON, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE, Mme Monique RABIER

Etait représentée :

Mme Michèle FRADET donne pouvoir à M. Jacques PERSONNE

Absente excusée :

Mme Yvonne LAMY

Assistait également :

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

Objet : Indemnité de résiliation SAS MADELEINE AMENAGEMENTS/OPAC 36 - Lotissement «Le Foiseau» à CHATEAUROUX

La SAS MADELEINE AMENAGEMENTS, représentée par Monsieur Thomas MANIERE, s'est portée acquéreur de terrains à bâtir sur le lotissement « Le Foiseau » à Châteauroux, dont l'OPAC 36 est propriétaire.

Dès lors, un compromis de vente a été signé en l'Etude de Maître Jennifer ZAGO, notaire à Châteauroux, le 14 septembre 2023, portant sur les lots n° 7 et 8 pour un prix d'acquisition total de

83 340 €.

Cette vente était soumise aux conditions suspensives d'obtention du financement ainsi que du permis de construire.

Le compromis de vente prévoyait une réitération de l'acte au plus tard le 30 mars 2024.

La SAS MADELEINE AMENAGEMENTS a souhaité se désister de cette acquisition, sans pouvoir se prévaloir des conditions suspensives telles que prévues au contrat.

Dès lors, une pénalité de 10 % du prix de vente s'applique à titre de dommages-intérêts, soit 8 384 €, au bénéfice de l'OPAC 36.

Après échange avec la SAS MADELEINE AMENAGEMENTS par l'intermédiaire de Maître Jennifer ZAGO, il a été proposé en date du 27 juin 2024 une transaction à hauteur de 6 000 € en vue de la résiliation amiable du compromis.

Cet accord fera l'objet d'un protocole établi par Maître Jennifer ZAGO.

En conséquence, le Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé d'autoriser le Directeur Général à signer toutes pièces utiles à cette transaction.

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 :

11 JUL. 2024

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

11 JUL. 2024

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

Extrait n°2024.00113 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 02 juillet 2024, s'est réuni le 10 juillet 2024, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. François DAUGERON, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE, Mme Monique RABIER

Etait représentée :

Mme Michèle FRADET donne pouvoir à M. Jacques PERSONNE

Absente excusée :

Mme Yvonne LAMY

Assistait également :

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

Objet : Acquisition d'un terrain à CHATEAUROUX « Quartier Beaulieu »

Dans le cadre du Nouveau Plan de Renouvellement Urbain du « Quartier Beaulieu » à CHATEAUROUX, l'OPAC 36 s'est engagé à construire des locaux avec parkings pour l'association SOLIHA (Solidaire pour l'Habitat) « rue de Provence », sur un terrain appartenant à CHATEAUROUX METROPOLE.

Le terrain d'assiette de cette opération se situe sur une emprise foncière restant à diviser représentant une surface d'environ 700 m² à prélever sur un terrain cadastré section DM n° 723.

Le prix d'achat après négociation a été fixé à un montant de 23 800 €, soit 34 €/m².

Le service des domaines consulté le 21 mai 2024 (réf 179 509 19) a évalué cet ensemble foncier à 23 800 €.

Madame MONJOINT et Madame RABIER ne prennent pas part au vote.

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

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

RECU EN PREFECTURE

Le 11 juillet 2024

VIA DOTELEC - Dematis

035-344337070-20240710-C20240311310-012

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,



Pascal LONGEIN

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 7

Présents : 5

Représentés : 1

Excusés : 1

Absents : 0

Service demandeur
Direction Commerciale et Gestion
Locative

Transmis pour contrôle de
légalité le :

11 JUL. 2024

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

11 JUL. 2024

RECU EN PREFECTURE

Le 11 juillet 2024

VIA DOTELEC - Dematis

035-344337070-20240710-02024031140-01C

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

Extrait n°2024.00114 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 02 juillet 2024, s'est réuni le 10 juillet 2024, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Étaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. François DAUGERON, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE, Mme Monique RABIER

Était représentée :

Mme Michèle FRADET donne pouvoir à M. Jacques PERSONNE

Absente excusée :

Mme Yvonne LAMY

Assistait également :

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

Objet : Convention d'occupation précaire «Billard Club de Châteauroux» - «3 rue d'Auvergne» à Châteauroux

L'association sportive et culturelle de l'Etoile de Châteauroux occupe des locaux situés « 3 rue d'Auvergne » depuis le 17 décembre 2020 selon un bail précaire rédigé par l'Etude de Maître DELEST en date du 19 mars 2021 consécutivement à l'achat du site par l'OPAC 36. En date du 4 octobre 2022 l'OPAC 36 avait donné congé à compter du 17/12/2023. Par délibération en date du 14 décembre 2023, le Conseil d'Administration a décidé qu'un nouveau bail civil couvrant la période du 18/12/2023 au 31/12/2025, soit signé, ce qui est effectif.

Par courrier en date du 29 juin 2024, le président de l'association Monsieur Christian VIRARD, nous informe de la dissolution de l'association titulaire du bail du local sis rue d'Auvergne entraînant de facto la résiliation dudit bail.

Cette dissolution a été proclamée suite à l'Assemblée générale extraordinaire du 16/02/2024, cinq nouvelles associations indépendantes sont nées de la dissolution de l'association sportive et culturelle Etoile de Châteauroux.

Pour mémoire, il n'est pas possible d'envisager une remise en location pérenne, d'importants travaux étant programmés à court terme dans le cadre du PrIR Beaulieu de Châteauroux.

A ce titre, l'association Billard Club de Châteauroux, créée le 16 mai 2024 et immatriculée sous le n° W362008175, fait savoir, par la voix de son Président, M. Didier DUCHET, qu'elle n'est pas en mesure de libérer immédiatement le local de la rue d'Auvergne et souhaite trouver une solution transitoire, lui permettant d'organiser son déménagement dans de meilleures conditions.

C'est pourquoi, le Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé d'autoriser le Directeur Général à signer une convention d'occupation précaire avec le BILLARD CLUB DE CHÂTEAUROUX, association nouvellement créée et d'en fixer les conditions suivantes :

- Indemnité mensuelle fixée à 1 200 € hors charges.
- Provision régularisable sur charges récupérables.
- Durée : du 1^{er} juillet 2024 au 31 décembre 2024, date du terme définitif de la convention qui ne pourra être renouvelée.
- En cas de maintien dans les lieux après le 31/12/2024, astreinte de 150 € par jour jusqu'à parfaite libération.
- Délai de préavis d'un mois.

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,



Pascal LONGEIN

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 7

Présents : 5

Représentés : 1

Excusés : 1

Absents : 0

Service demandeur
Direction Commerciale et Gestion
Locative

Transmis pour contrôle de
légalité le :

11 JUL. 2024

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

11 JUL. 2024

RECU EN PREFECTURE

Le 11 juillet 2024

VIA DOTELEC - Dematis

035-344337070-20240710-020240311510-CIC

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

Extrait n°2024.00115 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 02 juillet 2024, s'est réuni le 10 juillet 2024, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. François DAUGERON, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE, Mme Monique RABIER

Etait représentée :

Mme Michèle FRADET donne pouvoir à M. Jacques PERSONNE

Absente excusée :

Mme Yvonne LAMY

Assistait également :

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

Objet : Bail Association «Pastels et Chevalets» - «22-24 rue de Provence» à Châteauroux

L'association sportive et culturelle de l'Etoile de Châteauroux est locataire des locaux situés « 22-24 rue de Provence » à CHATEAUROUX, d'une superficie totale de 154 m², l'association a souhaité installer sur ce site les sections « Arts et Loisirs » et « Pinceaux et Toiles ». Le bail signé à effet du 03 avril 2023 est d'une durée d'un an avec renouvellement tacite, moyennant un loyer 745,46 euros hors charges. Il est précisé que le montant du loyer mensuel sera pris en charge dans le cadre de la convention entre la Ville de Châteauroux et l'OPAC 36 relative à l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties.

Par courrier en date du 29 juin 2024, le président de l'association Monsieur Christian VIRARD, nous informe de la dissolution de l'association titulaire du bail entraînant de facto la résiliation dudit bail.

Cette dissolution a été proclamée suite à l'Assemblée générale extraordinaire du 16/02/2024, cinq nouvelles associations indépendantes sont nées de la dissolution de l'association sportive et culturelle Etoile de Châteauroux.

A ce titre, l'association Pastels et Chevalets, créée le 16 mai 2024 et immatriculée sous le n° W362008163, fait savoir, par la voix de sa Présidente, qu'elle souhaite pouvoir maintenir son activité sur les locaux du 22-24 rue de Provence à CHATEAUROUX dès le 1^{er} juillet 2024.

Aussi, le Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé d'autoriser le Directeur Général à signer un bail civil d'une durée de 3 ans renouvelable avec PASTELS ET CHEVALETS, association nouvellement créée à effet du 1^{er} juillet 2024 et d'en fixer les conditions suivantes :

- Loyer mensuel d'un montant de 745,46 € hors charges.
 - Provision régularisable sur charges récupérables.
 - Durée : 3 ans renouvelable.
 - Délai du préavis 3 mois.
 - Possibilité pour l'association d'héberger l'association « C'EST MOI QUI L'AI FAIT ».
 - Prévoir que le montant du loyer mensuel pourra être pris en charge et valorisé par l'Office comme une des actions dans le cadre de la convention entre la Ville de Châteauroux, l'Etat et l'OPAC 36 relative à l'utilisation de l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties prévu à l'article 1388 bis du code général des impôts.
- A ce titre, l'association s'engage à fournir à l'OPAC 36, au minimum annuellement, tous les éléments de nature à justifier des actions de l'association (et de celle hébergée, le cas échéant) en faveur des habitants des QPV (adhérents, bénéficiaires, nature et nombre d'actions...).
- Dans l'hypothèse où la convention relative à l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties venait à s'arrêter, l'association « Pastels et Chevalets » serait redevable du loyer et des charges prévus au bail.

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,

Pascal LONGEIN