

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

**CONSEIL d'ADMINISTRATION
du 27 juin 2024**

Auteur :

Pascal LONGEIN, Directeur Général

Date de mise en ligne :

1^{er} JUILLET 2024



OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 21
Présents : 17
Représentés : 3
Excusés : 0
Absents : 1

Service demandeur
Direction Commerciale et Gestion
Locative

Transmis pour contrôle de
légalité le :

28 JUIN 2024

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

28 JUIN 2024

RECU EN PREFECTURE

Le 28 juin 2024

VIA DOTELEC - Dematis

035-344337070-32248927-0202403072810-CIC

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

Extrait n°2024.00079 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 12 juin 2024, s'est réuni le 27 juin 2024, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Pascal BORDAT, M. Michel BOUGAULT, M. Eric CAUDART, M. Luc DELLA-VALLE, Mme Christine FLEURET, Mme Michèle FRADET, M. Florent GARCIA, Mme Lydie LACOU, Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE, Mme Monique RABIER, M. Pierre ROUSSEAU, Mme Michèle SELLERON, M. Florent TRINQUART, M. Christian WATTECAMPS

Etaient représentés :

M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT
Mme Doriane DORVILLERS donne pouvoir à M. Alexandre MARTIN
Mme Yvonne LAMY donne pouvoir à M. Pascal BORDAT

Absent :

M. Régis BLANCHET

Assistaient également :

Mme Nadine CHAIB, secrétaire générale de la préfecture de l'Indre, sous-préfète de Châteauroux
Mme Ranjig WANG, cabinet RSM France commissaire aux comptes
M. Josue PLOQUET, direction départementale des territoires de l'Indre
M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel
M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36
Mme Marie-Charlotte LECAROUX, Directrice Générale Adjointe
M. David LAVILLONNIERE, Directeur du Patrimoine

Objet : Projet de vente en bloc : lettre d'offre indicative de l'Organisme National de Ventes «Le Bois Jarlet 1» au POINÇONNET

Suite aux délibérations du Conseil d'Administration, en date du 22 juin 2023, et du 19 octobre 2023, deux dossiers de candidature de vente en bloc ont été présentés à l'Opérateur National de Vente (ONV).

Une visite de sites (expertise technique et immobilière) a eu lieu avec l'ONV le 18 mars 2024, consécutivement à la constitution des dossiers de candidature.

Le 25 avril 2024, l'ONV nous a adressé une lettre d'offre indicative portant sur le programme « Le Bois Jarlet 1 » (groupe financier 0462) qui comporte 18 logements de type 3, 4 et 5 situés rue Camille Saint-Saëns et rue Maurice Ravel.

L'ONV nous confirme ainsi son intérêt pour l'acquisition de ce programme moyennant un prix net vendeur de 1.500.000 € (un million cinq cent mille euros).

En conséquence, le Conseil d'Administration, avec 2 Abstentions, a décidé d'entériner cette offre d'achat afin de poursuivre le processus de cession de ce programme.

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 : 21
Présents : 17
Représentés : 3
Excusés : 0
Absents : 1

Service demandeur
Direction Générale

Transmis pour contrôle de
légalité le :

- 1 JUL. 2024

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

- 1 JUL. 2024

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

Extrait n°2024.00082 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 12 juin 2024, s'est réuni le 27 juin 2024, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Pascal BORDAT, M. Michel BOUGAULT, M. Eric CAUDART, M. Luc DELLA-VALLE, Mme Christine FLEURET, Mme Michèle FRADET, M. Florent GARCIA, Mme Lydie LACOU, Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE, Mme Monique RABIER, M. Pierre ROUSSEAU, Mme Michèle SELLERON, M. Florent TRINQUART, M. Christian WATTECAMPS

Etaient représentés :

M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT
Mme Doriane DORVILLERS donne pouvoir à M. Alexandre MARTIN
Mme Yvonne LAMY donne pouvoir à M. Pascal BORDAT

Absent :

M. Régis BLANCHET

Assistaient également :

Mme Nadine CHAIB, secrétaire générale de la préfecture de l'Indre, sous-préfète de Châteauroux
Mme Ranjig WANG, cabinet RSM France commissaire aux comptes
M. Josue PLOQUET, direction départementale des territoires de l'Indre
M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel
M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36
Mme Marie-Charlotte LECAROUX, Directrice Générale Adjointe
M. David LAVILLONNIERE, Directeur du Patrimoine

Objet : Présentation du rapport d'activité responsable 2023 par le Directeur Général

Le Directeur Général présente le rapport d'activité des services pour l'année 2023.

En conséquence, le Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé de prendre acte de l'activité des services et d'en donner quitus au Directeur Général.

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,



Pascal LONGEIN

RECU EN PREFECTURE

Le 01 juillet 2024

VIA DOTELEC - Dematis

035-344237070-20240627-020240303020-010



OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 21

Présents : 17

Représentés : 3

Excusés : 0

Absents : 1

Service demandeur

Direction administrative et financière

Transmis pour contrôle de
légalité le :

- 1 JUL. 2024

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

- 1 JUL. 2024

RECU EN PREFECTURE

Le 01 juillet 2024

VIA DOTELEC - Dematis

035-344237070-20240527-020240309480-CIC

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

Extrait n°2024.00094 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 12 juin 2024, s'est réuni le 27 juin 2024, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Pascal BORDAT, M. Michel BOUGAULT, M. Eric CAUDART, M. Luc DELLA-VALLE, Mme Christine FLEURET, Mme Michèle FRADET, M. Florent GARCIA, Mme Lydie LACOU, Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE, Mme Monique RABIER, M. Pierre ROUSSEAU, Mme Michèle SELLERON, M. Florent TRINQUART, M. Christian WATTECAMPS

Etaient représentés :

M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT
Mme Doriane DORVILLERS donne pouvoir à M. Alexandre MARTIN
Mme Yvonne LAMY donne pouvoir à M. Pascal BORDAT

Absent :

M. Régis BLANCHET

Assistaient également :

Mme Nadine CHAIB, secrétaire générale de la préfecture de l'Indre, sous-préfète de Châteauroux
Mme Ranjig WANG, cabinet RSM France commissaire aux comptes
M. Josue PLOQUET, direction départementale des territoires de l'Indre
M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel
M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36
Mme Marie-Charlotte LECAROUX, Directrice Générale Adjointe
M. David LAVILLONNIERE, Directeur du Patrimoine

Objet : Emprunt Caisse d'Epargne – Déols «Le Pressoir» 6 PSLA

Afin d'assurer le financement de la construction de 6 logements en location-accession à DEOLS « Le Pressoir », il est proposé au Conseil d'Administration de contracter auprès de la CAISSE EPARGNE LOIRE CENTRE un emprunt dont les caractéristiques sont les suivantes :

Durée	30 ans maximale dont 5 ans de levée d'option (y compris la phase de préfinancement de 2 ans maximum)
Montant	782 375 €
Date de départ	01/07/2024
Taux	Livret A + 0.65 % sur les cinq premières années (dont 2 ans de phase de préfinancement) Livret A + 1.36 % de la 6 ^{ème} année à la 30 ^{ème} année Valeur du livret A au 15/05/2024 : 3 % soit à ce jour, au taux instantané de 3.65 % avec la marge sur les 5 premières années puis 4.36 % pour les années suivantes. Le taux du livret A étant flooré à taux zéro
Echéances	Trimestrielles constantes sur chacune des 2 phases
Calcul des intérêts	30/360
Indemnités de remboursement	Exonération
Garanties	Sans garantie
Frais de dossier	1 500 €

Monsieur CAUDART ne prend pas part au vote.

En conséquence, le Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé d'autoriser le Directeur Général à signer seul le contrat de prêt et la ou les demande(s) de réalisation de fonds.

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 : 21
Présents : 17
Représentés : 3
Excusés : 0
Absents : 1

Service demandeur
Secrétariat général

Transmis pour contrôle de
légalité le :

1 JUL. 2024

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

1 JUL. 2024

RECU EN PREFECTURE

Le 01 juillet 2024

VIA DOTELEC - Dematis

036-344337070-32248927-020240302910-016

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

Extrait n°2024.00095 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 12 juin 2024, s'est réuni le 27 juin 2024, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Pascal BORDAT, M. Michel BOUGAULT, M. Eric CAUDART, M. Luc DELLA-VALLE, Mme Christine FLEURET, Mme Michèle FRADET, M. Florent GARCIA, Mme Lydie LACOU, Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE, Mme Monique RABIER, M. Pierre ROUSSEAU, Mme Michèle SELLERON, M. Florent TRINQUART, M. Christian WATTECAMPS

Etaient représentés :

M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT
Mme Doriane DORVILLERS donne pouvoir à M. Alexandre MARTIN
Mme Yvonne LAMY donne pouvoir à M. Pascal BORDAT

Absent :

M. Régis BLANCHET

Assistaient également :

Mme Nadine CHAIB, secrétaire générale de la préfecture de l'Indre, sous-préfète de Châteauroux
Mme Ranjig WANG, cabinet RSM France commissaire aux comptes
M. Josue PLOQUET, direction départementale des territoires de l'Indre
M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel
M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36
Mme Marie-Charlotte LECAROUX, Directrice Générale Adjointe
M. David LAVILLONNIERE, Directeur du Patrimoine

Objet : Convention de partenariat société SOLUTIONS VIE PRATIQUE/OPAC 36

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

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

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

En 2023, le bus numérique est intervenu à plusieurs reprises sur le patrimoine de l'OPAC 36, et a proposé des ateliers d'accompagnement pour rester connecté concernant les thèmes suivants :

- **L'ordinateur et son environnement** : son fonctionnement, le matériel, l'affichage, les programmes ;
- **Internet qu'est-ce que c'est ?** : son utilité (communication, loisirs, achats, formalités, information, sécurité...) ;
- **La messagerie** : écrire et envoyer un mail, gérer sa messagerie, envoyer une pièce jointe (image, document...) ;
- **La clé USB** : manipulation, capacité de stockage ;
- **L'appareil photo numérique** : gérer ses photos, les transférer, les partager...
- **Retour sur Internet, les sites utiles** : moteurs de recherche, sites officiels (impôts, sécurité sociale...), sites d'aide, sites d'information, itinéraires, achats, sites communautaires.

.../...

Des locataires ayant exprimé le souhait de participer à cet atelier complété par un accompagnement des formateurs à domicile, en conséquence, le Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé :

- *de renouveler ce principe pour l'année 2024,*
- *d'autoriser le Directeur Général à signer la convention de partenariat aux fins de mise en œuvre du projet.*

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,



Pascal LONGEIN



OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 21

Présents : 17

Représentés : 3

Excusés : 0

Absents : 1

Service demandeur
Secrétariat général

Transmis pour contrôle de
légalité le :

1 JUL. 2024

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

1 JUL. 2024

RECU EN PREFECTURE

Le 01 juillet 2024

VIA DOTELEC - Dematis

035-344337070-20240627-02024030990-010

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

Extrait n°2024.00096 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 12 juin 2024, s'est réuni le 27 juin 2024, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Pascal BORDAT, M. Michel BOUGAULT, M. Eric CAUDART, M. Luc DELLA-VALLE, Mme Christine FLEURET, Mme Michèle FRADET, M. Florent GARCIA, Mme Lydie LACOU, Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE, Mme Monique RABIER, M. Pierre ROUSSEAU, Mme Michèle SELLERON, M. Florent TRINQUART, M. Christian WATTECAMPS

Etaient représentés :

M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT
Mme Doriane DORVILLERS donne pouvoir à M. Alexandre MARTIN
Mme Yvonne LAMY donne pouvoir à M. Pascal BORDAT

Absent :

M. Régis BLANCHET

Assistaient également :

Mme Nadine CHAIB, secrétaire générale de la préfecture de l'Indre, sous-préfète de Châteauroux
Mme Ranjig WANG, cabinet RSM France commissaire aux comptes
M. Josue PLOQUET, direction départementale des territoires de l'Indre
M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel
M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36
Mme Marie-Charlotte LECAROUX, Directrice Générale Adjointe
M. David LAVILLONNIERE, Directeur du Patrimoine

Objet : Convention financement CARSAT/OPAC 36

Face au vieillissement de la population, les enjeux liés à l'adaptation de notre société sont multiples. Parmi eux figurent naturellement la nécessité de prévoir les conditions d'habitat permettant au plus grand nombre de seniors de se maintenir le plus longtemps possible au domicile.

Pour relever ce défi, l'USH nationale et la CNAV ont signé une convention visant à renforcer leurs actions et connaissance commune des locataires retraités du parc public et mobiliser les aides de l'assurance vieillesse dédiées à la prévention de l'autonomie.

L'USH région Centre Val de Loire et la Carsat Centre Val de Loire ont décidé de décliner ce partenariat au niveau régional avec la signature en octobre 2020 d'une convention pluriannuelle 2021/2023.

Dans ce cadre, l'OPAC 36 s'est rapproché de la CARSAT Centre Val de Loire pour formaliser à son tour un partenariat pour l'adaptation des logements à la demande des locataires.

Dans sa séance du 25 mars 2021, le Conseil d'Administration a validé la mise en œuvre du partenariat.

Il s'agissait, pour la CARSAT, de proposer une aide financière à la réalisation des travaux d'adaptation pour les locataires, relevant de leur régime (montant modulé selon le niveau de ressources du retraité : 2 500 à 3 500 €) sous réserve que l'OPAC 36 prenne à sa charge le solde.

.../...

Pour l'OPAC 36, cela a impliqué de structurer le fonctionnement des demandes d'adaptation différemment :

- Vérification faisabilité technique et éligibilité du locataire concerné,
- Visite du référent senior pour formaliser la demande auprès de la CARSAT,
- Saisie et suivi administratif du dossier : saisie de la demande, établissement et transfert des devis, réalisation des travaux dans les délais, information de la fin des travaux, archivage des documents. A ce titre, l'OPAC 36 percevait des frais de dossier,
- Les demandes et suivi des dossiers se faisaient intégralement au travers d'une plateforme, solution développée par la CARSAT.

Au 1^{er} janvier 2024 est entrée en vigueur une nouvelle aide « MaPrimeAdapt' » pour la réalisation des travaux d'adaptation des logements, ce qui nécessite la modification de la convention.

La CARSAT souhaite poursuivre le partenariat avec les bailleurs sociaux, dans une volonté d'adapter le parc social au vieillissement pour promouvoir l'offre de services.

A cet effet, des modifications sont apportées à la convention initiale :

- **Format de l'aide** : une aide individuelle remplacée par une subvention globale sur l'année civile ;
- **Le délai** de 3 mois pour déposer un dossier technique sur la plateforme Ppas dès la commande d'intervention, et 18 mois pour réaliser les travaux est remplacé par un début de travaux au plus tard un an à partir de la signature de la convention avec un délai de 24 mois pour la réalisation des travaux ;
- **Le dossier annuel** de demande d'aide financière vient remplacer le dossier de demande d'aide à l'adaptation du logement pour les personnes âgées par assuré ;
- **La convention** tacite reconduction est modifiée en convention annuelle ;
- **Le suivi** : suppression du portail (Ppas) de dépôt des dossiers. Le suivi sera réalisé via un tableau excel trimestriel à remplir à date d'échéance.

Cette solution apporte un financement complémentaire aux éventuelles exonérations de la TFPB.

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

- *de valider la mise en œuvre du nouveau partenariat,*
- *et d'autoriser le Directeur général à signer la convention ainsi que tous les documents inhérents.*

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,



Pascal LONGEIN



OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 21
Présents : 17
Représentés : 3
Excusés : 0
Absents : 1

Service demandeur
Direction du patrimoine

Transmis pour contrôle de
légalité le :

- 1 JUL. 2024

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

- 1 JUL. 2024

RECU EN PREFECTURE

Le 01 juillet 2024

VIA DOTELEC - Dematis

035-344337070-20240627-020240303710-CIC

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

Extrait n°2024.00097 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 12 juin 2024, s'est réuni le 27 juin 2024, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Pascal BORDAT, M. Michel BOUGAULT, M. Eric CAUDART, M. Luc DELLA-VALLE, Mme Christine FLEURET, Mme Michèle FRADET, M. Florent GARCIA, Mme Lydie LACOU, Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE, Mme Monique RABIER, M. Pierre ROUSSEAU, Mme Michèle SELLERON, M. Florent TRINQUART, M. Christian WATTECAMPS

Etaient représentés :

M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT
Mme Doriane DORVILLERS donne pouvoir à M. Alexandre MARTIN
Mme Yvonne LAMY donne pouvoir à M. Pascal BORDAT

Absent :

M. Régis BLANCHET

Assistaient également :

Mme Nadine CHAIB, secrétaire générale de la préfecture de l'Indre, sous-préfète de Châteauroux
Mme Ranjig WANG, cabinet RSM France commissaire aux comptes
M. Josue PLOQUET, direction départementale des territoires de l'Indre
M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel
M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36
Mme Marie-Charlotte LECAROUX, Directrice Générale Adjointe
M. David LAVILLONNIERE, Directeur du Patrimoine

Objet : Impact du réseau de chaleur urbain (RCU) de Châteauroux-Métropole sur l'OPAC 36

Deux Réseaux de Chaleur Urbain au sens juridique du terme (2 clients distincts) sont exploités par l'OPAC 36 sur les communes de Châteauroux (quartier Beaulieu) et Argenton Sur Creuse (quartier Clos du Verger et le Merle Blanc). Ces deux installations sont de type biomasse. A noter également que nous sommes client du Réseau de Chaleur Urbain de la Ville de Le Blanc pour un ensemble immobilier de 143 logements.

SCALIS, groupe POLYLOGIS, exploite pour sa part un réseau de Chaleur Urbain à Châteauroux sur le quartier de Saint-Jean de type géothermique sur nappe.

L'ANRU 2, par son lot de déconstruction programmé, notamment sur le parc de SCALIS avec 823 logements concernés a nécessité une réflexion sur le devenir de ce réseau avec l'émergence possible de patrimoine OPAC 36 pouvant se substituer aux patrimoines raccordés démolis.

Des études initialement mises en œuvre par les 2 bailleurs dès 2020 ont fait apparaître de nouvelles solutions techniques sous notre impulsion, un agrandissement possible du nombre de clients alimentés et la détermination du meilleur véhicule juridique pour piloter cette installation.

L'AFUL, Association Foncière Urbaine Libre, s'est imposée en 2022 avec comme membres constitutifs : les 2 bailleurs, le conseil départemental (avec le collège Rosa Park déjà raccordé) et la Ville de Châteauroux, pour des projets de raccordement.

De nouvelles études, cette fois-ci sous pilotage Ville de Châteauroux, ont été réalisées par un nouveau bureau d'études qui, non initié à l'historique du dossier, a fait émerger un Réseau de Chaleur Urbain à l'échelle de la Ville et non plus de son quartier historique (Saint-Jean/Saint-Jacques) au sud de la Ville. La géothermie initiale a été complétée à minima d'une chaufferie gaz mais aussi d'une chaufferie biomasse neuve pouvant s'installer sur une réserve foncière de la Ville de Châteauroux à proximité du centre pénitentiaire Le Craquelin.

Sous format de Délégation de Service Public (DSP) cette fois-ci, la Ville de Châteauroux conduit actuellement un dialogue compétitif avec 2 fermiers. Aussi, la possible mise en service d'une Unité de Valorisation Énergétique (UVE) en 2031 sur la commune d'Etrechet est venu grossir la réflexion des candidats et minorer l'intérêt de construction d'une chaufferie biomasse. La jonction des zones Sud et Nord de la Ville prévue sous forme d'option à terme est devenue prioritaire dans les projets des 2 fermiers avec comme point d'orgue, l'exploitation, pour le nouveau réseau créé, de notre chaufferie biomasse de Beaulieu.

.../...

La chaufferie biomasse de Beaulieu a été mise en exploitation en 2003 après une première réalisation d'un équipement similaire sur la commune d'Argenton en 2000. Cette Chaufferie de 4 MWH de puissance alimentait 1 063 logements à son démarrage et seulement 1004 à ce jour après les démolitions de 116 logements (90 logements Rue de Bourgogne et Place de Touraine, 16 logements Place du Limousin, 10 logements entrée 23 Provence à venir) et le raccordement de 57 nouveaux logements (29 logements Helier Cosson, 12 logements Passifs Rue de Bourgogne, 16 logements place de Bretagne). Depuis sa construction, le groupe scolaire Jules Ferry a également été raccordé en 2014 et nous travaillons actuellement au raccordement futur de 3 nouveaux bâtiments (Centre Socioculturel, nouveau Centre socioculturel, crèche des lutins) en 2025, sans parler de 10 futurs logements locatifs sociaux (LLS) qui vont se réaliser sur le foncier libéré place de Touraine programmés en 2026.

4 050 650 € ont été investis à sa construction (bâtiment d'accueil, chaufferie biomasse en tant que telle, transformation des anciennes chaufferie gaz en sous-station, réalisation du réseau de raccordement) ainsi que 441 k€ de rénovation en 2018 de la chaufferie d'appoint secours gaz de Savoie.

Le projet de RCU de la Ville de Châteauroux, une fois ces éléments explicités, a donc plusieurs impacts au niveau des patrimoines de l'OPAC 36.

Les premiers sont d'ordre technique :

- Impact immédiat (2024/2025)
 - o Raccordement de la chaufferie biomasse de Beaulieu et probable demande de rachat par la Ville de Châteauroux ou son fermier de cette dernière
- Impact à court terme (2026/2028)
 - o Production thermique à venir de nos 199 logts des espaces C. Ader et M. Marvingt
 - o Raccordement de la chaufferie 80 Denis Papin
 - o Raccordement de la chaufferie 203 Paul Valery
 - o Raccordement de la chaufferie 246 Blaise Pascal
 - o Raccordement de la chaufferie 194 Verlaine
 - o Raccordement de la chaufferie 56 Verlaine
 - o Raccordement de la chaufferie 122 Blaise Pascal
 - o Raccordement de la chaufferie 58 Maréchal de Lattre de Tassigny
 - o Raccordement de la résidence Isabelle
 - o Raccordement du projet du Bombardon (FJT + CDG 36 + 18 logts)
- Impact à moyen ou long terme
 - o Raccordement de Touvent
 - o Raccordement de la chaufferie 56 Cour du Roulage
 - o Raccordement de la chaufferie 80 Vaugirard
 - o Raccordement du siège de l'OPAC
 - o Raccordement de la chaufferie KSB Sagan
 - o Raccordement de la chaufferie 100 000 Chemises
 - o Raccordement de la chaufferie Résidence Seniors Services Schwob

Notre contrat actuel d'exploitation de chauffage, dont la date anniversaire était le 31 mai, a fait l'objet d'un avenant pour allonger sa durée de 24 mois maximum pour s'adapter au calendrier de la DSP de la Ville de Châteauroux. En effet, dans ce contexte, il aurait été difficile de paramétrer certains postes tels que la garantie totale, la durée contractuelle pour les approvisionnements en énergie entraînant de fait une forte incertitude dans les chiffrages des éventuels candidats.

Les deuxièmes sont d'ordre économique :

Le principe du timbre-poste pour la détermination des différentes composantes des prix d'un RCU, R1 (énergie) et R2 (électricité, exploitation, garantie totale et investissement) va lisser entre tous les clients du RCU les prix, estampant de fait notre attractivité historiquement liée nos savoir-faire (technicités de nos installations, de nos contrats d'exploitation, de nos achats d'énergie). Les projections réalisées lors des premières études (2020), dans le contexte des prix des énergies de l'époque, ne montraient aucune économie financière contrairement au gain de l'ESH SCALIS sur ses installations.

La performance bâtiminaire (niveau d'isolation) et le pilotage des équipements secondaires (la température des logements, les périodes de réduits, les dates d'allumage et d'extinction) seront nos seuls vecteurs de performance dans l'avenir.

Un des enjeux majeurs, à la connaissance des prix du fermier retenu par la Ville de Châteauroux, sera de ne pas constater de hausse des charges pour nos locataires, notamment sur notre site emblématique de Beaulieu où nous obtenons aujourd'hui nos prix les plus compétitifs.

Cependant, la déconnexion renforcée des énergies fossiles devrait nous prémunir des fortes variations des prix des énergies et même de leurs enchérissements à venir, associés à leurs raréfactions.

Enfin, les différentes composantes des prix du RCU et notamment le R24 couvrant dans la durée les coûts d'investissement du fermier va modifier nos bilans comptables ou transférant nos investissements programmés de rénovation de chaufferie (compte de classe 2) vers nos comptes d'exploitation (classe 6) en inscrivant une dépense fixe chaque année, aujourd'hui absente. Son impact économique se constatera soit sur notre résultat soit sur nos capacités d'entretien.

Les troisièmes sont environnementaux :

Ce RCU est une aubaine sur ce thème par le faible poids carbone de son énergie (biomasse, géothermie, gaz et même UVE). Le calendrier de déploiement du réseau, 24 mois sur sa majeure partie, les sites ultra-urbains qu'ils touchent peuvent nous permettre de décarboner rapidement nos patrimoines sur des sites majeurs tout en permettant de prioriser alors nos investissements sur nos autres patrimoines à vecteur énergétique gaz.

La consultation non finalisée de la Ville de Châteauroux ne nous permet pas d'aller plus loin dans l'analyse des impacts évoqués ci-dessus, les prix définitifs étant projetés pour début septembre. Aussi, l'OPAC 36 a été intégré trop tardivement dans les échanges avec la Ville de Châteauroux pour une prise de recul suffisante sur ce projet. Il conviendra en conséquence, dès connaissance des futurs prix du RCU, d'évaluer définitivement les impacts économiques de cette opportunité entre :

- Prix de cession de notre chaufferie biomasse,
- Coût de transformation de nos différentes chaufferies,
- Evaluation des nouvelles charges récupérables de nos différentes chaufferies.

Cette délibération ne présente donc qu'un point de départ sur la situation initiale de ce projet.

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

En conséquence, le Conseil d'Administration, à l'unanimité, décide de prendre acte de l'ensemble de ces éléments et d'autoriser le Directeur Général à poursuivre l'ensemble des démarches et échanges avec les acteurs concernés avant de représenter ce dossier au Conseil d'Administration à la lumière des nouveaux éléments acquis.

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 : 21

Présents : 17

Représentés : 3

Excusés : 0

Absents : 1

Service demandeur
Direction du patrimoine

Transmis pour contrôle de
légalité le :

- 1 JUL. 2024

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

- 1 JUL. 2024

RECU EN PREFECTURE

Le 01 juillet 2024

VIA DOTELEC - Dematis

035-344337070-20240627-02024030300-DIC

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

Extrait n°2024.00098 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 12 juin 2024, s'est réuni le 27 juin 2024, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Pascal BORDAT, M. Michel BOUGAULT, M. Eric CAUDART, M. Luc DELLA-VALLE, Mme Christine FLEURET, Mme Michèle FRADET, M. Florent GARCIA, Mme Lydie LACOU, Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE, Mme Monique RABIER, M. Pierre ROUSSEAU, Mme Michèle SELLERON, M. Florent TRINQUART, M. Christian WATTECAMPS

Etaient représentés :

M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT
Mme Doriane DORVILLERS donne pouvoir à M. Alexandre MARTIN
Mme Yvonne LAMY donne pouvoir à M. Pascal BORDAT

Absent :

M. Régis BLANCHET

Assistaient également :

Mme Nadine CHAIB, secrétaire générale de la préfecture de l'Indre, sous-préfète de Châteauroux
Mme Ranjig WANG, cabinet RSM France commissaire aux comptes
M. Josue PLOQUET, direction départementale des territoires de l'Indre
M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel
M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36
Mme Marie-Charlotte LECAROUX, Directrice Générale Adjointe
M. David LAVILLONNIERE, Directeur du Patrimoine

Objet : Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPRU) - Projet d'Intérêt National (PrIN) Châteauroux - Quartier Saint-Jean Requalification de 199 logements Espaces Clément-Ader et Marie-Marvingt

Par délibération en date du 11 mars 2021, le Bureau du Conseil d'Administration a accepté le principe de réaliser ce projet de requalification intégrale portant sur l'enveloppe des bâtiments, sur les logements, les parties communes, mais également sur la réfection totale du système de chauffage, afin de remplacer les installations individuelles par une chaufferie collective raccordée au futur Réseau de Chaleur Urbain (RCU) de Châteauroux Métropole.

Le montant total estimé pour la partie travaux était alors d'un montant de 11 300 000 € HT (valeur mars 2021).

Des le début des études de maîtrise d'œuvre, l'enveloppe a été réévaluée à 12 600 000 € HT (valeur Septembre 2022) compte tenu du réajustement du programme de travaux et des enveloppes affectées. En effet, ce nouveau montant intègre le renouvellement complet des ascenseurs qui aurait dû intervenir dans les 5 années à venir dans le cadre de l'entretien. Seule la distribution des 1^{ers} étages était comprise initialement.

Compte tenu du délai de la procédure de Marché Global de Performance (MGP) et de l'inflation des coûts des matériaux, l'enveloppe travaux a été portée à un montant de 13 048 576 € HT à laquelle s'ajoute la Prestation Supplémentaire Éventuelle Dessertes derniers niveaux ascenseurs (PSE) d'un montant de 648 939,87 € HT (valeur mai 2024) soit **13 697 515,82 € HT**.

L'offre financière finale du groupement s'élève à **15 259 803,04 € HT** (15 039 384 € HT + 220 419,04 € HT) soit + 11,41 %.

.../...

Dans ce montant n'est pas comprise la valorisation des Certificats d'Économies d'Énergies (CEE) d'une valeur de 885 067,91 € net qui viendra en déduction du montant évoqué ci-dessus ramenant l'écart à + 4,94 % soit 14 374 735,10 € HT.

De plus, ce montant n'inclut pas les travaux figurant au Bordereau des Prix Unitaires (BPU) correspondant aux travaux d'embellissements des logements ainsi que les honoraires et prestations d'entretien.

Ci-dessous, la projection du coût total de l'opération :

	Estimation OPAC 36 actualisée (€ HT)	TOTAL (€ HT)	
Prestations de service	425 000,00 €	371 061,00 €	
Honoraires	1 080 000,00 €	1 332 800,00 €	
Coût des travaux (Hors valorisation CEE)	13 048 575,95 €	15 039 384,00 €	
Coût de l'Exploitation / Maintenance (TF - 2 ans)	18 335,13 €	128 764,00 €	
Coût PSE « Desserte ascenseur R+8 »	648 939,87 €	220 419,04 €	
Coût de l'Exploitation / Maintenance (TO jusqu'au 31/05/2031)	64 172,94 €	165 257,00 €	
BPU « Travaux d'embellissement »	317 292,00 €	684 451,60 €	
Prestations complémentaires réalisées dans le cadre d'un marché annexe	- €	187 868,25 €	
TOTAL OPERATION (Tranche ferme + optionnelle + PSE + BPU)	15 602 315,89 €	18 130 004,89 €	16,20%
Valorisation financière CEE	- €	885 067,91 €	
TOTAL OPERATION + CEE (Tranche ferme + optionnelle + PSE + BPU)	15 602 315,89 €	17 244 936,98 €	10,53%

En conséquence, il est proposé au Conseil d'Administration, de prendre acte de cette augmentation du coût d'opération prenant en compte les différentes modifications du Programme.

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 : 21

Présents : 17

Représentés : 3

Excusés : 0

Absents : 1

Service demandeur
Direction Générale Adjointe

Transmis pour contrôle de
légalité le :

- 1 JUL. 2024

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

- 1 JUL. 2024

RECU EN PREFECTURE

Le 01 juillet 2024

VIA DOTELEC - Dematis

035-3443317010-20240527-0202403093810-010

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

Extrait n°2024.00099 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 12 juin 2024, s'est réuni le 27 juin 2024, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Pascal BORDAT, M. Michel BOUGAULT, M. Eric CAUDART, M. Luc DELLA-VALLE, Mme Christine FLEURET, Mme Michèle FRADET, M. Florent GARCIA, Mme Lydie LACOU, Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE, Mme Monique RABIER, M. Pierre ROUSSEAU, Mme Michèle SELLERON, M. Florent TRINQUART, M. Christian WATTECAMPS

Etaient représentés :

M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT
Mme Doriane DORVILLERS donne pouvoir à M. Alexandre MARTIN
Mme Yvonne LAMY donne pouvoir à M. Pascal BORDAT

Absent :

M. Régis BLANCHET

Assistaient également :

Mme Nadine CHAIB, secrétaire générale de la préfecture de l'Indre, sous-préfète de Châteauroux
Mme Ranjig WANG, cabinet RSM France commissaire aux comptes
M. Josue PLOQUET, direction départementale des territoires de l'Indre
M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel
M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36
Mme Marie-Charlotte LECAROUX, Directrice Générale Adjointe
M. David LAVILLONNIERE, Directeur du Patrimoine

Objet : Location d'un logement à la MAS hors les murs portée par l'association A Tir d'Aile

Dans le cadre d'un projet visant l'inclusion de personnes souffrant de troubles du spectre autistique porté par l'Association à Tire d'Aile, en lien avec l'entreprise BARILLA, l'OPAC 36 est investi pour travailler au volet habitat. Ce projet, actuellement en phase d'expérimentation, en est au stade du cadrage et d'étude des modalités qui permettront sa pérennisation.

Afin d'accompagner la gestation de ce projet et pour permettre la poursuite de l'expérimentation dans de bonnes conditions, l'OPAC 36 est sollicité pour louer un logement sur l'agglomération de Châteauroux permettant d'accueillir 3 adultes.

Ceci prendrait la forme d'une convention partenariale prévoyant une prise à bail d'une durée initiale d'un an, renouvelable par tacite reconduction sur une période de 3 ans. Ce logement sera capté sur le parc conventionné, il est précisé qu'il pourrait donner lieu à une sous location.

A noter : si par son statut, la structure porteuse (à ce jour non définie) n'entraîne pas dans les situations dérogatoires visées par l'article L442-8-1 du Code de la Construction et de l'Habitat, une dérogation serait sollicitée auprès des services de l'Etat.

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

- de valider l'engagement de l'OPAC 36 dans ce projet, d'acter (sous réserve le cas échéant de l'obtention de la dérogation) la possible mise en location d'un logement selon les modalités susvisées et aux conditions financières similaires à celles d'un « attributaire classique »,
- d'autoriser le Directeur général à signer la convention et l'ensemble des documents inhérents à cette location,
- de prendre note que la convention ainsi signée sera présentée pour information au Bureau.

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 : 21

Présents : 17

Représentés : 3

Excusés : 0

Absents : 1

Service demandeur
Direction du développement

Transmis pour contrôle de
légalité le :

1 JUIL. 2024

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

1 JUIL. 2024

RECU EN PREFECTURE

Le 01 juillet 2024

VIA DOTELEC - Dematis

035-344337070-20240527-020240310310-CIC

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

Extrait n°2024.00100 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 12 juin 2024, s'est réuni le 27 juin 2024, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Pascal BORDAT, M. Michel BOUGAULT, M. Eric CAUDART, M. Luc DELLA-VALLE, Mme Christine FLEURET, Mme Michèle FRADET, M. Florent GARCIA, Mme Lydie LACOU, Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE, Mme Monique RABIER, M. Pierre ROUSSEAU, Mme Michèle SELLERON, M. Florent TRINQUART, M. Christian WATTECAMPS

Etaient représentés :

M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT
Mme Doriane DORVILLERS donne pouvoir à M. Alexandre MARTIN
Mme Yvonne LAMY donne pouvoir à M. Pascal BORDAT

Absent :

M. Régis BLANCHET

Assistaient également :

Mme Nadine CHAIB, secrétaire générale de la préfecture de l'Indre, sous-préfète de Châteauroux
Mme Ranjig WANG, cabinet RSM France commissaire aux comptes
M. Josue PLOQUET, direction départementale des territoires de l'Indre
M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel
M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36
Mme Marie-Charlotte LECAROUX, Directrice Générale Adjointe
M. David LAVILLONNIERE, Directeur du Patrimoine

Objet : Echange parcellaire «Le Bois Jarlet» au POINÇONNET

Dans le cadre de la division d'une parcelle nécessaire à l'accès d'un terrain enclavé appartenant à la Commune du POINÇONNET cadastrée section AO n° 781, et suite à l'intervention du géomètre, il a été constaté que le parcellaire cadastral ne correspondait pas à la réalité au niveau de l'accès nord-ouest et a fait apparaître des reliquats de parcelles ; celles-ci doivent être régularisées sous forme d'un échange sans soulte.

Les emprises foncières objet de cette transaction sont les suivantes :

- ECHANGE OPAC 36 / Commune du Poinçonnet
 - o Section AO n° 1098 pour 48 m²
 - o Section AO n° 1094 pour 48 m²
 - o Section AO n° 1097 pour 21 m²
 - o Section AO n° 1095 pour 41 m²
 - o Section AO n° 1087 pour 66 m²
- ECHANGE Commune du Poinçonnet / OPAC 36
 - o Section AO n° 1090 pour 25 m²

Compte tenu de la valeur estimée à une somme de 10 euros symbolique, le principe d'un échange sans soulte est retenu.

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

- D'accepter ce principe d'échange sans soulte,
- 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 : 21

Présents : 17

Représentés : 3

Excusés : 0

Absents : 1

Service demandeur
Direction du développement

Transmis pour contrôle de
légalité le :

1 JUL. 2024

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

1 JUL. 2024

RECU EN PREFECTURE

Le 01 juillet 2024

VIA DOTELEC - Dematis

035-344337070-20240627-020240310110-CIC

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

Extrait n°2024.00101 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 12 juin 2024, s'est réuni le 27 juin 2024, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Pascal BORDAT, M. Michel BOUGAULT, M. Eric CAUDART, M. Luc DELLA-VALLE, Mme Christine FLEURET, Mme Michèle FRADET, M. Florent GARCIA, Mme Lydie LACOU, Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE, Mme Monique RABIER, M. Pierre ROUSSEAU, Mme Michèle SELLERON, M. Florent TRINQUART, M. Christian WATTECAMPS

Etaient représentés :

M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT
Mme Doriane DORVILLERS donne pouvoir à M. Alexandre MARTIN
Mme Yvonne LAMY donne pouvoir à M. Pascal BORDAT

Absent :

M. Régis BLANCHET

Assistaient également :

Mme Nadine CHAIB, secrétaire générale de la préfecture de l'Indre, sous-préfète de Châteauroux
Mme Ranjig WANG, cabinet RSM France commissaire aux comptes
M. Josue PLOQUET, direction départementale des territoires de l'Indre
M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel
M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36
Mme Marie-Charlotte LECAROUX, Directrice Générale Adjointe
M. David LAVILLONNIERE, Directeur du Patrimoine

Objet : Vente «2 rue Felix Pyat» à CHATEAUROUX

L'OPAC 36 est propriétaire d'un immeuble situé 2 rue Félix Pyat sur la commune de CHATEAUROUX depuis 1990.

Ce logement, vacant depuis 2020, intéresserait un voisin qui s'est manifesté pour l'acquérir.

Cet ensemble foncier est cadastré section AD n° 487 pour une surface de 36 m².

Le prix négocié est de 20 000 € net vendeur et correspond approximativement à la valeur nette comptable de ce dernier au 31/12/2023 hors frais.

Le service des Domaines consulté le 10 avril dernier nous a informé qu'il n'était pas nécessaire de les consulter pour la vente de ce logement.

Compte tenu de la vacance de ce logement depuis de nombreuses années, le Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé :

- De céder cet immeuble pour un montant de 20 000 € net vendeur,
- D'autoriser le Directeur Général à signer l'acte ainsi que tous les documents nécessaires à sa réalisation.

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,



Pascal LONGEIN



OPAC 36

**OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT**

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 21

Présents : 17

Représentés : 3

Excusés : 0

Absents : 1

Service demandeur
Direction du développement

Transmis pour contrôle de
légalité le :

- 1 JUL. 2024

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

- 1 JUL. 2024

RECU EN PREFECTURE

Le 01 juillet 2024

VIA DOTELEC - Dematis

035-344337070-20240627-02024031020-CIC

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

Extrait n°2024.00102 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 12 juin 2024, s'est réuni le **27 juin 2024**, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Pascal BORDAT, M. Michel BOUGAULT, M. Eric CAUDART, M. Luc DELLA-VALLE, Mme Christine FLEURET, Mme Michèle FRADET, M. Florent GARCIA, Mme Lydie LACOU, Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE, Mme Monique RABIER, M. Pierre ROUSSEAU, Mme Michèle SELLERON, M. Florent TRINQUART, M. Christian WATTECAMPS

Etaient représentés :

M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT
Mme Doriane DORVILLERS donne pouvoir à M. Alexandre MARTIN
Mme Yvonne LAMY donne pouvoir à M. Pascal BORDAT

Absent :

M. Régis BLANCHET

Assistaient également :

Mme Nadine CHAIB, secrétaire générale de la préfecture de l'Indre, sous-préfète de Châteauroux
Mme Ranjig WANG, cabinet RSM France commissaire aux comptes
M. Josue PLOQUET, direction départementale des territoires de l'Indre
M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel
M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36
Mme Marie-Charlotte LECAROUX, Directrice Générale Adjointe
M. David LAVILLONNIERE, Directeur du Patrimoine

Objet : Prix de vente des 6 lots à bâtir «rue Jean Zay» au POINÇONNET

Dans la continuité de la première phase d'aménagement qui a permis de mettre en service 21 logements en HRP, une deuxième et dernière phase d'aménagement est en cours afin de viabiliser 6 lots à bâtir.

Ainsi, il convient de fixer dès à présent le prix de vente afin de lancer la commercialisation. Nous précisons que les surfaces indiquées ci-dessous sont provisoires et peuvent légèrement varier après bornage (prévu à la fin des travaux).

En fonction des surfaces, le Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé :

- de fixer un prix de vente au m² de **65 € TTC**
- de fixer le prix de vente par lot comme suit :

	Surfaces	Prix de vente
1	427	27 755 €
2	472	30 680 €
3	581	37 765 €
4	616	40 040 €
5	631	41 015 €
6	894	58 110 €
		235 365 €

- d'autoriser le Directeur Général à signer les actes à intervenir ainsi que tous les documents qui seraient nécessaires à leur réalisation.

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,



Pascal LONGEIN



OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 21

Présents : 17

Représentés : 3

Excusés : 0

Absents : 1

Service demandeur
Direction du développement

Transmis pour contrôle de
légalité le :

- 1 JUL. 2024

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

- 1 JUL. 2024

RECU EN PREFECTURE

Le 01 juillet 2024

VIA DOTELEC - Dematis

035-344337070-20240627-020240310310-CIC

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

Extrait n°2024.00103 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 12 juin 2024, s'est réuni le 27 juin 2024, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Pascal BORDAT, M. Michel BOUGAULT, M. Eric CAUDART, M. Luc DELLA-VALLE, Mme Christine FLEURET, Mme Michèle FRADET, M. Florent GARCIA, Mme Lydie LACOU, Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE, Mme Monique RABIER, M. Pierre ROUSSEAU, Mme Michèle SELLERON, M. Florent TRINQUART, M. Christian WATTECAMPS

Etaient représentés :

M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT
Mme Doriane DORVILLERS donne pouvoir à M. Alexandre MARTIN
Mme Yvonne LAMY donne pouvoir à M. Pascal BORDAT

Absent :

M. Régis BLANCHET

Assistaient également :

Mme Nadine CHAIB, secrétaire générale de la préfecture de l'Indre, sous-préfète de Châteauroux
Mme Ranjig WANG, cabinet RSM France commissaire aux comptes
M. Josue PLOQUET, direction départementale des territoires de l'Indre
M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel
M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36
Mme Marie-Charlotte LECAROUX, Directrice Générale Adjointe
M. David LAVILLONNIERE, Directeur du Patrimoine

Objet : Prix de vente des 6 lots à bâtir «rue du Vignier» à DEOLS

Dans le cadre de l'opération de construction de 68 logements au lieu-dit « Le Pressoir » à Déols, il est prévu de viabiliser 6 lots à bâtir.

Les travaux d'aménagement sont en cours et devraient se terminer fin 2024. Il convient de fixer dès à présent le prix de vente afin de lancer la commercialisation. Nous précisons que les surfaces indiquées ci-dessous sont provisoires et peuvent légèrement varier après bornage (prévu à la fin des travaux).

Monsieur DELLA-VALLE ne prend pas part au vote.

En fonction des surfaces, le Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé :

- de fixer un prix de vente au m² de **63 € TTC**
- de fixer le prix de vente par lot comme suit :

	Surfaces	Prix de vente
lot 57	520	32 760 €
lot 58	520	32 760 €
lot 59	526	33 138 €
lot 60	537	33 831 €
lot 61	545	34 335 €
lot 62	512	32 256 €
TOTAL		199 080 €

- d'autoriser le Directeur Général à signer les actes à intervenir ainsi que tous les documents qui seraient nécessaires à leur réalisation.

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,



Pascal LONGEIN



OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 21

Présents : 17

Représentés : 3

Excusés : 0

Absents : 1

Service demandeur
Direction du développement

Transmis pour contrôle de
légalité le :

1 JUL. 2024

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

1 JUL. 2024

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

Extrait n°2024.00104 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 12 juin 2024, s'est réuni le 27 juin 2024, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Pascal BORDAT, M. Michel BOUGAULT, M. Eric CAUDART, M. Luc DELLA-VALLE, Mme Christine FLEURET, Mme Michèle FRADET, M. Florent GARCIA, Mme Lydie LACOU, Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE, Mme Monique RABIER, M. Pierre ROUSSEAU, Mme Michèle SELLERON, M. Florent TRINQUART, M. Christian WATTECAMPS

Etaient représentés :

M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT
Mme Doriane DORVILLERS donne pouvoir à M. Alexandre MARTIN
Mme Yvonne LAMY donne pouvoir à M. Pascal BORDAT

Absent :

M. Régis BLANCHET

Assistaient également :

Mme Nadine CHAIB, secrétaire générale de la préfecture de l'Indre, sous-préfète de Châteauroux
Mme Ranjig WANG, cabinet RSM France commissaire aux comptes
M. Josue PLOQUET, direction départementale des territoires de l'Indre
M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel
M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36
Mme Marie-Charlotte LECAROUX, Directrice Générale Adjointe
M. David LAVILLONNIERE, Directeur du Patrimoine

Objet : Détermination du prix de vente provisoire des 12 logements PSLA du Programme Touraine - NPRU Beaulieu à Châteauroux

Dans le cadre de l'opération de construction de 22 maisons « Place de Touraine » Quartier Beaulieu à Châteauroux, deux tranches optionnelles de 6 logements chacune sont prévues en location-accession (PSLA).

La première analyse des résultats obtenus suite à l'appel d'offres permet de proposer aujourd'hui des prix de vente, afin de débiter la commercialisation de ces 12 logements.

Les prix de vente proposés sont les suivants :

		Surfaces (m²)	Typologies	Prix de vente (€ TTC)
Tranche optionnelle n°01	Logement 01	81,91	T4 étage	213 000 €
	Logement 02	81,91	T4 étage	213 000 €
	Logement 03	81,91	T4 étage	213 000 €
	Logement 04	72,78	T3	195 000 €
	Logement 05	82,34	T4 RDC	221 000 €
	Logement 06	72,78	T3	195 000 €
Tranche optionnelle n°02	Logement 07	72,78	T3	192 000 €
	Logement 08	82,33	T4 RDC	218 000 €
	Logement 09	81,91	T4 étage	213 000 €
	Logement 10	72,78	T3	195 000 €
	Logement 11	72,78	T3	194 000 €
	Logement 12	82,35	T4 RDC	218 000 €

RECU EN PREFECTURE

Le 01 juillet 2024

VIA DOTELEC - Dematis

035-344337070-20240627-02024031040-010

.../...

Le montant total de ces ventes s'élève à **2 480 000,00 € TTC**

En conséquence, le Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé d'autoriser le Directeur Général à signer les actes à intervenir ainsi que tous les documents qui seraient nécessaires à leur réalisation

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,



Pascal LONGEIN





NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 21

Présents : 17

Représentés : 3

Excusés : 0

Absents : 1

Service demandeur
Direction Commerciale et Gestion
Locative

Transmis pour contrôle
de légalité le :

1 JUL. 2024

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

1 JUL. 2024

RECU EN PREFECTURE

Le 01 juillet 2024

VIA DOTELEC - Dematis

035-344337070-20240627-0202403109810-010

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

Extrait n°2024.00106 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 12 juin 2024, s'est réuni le 27 juin 2024, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Pascal BORDAT, M. Michel BOUGAULT, M. Eric CAUDART, M. Luc DELLA-VALLE, Mme Christine FLEURET, Mme Michèle FRADET, M. Florent GARCIA, Mme Lydie LACOU, Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE, Mme Monique RABIER, M. Pierre ROUSSEAU, Mme Michèle SELLERON, M. Florent TRINQUART, M. Christian WATTECAMPS

Etaient représentés :

M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT
Mme Doriane DORVILLERS donne pouvoir à M. Alexandre MARTIN
Mme Yvonne LAMY donne pouvoir à M. Pascal BORDAT

Absent :

M. Régis BLANCHET

Assistaient également :

Mme Nadine CHAIB, secrétaire générale de la préfecture de l'Indre, sous-préfète de Châteauroux
Mme Ranjig WANG, cabinet RSM France commissaire aux comptes
M. Josue PLOQUET, direction départementale des territoires de l'Indre
M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel
M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36
Mme Marie-Charlotte LECAROUX, Directrice Générale Adjointe
M. David LAVILLONNIERE, Directeur du Patrimoine

Objet : Vente HLM 2024 - Plan de vente

Le Conseil d'Administration s'étant déjà prononcé favorablement pour la mise en vente de ces programmes par délibération du 27/06/2022, il est sollicité pour arrêter les prix des logements qui figurent ci-dessous.

Cette demande porte sur 2 programmes, représentant 14 lots.

Villes	Groupe	NBR TOTAL LOT	Typologie	Qd	Adresse	CPE	Superficie	Année Construction	VNC au 31/12/2023	Prix de base embaigé
Châteauroux	003	13	Type 3	13	Le Fontchoir 1				188173,89 € soit :	
					9 rue Alphonse Daudet	D	57 m²	1951	14 475 €	72 000 €
					11 rue Alphonse Daudet	D	57 m²	1951	14 475 €	72 000 €
					13 rue Alphonse Daudet	D	57 m²	1951	14 475 €	72 000 €
					15 rue Alphonse Daudet	D	57 m²	1951	14 475 €	72 000 €
					17 rue Alphonse Daudet	D	57 m²	1951	14 475 €	72 000 €
					19 rue Alphonse Daudet	D	57 m²	1951	14 475 €	72 000 €
					21 rue Alphonse Daudet	D	57 m²	1951	14 475 €	72 000 €
					23 rue Alphonse Daudet	D	57 m²	1951	14 475 €	72 000 €
					25 rue Alphonse Daudet	D	57 m²	1951	14 475 €	72 000 €
					27 rue Alphonse Daudet	D	57 m²	1951	14 475 €	72 000 €
					29 rue Alphonse Daudet	D	57 m²	1951	14 475 €	72 000 €
					31 rue Alphonse Daudet	D	57 m²	1951	14 475 €	72 000 €
					33 rue Alphonse Daudet	D	57 m²	1951	14 475 €	72 000 €

Villes	Groupe	NBR TOTAL LOT	Typologie	Qd	Adresse	CPE	Superficie	Année Construction	VNC au 31/03/2024	Prix de base embaigé
Issoudun	499	1	Type 5	1	1 rue des bons enfants	C	120m²	2001	39 575,67 €	42 000 €

.../...

Les **prix** fixés dans les tableaux ci-dessus seront révisés de la façon suivante :

- **Vente à l'occupant et locataire OPAC 36** (locataire depuis 2 ans minimum) :

Prix de vente = Prix de base – abattement pour ancienneté calculé comme suit :

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

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

Prix de vente = Prix de base + 3 000 €

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

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

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,


Pascal LONGEIN





OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 21

Présents : 17

Représentés : 3

Excusés : 0

Absents : 1

Service demandeur
Direction Générale Adjointe

Transmis pour contrôle de
légalité le :

- 1 JUL. 2024

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

- 1 JUL. 2024

RECU EN PREFECTURE

Le 01 juillet 2024

VIA DOTELEC - Dematis

035-344331070-20240627-020240310710-CIC

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

Extrait n°2024.00107 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 12 juin 2024, s'est réuni le 27 juin 2024, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Pascal BORDAT, M. Michel BOUGAULT, M. Eric CAUDART, M. Luc DELLA-VALLE, Mme Christine FLEURET, Mme Michèle FRADET, M. Florent GARCIA, Mme Lydie LACOU, Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE, Mme Monique RABIER, M. Pierre ROUSSEAU, Mme Michèle SELLERON, M. Florent TRINQUART, M. Christian WATTECAMPS

Etaient représentés :

M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT
Mme Doriane DORVILLERS donne pouvoir à M. Alexandre MARTIN
Mme Yvonne LAMY donne pouvoir à M. Pascal BORDAT

Absent :

M. Régis BLANCHET

Assistaient également :

Mme Nadine CHAIB, secrétaire générale de la préfecture de l'Indre, sous-préfète de Châteauroux
Mme Ranjig WANG, cabinet RSM France commissaire aux comptes
M. Josue PLOQUET, direction départementale des territoires de l'Indre
M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel
M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36
Mme Marie-Charlotte LECAROUX, Directrice Générale Adjointe
M. David LAVILLONNIERE, Directeur du Patrimoine

Objet : Position de l'OPAC36 sur les suites à donner à un comportement inadapté de demandeur ou locataire

La mission de bailleur social de l'OPAC 36 positionne l'Office comme un observateur, voire comme un acteur des mouvements de société.

Ces dernières années, comme sur l'ensemble du territoire national, les équipes de l'OPAC 36 constatent des signaux d'une exacerbation des tensions sociales : augmentation des actes d'incivilité, réclamations qui se font de plus en plus pressantes, installation de zones de trafic...

Les salariés de l'Office, qu'ils soient directement sur le terrain ou en fonction support, s'attachent à mener leurs missions et à répondre aux demandes avec un professionnalisme reconnu.

Dans le cadre de leurs fonctions, ils peuvent avoir été, ou être confrontés, à des comportements inappropriés et agressifs de la part de leur interlocuteur : insultes, disqualification, discrimination, menaces verbales et physiques...

Ces actes ne sauraient être tolérés par notre organisme qui met en œuvre différentes mesures pour protéger et accompagner le personnel : réitération du droit de retrait, accompagnement dans la démarche de dépôt de plainte, contractualisation avec Lyra Wellbeing ; prestataire qui propose une assistance anonyme aux salariés et leur famille.

Ces situations seront systématiquement signalées au Directeur Général (via une fiche) qui étudiera, sous le respect du principe de proportion, la suite à donner.

Ceci donnera lieu à l'envoi d'un courrier au locataire ou demandeur en cause.

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

Que dans ce cadre, l'OPAC36 qui peut se trouver devant des injonctions contradictoires, donne priorité à son obligation de veiller à la sécurité des collaborateurs.

.../...

Qu'ainsi, toute personne montrant et assumant un comportement agressif ou inapproprié vis-à-vis d'un salarié de l'Office pourra voir sa demande ou réclamation considérée comme nulle et non avenue.

Que la réponse pourra aller jusqu'à la décision de ne plus instruire les demandes de logement.

De même que l'envoi de tels courriers sera pris en considération dans le traitement des demandes de mutation ou pour justifier de l'engagement d'une procédure en résiliation de bail.

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,



Pascal LONGEIN