

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

**CONSEIL d'ADMINISTRATION
du 26 juin 2025**

Auteur : *Pascal LONGEIN, Directeur Général*

Date de mise en ligne : *30 juin 2025*



OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 21
Présents : 15
Représentés : 5
Excusés : 0
Absents : 1

Service demandeur
Direction Générale

Transmis pour contrôle de
légalité le :

30 JUIN 2025

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

30 JUIN 2025

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

Extrait n°2025.00088 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 11 juin 2025, s'est réuni le 26 juin 2025, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Pascal BORDAT, M. Michel BOUGAULT, M. Luc DELLA-VALLE, Mme Doriane DORVILLERS, Mme Christine FLEURET, Mme Stéphanie GALOPPIN, Mme Yvonne LAMY, Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE, M. Pierre ROUSSEAU, Mme Christiane TARDIVAT, M. Florent TRINQUART, M. Christian WATTECAMPS

Etaient représentés :

M. Régis BLANCHET donne pouvoir à M. Pierre ROUSSEAU,
M. CHÉHADY Président du Directoire de la CELC donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT (en attente de remplacement de M. CAUDART)
M. François DAUGERON donne pouvoir à M. Michel BOUGAULT,
M. Florent GARCIA donne pouvoir à M. Christian WATTECAMPS,
Mme Michèle SELLERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT

Absente :

Mme Lydie LACOU

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. Hasan KAZ, direction départementale des territoires de l'Indre
Mme Sandrine SIROT, 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 : Nouvelle désignation d'un administrateur au Conseil d'Administration de l'OPAC 36

Par courrier reçu le 21 mars 2025, le Conseil d'Administration de l'OPAC 36 est informé que :

- La Commission Permanente du Conseil Départemental a désigné **Madame Stéphanie GALOPPIN**, Adjointe au Maire de Châteauroux, en qualité de personnalité qualifiée pour représenter le Département de l'Indre au sein du Conseil d'Administration de l'OPAC 36 en remplacement de Madame Monique RABIER.

En conséquence, le Conseil d'Administration prend acte de cette désignation.

RECU EN PREFECTURE

Le 30 juin 2025

VIA DOTELEC - Dematis

036-344227070-20250626-02025000880-02

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,


Pascal LONGEIN
OPAC 36



NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 21
Présents : 15
Représentés : 5
Excusés : 0
Absents : 1

Service demandeur
Direction Générale

Transmis pour contrôle de
légalité le :

30 JUIN 2025

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

30 JUIN 2025

RECU EN PREFECTURE

Le 30 juin 2025

VIA DOTELEC - Dematis

035-34427070-20250626-020250009110-02

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

Extrait n°2025.00091 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 11 juin 2025, s'est réuni le 26 juin 2025, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Pascal BORDAT, M. Michel BOUGAULT, M. Luc DELLA-VALLE, Mme Doriane DORVILLERS, Mme Christine FLEURET, Mme Stéphanie GALOPPIN, Mme Yvonne LAMY, Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE, M. Pierre ROUSSEAU, Mme Christiane TARDIVAT, M. Florent TRINQUART, M. Christian WATTECAMPS

Etaient représentés :

M. Régis BLANCHET donne pouvoir à M. Pierre ROUSSEAU,
M. CHÉHADY Président du Directoire de la CELC donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT (en attente de remplacement de M. CAUDART)
M. François DAUGERON donne pouvoir à M. Michel BOUGAULT,
M. Florent GARCIA donne pouvoir à M. Christian WATTECAMPS,
Mme Michèle SELLERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT

Absente :

Mme Lydie LACOU

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. Hasan KAZ, direction départementale des territoires de l'Indre
Mme Sandrine SIROT, 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 : Indemnités des administrateurs

L'arrêté du 16 janvier 2025 relatif aux indemnités des membres des conseils d'administration et de surveillance des organismes mentionnés aux deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 411-2 du Code de la construction et de l'habitation a été publié au Journal Officiel du 02 février 2025. Cet arrêté qui fixe les indemnités pouvant être allouées aux administrateurs n'évoque pas d'indemnité forfaitaire de déplacement.

A ce titre, lors du Conseil d'Administration du 27 mars 2025, il avait été présenté aux administrateurs les nouvelles modalités relatives aux indemnités pouvant leur être allouées avec notamment, compte tenu de l'absence de fondement juridique, la suppression de l'indemnité de déplacement de 75,25 euros qui était applicable depuis une délibération du Conseil d'Administration, en date du 21 septembre 2021, et le Conseil d'Administration avait été appelé à voter :

- Concernant l'autorisation pour les administrateurs siégeant au Conseil d'Administration, à la CALEOL, au Bureau, à la Commission d'Appel d'Offres, aux commissions prévues par la loi et les règlements en vigueur et aux commissions formées au sein du conseil d'administration de bénéficier de l'indemnité forfaitaire destinée à compenser la diminution de leur revenu ou l'augmentation de leurs charges du fait de leur participations aux instances précitées ;
- Concernant la fixation du montant forfaitaire de l'indemnité horaire à une fois et demie la valeur horaire du salaire minimum de croissance ;
- Concernant l'autorisation pour les administrateurs siégeant au Conseil d'Administration, à la CALEOL, au Bureau, à la Commission d'Appel d'Offres, aux commissions prévues par la loi et les règlements en vigueur et aux commissions formées au sein du conseil d'administration de bénéficier du remboursement des frais de déplacement (indemnité kilométrique en cas d'utilisation

.../...

du véhicule personnel, frais de transport, frais d'hébergement et de repas) tel que prévu par l'arrêté du 16 janvier 2025 relatif aux indemnités des membres des conseils d'administration et de surveillance des organismes mentionnés aux deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation.

Conscient des problématiques que la suppression de l'indemnité de déplacement pouvait engendrer quant au bon fonctionnement des instances, l'OPAC 36 ainsi que d'autres bailleurs sociaux ont fait part de leur préoccupation à la fédération des OPH afin qu'une réécriture des textes soit envisagée.

C'est dans ce contexte, que dans un courrier en date du 2 juin 2025, la ministre chargée du logement, Madame Valérie LETARD, a transmis un courrier à Monsieur Marcel ROGEMONT, président de la fédération des OPH.

Madame LETARD indique, notamment, que l'arrêté précité du 16 janvier 2025 ne remet pas en cause les délibérations des organismes prévoyant un remboursement forfaitaire et évoque une volonté de proposer rapidement une clarification des textes.

Vu l'article R 421-16 du Code de la construction et de l'habitation ;

Vu l'arrêté du 16 janvier 2025 relatif aux indemnités des membres des conseils d'administration et de surveillance des organismes mentionnés aux deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 411-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Par conséquent, les dispositions antérieures sont, de nouveau, applicables à savoir :

- Le maintien de l'indemnité de déplacement, de 75,25 euros, telle que prévue par la délibération du Conseil d'Administration en date du 21 septembre 2021.

Par ailleurs, suite au courrier de Madame Valérie LETARD, les administrateurs ayant participé aux instances depuis le 2 février 2025 et n'ayant pas perçu l'indemnité de déplacement de 75,25 euros seront indemnisés, de manière rétroactive.

En conséquence, le Conseil d'Administration prend acte de cette information.

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 : 15
Représentés : 5
Excusés : 0
Absents : 1

Service demandeur
Direction Générale

Transmis pour contrôle de
légalité le :

30 JUIN 2025

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

30 JUIN 2025

RECU EN PREFECTURE

Le 30 juin 2025

VIA DOTELEC - Dematis

036-344227070-20250626-020250009210-02

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

Extrait n°2025.00092 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 11 juin 2025, s'est réuni le 26 juin 2025, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Étaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Pascal BORDAT, M. Michel BOUGAULT, M. Luc DELLA-VALLE, Mme Doriane DORVILLERS, Mme Christine FLEURET, Mme Stéphanie GALOPPIN, Mme Yvonne LAMY, Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE, M. Pierre ROUSSEAU, Mme Christiane TARDIVAT, M. Florent TRINQUART, M. Christian WATTECAMPS

Étaient représentés :

M. Régis BLANCHET donne pouvoir à M. Pierre ROUSSEAU,
M. CHÉHADY Président du Directoire de la CELC donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT (en attente de remplacement de M. CAUDART)
M. François DAUGERON donne pouvoir à M. Michel BOUGAULT,
M. Florent GARCIA donne pouvoir à M. Christian WATTECAMPS,
Mme Michèle SELLERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT

Absente :

Mme Lydie LACOU

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. Hasan KAZ, direction départementale des territoires de l'Indre
Mme Sandrine SIROT, 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 2024 par le Directeur Général

Le Directeur Général présente le rapport d'activité des services pour l'année 2024.

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

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 : 21
Présents : 15
Représentés : 5
Excusés : 0
Absents : 1

Service demandeur
QUALITE/HSS

Transmis pour contrôle de
légalité le :

30 JUIN 2025

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

30 JUIN 2025

RECU EN PREFECTURE

Le 30 juin 2025

VIA DOTELEC - Dematis

036-344227070-20250626-020250003010-02

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

Extrait n°2025.00093 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 11 juin 2025, s'est réuni le 26 juin 2025, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Pascal BORDAT, M. Michel BOUGAULT, M. Luc DELLA-VALLE, Mme Doriane DORVILLERS, Mme Christine FLEURET, Mme Stéphanie GALOPPIN, Mme Yvonne LAMY, Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE, M. Pierre ROUSSEAU, Mme Christiane TARDIVAT, M. Florent TRINQUART, M. Christian WATTECAMPS

Etaient représentés :

M. Régis BLANCHET donne pouvoir à M. Pierre ROUSSEAU,
M. CHÉHADY Président du Directoire de la CELC donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT (en attente de remplacement de M. CAUDART)
M. François DAUGERON donne pouvoir à M. Michel BOUGAULT,
M. Florent GARCIA donne pouvoir à M. Christian WATTECAMPS,
Mme Michèle SELLERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT

Absente :

Mme Lydie LACOU

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. Hasan KAZ, direction départementale des territoires de l'Indre
Mme Sandrine SIROT, 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 bilan qualité 2024

Notre démarche qualité, portée par la Direction, s'appuie sur des principes fondamentaux qui ne sont pas seulement une affaire de bon sens, d'outils et de techniques. C'est un état d'esprit, une démarche de changement et une méthode qui impliquent tous les acteurs de l'Office. Elle permet d'améliorer nos process afin de répondre aux exigences et aux besoins de nos locataires.

Conscient de la nécessité d'améliorer nos services en continu, l'OPAC 36 a sa propre « Charte Qualité » de services qui repose sur 8 engagements :

- Engagement 1** : Etre présents tout au long de votre parcours locatif
- Engagement 2** : Mettre à votre disposition un logement propre et sécurisé
- Engagement 3** : Garantir un nettoyage de qualité des parties communes par des contrôles réguliers
- Engagement 4** : Répondre à des demandes d'interventions techniques dans les meilleurs délais
- Engagement 5** : Répondre à vos réclamations écrites et vous informer des suites données ;
Traiter les problèmes de voisinage pour assurer la tranquillité
- Engagement 6** : Offrir un accompagnement personnalisé lors de travaux d'aménagement dans votre logement
- Engagement 7** : Etre à vos côtés à chaque étape clé de votre vie
- Engagement 8** : Favoriser le bien vieillir à domicile des seniors

.../...

Chaque année, le bilan annuel est présenté et validé par le Comité de Direction. Aussi, les directeurs font une communication commentée auprès de l'ensemble des collaborateurs.

Un exemplaire est adressé à chaque administrateur.

Le Directeur Général présente le bilan qualité 2024.

En conséquence, le Conseil d'Administration prend acte de cette communication.

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 : 21
Présents : 15
Représentés : 5
Excusés : 0
Absents : 1

Service demandeur
Direction administrative et financière

Transmis pour contrôle de
légalité le :

30 JUIN 2025

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

30 JUIN 2025

RECU EN PREFECTURE

Le 30 juin 2025

VIA DOTELEC - Dematis

036-344227070-20250626-02025000940-02

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

Extrait n°2025.00094 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 11 juin 2025, s'est réuni le 26 juin 2025, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Étaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Pascal BORDAT, M. Michel BOUGAULT, M. Luc DELLA-VALLE, Mme Doriane DORVILLERS, Mme Christine FLEURET, Mme Stéphanie GALOPPIN, Mme Yvonne LAMY, Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE, M. Pierre ROUSSEAU, Mme Christiane TARDIVAT, M. Florent TRINQUART, M. Christian WATTECAMPS

Étaient représentés :

M. Régis BLANCHET donne pouvoir à M. Pierre ROUSSEAU,
M. CHÉHADY Président du Directoire de la CELC donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT (en attente de remplacement de M. CAUDART)
M. François DAUGERON donne pouvoir à M. Michel BOUGAULT,
M. Florent GARCIA donne pouvoir à M. Christian WATTECAMPS,
Mme Michèle SELLERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT

Absente :

Mme Lydie LACOU

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. Hasan KAZ, direction départementale des territoires de l'Indre
Mme Sandrine SIROT, 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 financier 2024

Le Directeur Général présente et commente le rapport financier de l'année 2024.

Le résultat net de l'exercice présente un bénéfice de 1 827 029,94 €.

Ce résultat est en baisse de -319 K€ par rapport à celui de 2023.

Il prend en compte le provisionnement de travaux de gros entretien à réaliser au cours des 4 prochaines années, en hausse de 1 161 K€ par rapport à l'année dernière.

Il inclut également une provision pour consigne annuelle de franchise pour auto assurance, à hauteur de 500 K€.

L'autofinancement net de l'exercice 2024 s'établit à 4 831 675,75 €, représentant 12,5 % de notre chiffre d'affaires augmenté des produits financiers.

Par rapport à 2023 (2 850 105 € et 7,7 % du chiffre d'affaires), cet autofinancement est en hausse significative.

L'effort d'investissement réel 2024 représente un total de 20 334 915 €, dont :

- 266 K€ d'investissements de structure,
- 9 024 K€ d'investissements sur la réhabilitation et les remplacements de composants sur notre patrimoine,
- et 11 045 K€ d'investissements sur l'offre nouvelle de logements et de locaux.

En conséquence, le Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé d'adopter le rapport financier 2024.

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,



Pascal LONGEIN



OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 21
Présents : 15
Représentés : 5
Excusés : 0
Absents : 1

Service demandeur
Direction administrative et financière

Transmis pour contrôle de
légalité le :

30 JUN 2025

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

30 JUN 2025

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

Extrait n°2025.00095 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 11 juin 2025, s'est réuni le 26 juin 2025, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Pascal BORDAT, M. Michel BOUGAULT, M. Luc DELLA-VALLE, Mme Doriane DORVILLERS, Mme Christine FLEURET, Mme Stéphanie GALOPPIN, Mme Yvonne LAMY, Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE, M. Pierre ROUSSEAU, Mme Christiane TARDIVAT, M. Florent TRINQUART, M. Christian WATTECAMPS

Etaient représentés :

M. Régis BLANCHET donne pouvoir à M. Pierre ROUSSEAU,
M. CHÉHADY Président du Directoire de la CELC donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT (en attente de remplacement de M. CAUDART)
M. François DAUGERON donne pouvoir à M. Michel BOUGAULT,
M. Florent GARCIA donne pouvoir à M. Christian WATTECAMPS,
Mme Michèle SELLERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT

Absente :

Mme Lydie LACOU

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. Hasan KAZ, direction départementale des territoires de l'Indre
Mme Sandrine SIROT, 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 des Commissaires aux Comptes sur l'exercice 2024

Le Cabinet RSM présente et commente le rapport des Commissaires aux Comptes sur l'exercice 2024.

En conséquence, le Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé d'adopter le rapport des Commissaires aux Comptes sur l'exercice 2024.

RECU EN PREFECTURE

Le 30 juin 2025

VIA DOTELEC - Dematis

036-344227070-20250626-02025000950-02

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,



OPAC 36

Pascal LONGEIN



OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 21
Présents : 15
Représentés : 5
Excusés : 0
Absents : 1

Service demandeur
Direction des achats et des moyens
généraux

Transmis pour contrôle
de légalité le :

30 JUIN 2025

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

30 JUIN 2025

RECU EN PREFECTURE

Le 30 juin 2025

VIA DOTELEC - Dematis

036-344227070-20250097-02025000270-02

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

Extrait n°2025.00097 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 11 juin 2025, s'est réuni le 26 juin 2025, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Étaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Pascal BORDAT, M. Michel BOUGAULT, M. Luc DELLA-VALLE, Mme Doriane DORVILLERS, Mme Christine FLEURET, Mme Stéphanie GALOPPIN, Mme Yvonne LAMY, Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE, M. Pierre ROUSSEAU, Mme Christiane TARDIVAT, M. Florent TRINQUART, M. Christian WATTECAMPS

Étaient représentés :

M. Régis BLANCHET donne pouvoir à M. Pierre ROUSSEAU,
M. CHÉHADY Président du Directoire de la CELC donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT (en attente de remplacement de M. CAUDART)
M. François DAUGERON donne pouvoir à M. Michel BOUGAULT,
M. Florent GARCIA donne pouvoir à M. Christian WATTECAMPS,
Mme Michèle SELLERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT

Absente :

Mme Lydie LACOU

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. Hasan KAZ, direction départementale des territoires de l'Indre
Mme Sandrine SIROT, 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 : Rectification de la délibération n° 2025-00026 du 27 mars 2025 relative à la composition de la commission d'appel d'offres

Par délibération en date du 27 mars 2025, le Conseil d'Administration a procédé à la modification de la composition de la commission d'appel d'offres à la suite du décès d'une administratrice.

Cette délibération mentionnait par erreur un article du Code de la Construction et de l'Habitation relatif à la commission d'attribution des logements, au lieu des articles relatifs à la commission d'appel d'offres.

Par ailleurs, elle ne précisait pas que la commission des marchés, instance interne de l'OPAC 36 pour les marchés dont le montant est supérieur à 200 000 € HT et inférieur ou égal aux seuils européens mentionnés à l'article L.2124-1 du Code de la Commande Publique, est composée des mêmes membres titulaires et suppléants que la commission d'appel d'offres.

En conséquence, le Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé de rectifier la délibération du 27 mars 2025 comme suit :

- La composition de la commission d'appel d'offres est fixée en application des articles R.433-2 et R.433-6 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- La commission des marchés est composée des mêmes membres que la commission d'appel d'offres.

La composition des deux commissions reste inchangée :

- **Président :** Pierre ROUSSEAU
- **Membres titulaires :** Christine FLEURET – Jacques PERSONNE
- **Membres suppléants :** Michel BOUGAULT (Président suppléant) - Chantal MONJOINT – Alexandre MARTIN

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,


Pascal LONGEIN
OPAC 36



NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 21
Présents : 15
Représentés : 5
Excusés : 0
Absents : 1

Service demandeur
Direction du patrimoine

Transmis pour contrôle de
légalité le :

30 JUIN 2025

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

30 JUIN 2025

RECU EN PREFECTURE

Le 30 juin 2025

VIA DOTELEC - Dematis

035-344227070-20250626-0202500009810-02

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

Extrait n°2025.00098 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 11 juin 2025, s'est réuni le 26 juin 2025, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Pascal BORDAT, M. Michel BOUGAULT, M. Luc DELLA-VALLE, Mme Doriane DORVILLERS, Mme Christine FLEURET, Mme Stéphanie GALOPPIN, Mme Yvonne LAMY, Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE, M. Pierre ROUSSEAU, Mme Christiane TARDIVAT, M. Florent TRINQUART, M. Christian WATTECAMPS

Etaient représentés :

M. Régis BLANCHET donne pouvoir à M. Pierre ROUSSEAU,
M. CHÉHADY Président du Directoire de la CELC donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT (en attente de remplacement de M. CAUDART)
M. François DAUGERON donne pouvoir à M. Michel BOUGAULT,
M. Florent GARCIA donne pouvoir à M. Christian WATTECAMPS,
Mme Michèle SELLERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT

Absente :

Mme Lydie LACOU

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. Hasan KAZ, direction départementale des territoires de l'Indre
Mme Sandrine SIROT, 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 : Grêle 2022 : bilan intermédiaire du sinistre

En mai et juin 2022, deux épisodes grêleux ont touché notre département sur deux communes majoritairement : Châteauroux et Argenton-sur-Creuse.

Après une année 2022 quasi exclusivement orientée sur les mesures conservatoires, 2023 a été consommée par l'administration des réparations (exhaustivité des déclarations, expertises, réunions de négociation, chiffrages, rédaction et lancement des marchés publics de travaux pour mettre en œuvre les travaux de réparation définitive) et le démarrage des premiers chantiers sur le dernier trimestre.

L'année 2024 a été celle des travaux et de contractualisation des derniers accords avec notre assureur.

Devant les 735 bâtiments concernés, nous avons obtenu un délai supplémentaire, courant jusqu'à mi-2025, pour terminer la mise en œuvre de l'ensemble des travaux de réparation. Le bilan définitif de ces deux événements consécutifs ne sera donc définitif qu'à cette date.

CHATEAUROUX

663 risques ouverts et seulement 582 risques pris en charge relativement à nos garanties de contrat.

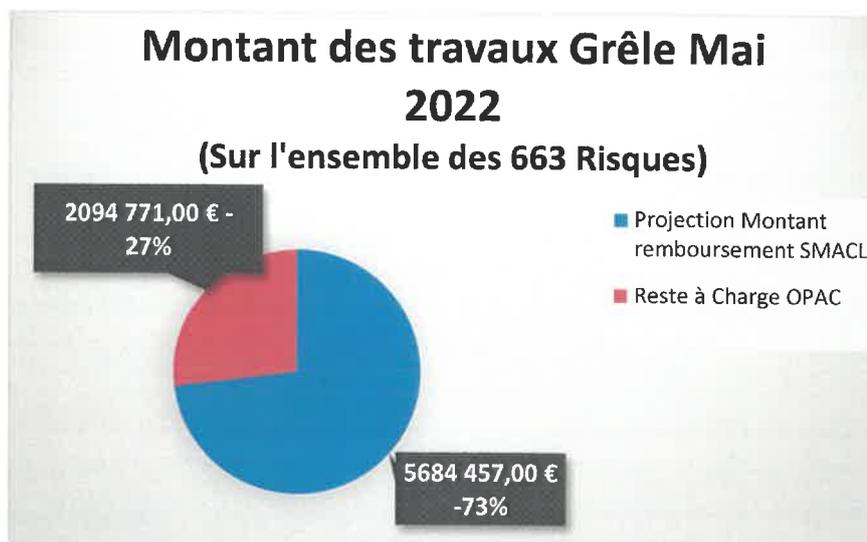
A titre d'exemple, si la couverture de notre bâtiment ne présente aucun stigmate, les dégâts provoqués sur le reste du bâtiment (menuiseries extérieures...) ne sont pas pris en charge.

.../...

Type de données	Montant Total du sinistre (582 risques)	Valeur pour les 383 risques soldés
Versement immédiat	4 774 827 €	3 176 844 €
Complément de la clause de conversion	391 912 €	391 912 €
Complément sur justificatifs (à aujourd'hui)	517 718 €	158 883 €
Total de la couverture assurantielle	5 684 457 €	3 725 640 €
Acompte perçu	2 800 000 €	2 800 000 €
Montant total à percevoir suite à la clôture des 383 Risques		925 640 €
Montant des travaux engagés par l'OPAC	7 779 228 €	4 372 295 €
Reste à charge projeté de l'OPAC36 après déduction de toutes les indemnités	2 094 771 €	214 884 €

Mi-juin 2025, le bilan de cet épisode grêleux aura donc été de 7 779 200 € TTC de travaux déployés pour une couverture assurantielle de 5 684 457 € TTC soit un différentiel en notre défaveur de 2 094 771 € TTC.

Il est à noter que nous avons fait le choix volontaire de changer de matériaux de couverture pour nos type versants ou terrasses dans un objectif de pérennité accrue. Aussi, la réparation de nos menuiseries extérieures a été plus coûteuse que nos estimations initiales au regard des volumes de travaux à mettre en œuvre (3 245 fermetures traitées).



ARGENTON SUR CREUSE

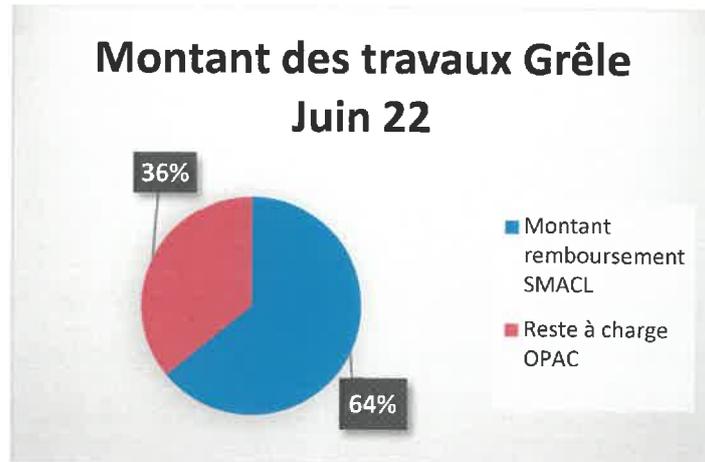
72 risques ouverts et seulement 59 risques pris en charge relativement à nos mêmes garanties de contrat.

Type de données	Montant
Versement immédiat	96 728 €
Complément sur justificatifs	4455 €
Total de la couverture assurantielle	101 183 €
Montant des travaux engagés par l'OPAC	158 000 € TTC
Reste à charge projeté de l'OPAC36 après déduction de toutes les indemnités	56 817 € TTC

Mi-juin 2025, l'ensemble de ce sinistre est soldé avec notre assurance.

Le bilan de cet épisode grêleux aura donc été de 158 000 € TTC de travaux déployés pour une couverture assurantielle de 101 183 € TTC, soit un différentiel en notre défaveur de 56 817 € TTC.

La réparation de nos menuiseries extérieures, comme évoqué pour CHATEAUROUX, a été un poste de dépenses plus coûteux que nos estimations initiales.



Suite à ces deux importants événements, notre sinistralité a été automatiquement et lourdement impactée, générant la résiliation de notre contrat Dommage aux Biens fin 2023 par notre assureur, nous obligeant à organiser une consultation anticipée pour trouver un nouveau partenaire.

Dans un contexte national tendu par des événements climatiques extrêmes et leurs coûts de réparations associés, aucun assureur n'a répondu à notre consultation nous amenant à mener des échanges exclusifs avec un courtier national pour disposer d'un contrat d'assurance dommage aux biens sur nos patrimoines, bien que ce dernier ne soit pas obligatoire.

Outre l'explosion de notre cotisation annuelle (+ 120 %), l'ensemble de nos franchises ont été relevées (+ 2 000 % pour les dégâts des eaux, 1 000 % pour les incendies, mise en place d'une franchise à 3 000 000 €) et une convention de franchise annuelle a été imposée pour un montant de 500 000 €.

Cette reconfiguration totale de l'assurance par ses formes et ses prix a multiplié par 4 le poids de cette thématique dans nos comptes de fonctionnement et probablement pour de nombreuses années.

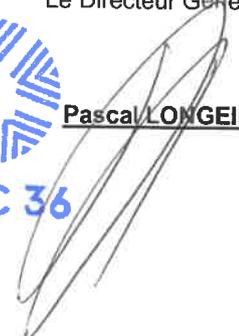
En conséquence, le Conseil d'Administration prend acte de cette information.

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 : 21
Présents : 15
Représentés : 5
Excusés : 0
Absents : 1

Service demandeur
Direction Générale Adjointe

Transmis pour contrôle de
légalité le :

30 JUIN 2025

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

30 JUIN 2025

RECU EN PREFECTURE

Le 30 juin 2025

VIA DOTELEC - Dematis

036-344227070-20250526-020250010010-02

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

Extrait n°2025.00100 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 11 juin 2025, s'est réuni le 26 juin 2025, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Étaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Pascal BORDAT, M. Michel BOUGAULT, M. Luc DELLA-VALLE, Mme Doriane DORVILLERS, Mme Christine FLEURET, Mme Stéphanie GALOPPIN, Mme Yvonne LAMY, Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE, M. Pierre ROUSSEAU, Mme Christiane TARDIVAT, M. Florent TRINQUART, M. Christian WATTECAMPS

Étaient représentés :

M. Régis BLANCHET donne pouvoir à M. Pierre ROUSSEAU,
M. CHÉHADY Président du Directoire de la CELC donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT (en attente de remplacement de M. CAUDART)
M. François DAUGERON donne pouvoir à M. Michel BOUGAULT,
M. Florent GARCIA donne pouvoir à M. Christian WATTECAMPS,
Mme Michèle SELLERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT

Absente :

Mme Lydie LACOU

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. Hasan KAZ, direction départementale des territoires de l'Indre
Mme Sandrine SIROT, 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 : Consolidation de l'offre de logements meublés à destination des jeunes

Depuis 2018, l'OPAC 36 expérimente la location de logements meublés pour répondre à la demande de différents partenaires et faciliter le parcours de formation et d'installation professionnelle des jeunes notamment.

Un premier bilan permet de tirer les enseignements suivants :

Cette expérimentation a démontré la pertinence de proposer une telle offre. Depuis 2018, près de 200 logements ont été mis en location meublés, dont plus de la moitié au bénéfice d'un public de jeunes accompagnés par les services de l'Aide Sociale à l'Enfance, du fait de leur minorité et isolement.

En termes de localisation, la demande s'est portée essentiellement sur Châteauroux Métropole (plus de la moitié), Issoudun et Argenton sur Creuse.
Environ 12 % des meublés l'ont été via un dispositif d'intermédiation locative.

Concernant la mise en œuvre, l'OPAC 36 a rencontré plusieurs écueils liés notamment :

- à la réponse ponctuelle et non identifiée durablement sur le parc :
-> impossibilité d'adapter les procédures d'état des lieux, repérage complexe, suivi des baux spécifiques également,
- au format d'achat via de la location du mobilier :
-> frais de livraison non couverts, transition entre les marchés non gérée.

.../...

Fort de ces enseignements, l'OPAC 36 propose de sortir de l'expérimentation pour formaliser une offre stabilisée sur le parc d'une cinquantaine de logements essentiellement de petite typologie et majoritairement positionnée sur Châteauroux Métropole et Issoudun.

Cela permettra de répondre aux attentes de nos partenaires : poursuivre la mise en location de logements meublés à destination de jeunes étudiants ou professionnels.

Les logements seront équipés et meublés conformément au décret via l'achat de matériel solides, durables et faciles d'entretien. Le mode opératoire de la gestion ira de l'identification et recensement du mobilier jusqu'à sa maintenance et l'indemnisation de son éventuelle dégradation.

Un investissement de 180 000 € devrait être nécessaire pour équiper les 50 logements, qui sera couvert par les loyers meubles perçus sur une durée de 7 ans.

Pour aller jusqu'au bout de la démarche, il est proposé de solliciter l'autorisation spécifique de Monsieur le Préfet d'en réserver la location à notre public cible, possibilité prévue par l'article L441-2 du Code de la Construction et de l'Habitation

(Par dérogation au deuxième alinéa du présent III et pour les seuls logements ne faisant pas l'objet d'une réservation par le représentant de l'Etat dans le département en application du quarante et unième alinéa de l'article L. 441-1, la commission d'attribution peut également attribuer en priorité tout ou partie des logements à des jeunes de moins de trente ans, dans le cadre de programmes bénéficiant d'une autorisation spécifique délivrée par le représentant de l'Etat dans le département.

Pour les logements faisant l'objet d'une réservation par le représentant de l'Etat dans le département, celui-ci peut s'engager, en fonction de son appréciation des besoins locaux de logements adaptés à ce type de population, à proposer prioritairement les logements à des jeunes de moins de trente ans.)

Ainsi, le Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé d'acter l'ensemble de cette démarche partenariale et d'autoriser le Directeur général à signer tous documents inhérents.

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 : 21
Présents : 15
Représentés : 5
Excusés : 0
Absents : 1

Service demandeur
Direction Commerciale et Gestion
Locative

Transmis pour contrôle de
légalité le :

30 JUIN 2025

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

30 JUIN 2025

RECU EN PREFECTURE

Le 30 juin 2025

VIA DOTELEC - Dematis

036-344227070-20250626-020250010110-02

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

Extrait n°2025.00101 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 11 juin 2025, s'est réuni le 26 juin 2025, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Pascal BORDAT, M. Michel BOUGAULT, M. Luc DELLA-VALLE, Mme Doriane DORVILLERS, Mme Christine FLEURET, Mme Stéphanie GALOPPIN, Mme Yvonne LAMY, Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE, M. Pierre ROUSSEAU, Mme Christiane TARDIVAT, M. Florent TRINQUART, M. Christian WATTECAMPS

Etaient représentés :

M. Régis BLANCHET donne pouvoir à M. Pierre ROUSSEAU, M. CHÉHADY Président du Directoire de la CELC donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT (en attente de remplacement de M. CAUDART)
M. François DAUGERON donne pouvoir à M. Michel BOUGAULT, M. Florent GARCIA donne pouvoir à M. Christian WATTECAMPS, Mme Michèle SELLERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT

Absente :

Mme Lydie LACOU

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. Hasan KAZ, direction départementale des territoires de l'Indre
Mme Sandrine SIROT, 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 2025 - Plan de vente CUS 2021-2026 – « Les Maussants 3 »

Suite au Conseil d'Administration du 27 mars 2025 donnant l'autorisation de vendre le programme « Les Maussants 3 » (groupe 443 – construction en 1998) sur la commune de DEOLS, au titre de la Convention d'Utilité Sociale 2021-2026, le Conseil d'Administration est sollicité pour donner son accord sur les prix dont la liste figure ci-après :

Type	Quantité	Prix de base
T3	6	105 000 €
T4	10	115 000 €
T5	4	125 000 €

Cette demande porte sur 20 lots. Les prix fixés dans le tableau ci-dessus seront révisés de la façon suivante :

- **Vente à l'occupant et locataire OPAC36 (locataire-occupant 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.

Ce programme vient en complément du Plan de Vente de la CUS.

Monsieur DELLA-VALLE ne prend pas part au vote.

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

- de donner son accord sur les prix de vente ci-dessus,*
- d'autoriser le Directeur Général à signer tous 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 : 15
Représentés : 5
Excusés : 0
Absents : 1

Service demandeur
Direction Commerciale et Gestion
Locative

Transmis pour contrôle de
légalité le :

30 JUIN 2025

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

30 JUIN 2025

RECU EN PREFECTURE

Le 30 juin 2025

VIA DOTELEC - Dematis

036-344227070-20250626-020250010210-02

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

Extrait n°2025.00102 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 11 juin 2025, s'est réuni le 26 juin 2025, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Étaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Pascal BORDAT, M. Michel BOUGAULT, M. Luc DELLA-VALLE, Mme Doriane DORVILLERS, Mme Christine FLEURET, Mme Stéphanie GALOPPIN, Mme Yvonne LAMY, Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE, M. Pierre ROUSSEAU, Mme Christiane TARDIVAT, M. Florent TRINQUART, M. Christian WATTECAMPS

Étaient représentés :

M. Régis BLANCHET donne pouvoir à M. Pierre ROUSSEAU,
M. CHÉHADY Président du Directoire de la CELC donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT (en attente de remplacement de M. CAUDART)
M. François DAUGERON donne pouvoir à M. Michel BOUGAULT,
M. Florent GARCIA donne pouvoir à M. Christian WATTECAMPS,
Mme Michèle SELLERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT

Absente :

Mme Lydie LACOU

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. Hasan KAZ, direction départementale des territoires de l'Indre
Mme Sandrine SIROT, 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 2025 - Plan de vente CUS 2021-2026 – Intégration de nouveaux programmes

Dans le cadre de la Convention d'Utilité Sociale 2021-2026, il est proposé au Conseil d'Administration l'intégration les deux programmes ci-dessous représentant 14 lots :

- Programme « Eguillon » à Châteauroux, code groupe 0178, 12 lots.
- Programme « La Gorce 3 » à Celon, code groupe 0189, 2 lots.

Villes	Groupe	Adresse	NBR TOTAL LOT	Année Construct ^o	Type	Qté	Prix de base envisagé
Châteauroux	0178	2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24 Rue de l'Eguillon	12	1982	T2	5	65 000 €
					T3	4	87 000 €
					T4	2	97 000 €
					T5	1	107 000 €
Celon	0189	11 et 13 allée des tilleuls	2	1983	T4	1	73 000 €
					T5	1	84 000 €

.../...

Les prix fixés dans le tableau ci-dessus seront révisés de la façon suivante :

- **Vente à l'occupant et locataire OPAC36** (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.

Ces programmes viennent en complément du Plan de Vente de la CUS.

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

- *de valider la vente de ces deux programmes,*
- *de valider le prix de vente des biens concernés,*
- *d'autoriser le Directeur Général à signer tous 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,



OPAC 36

Pascal LONGEIN





OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 21
Présents : 15
Représentés : 5
Excusés : 0
Absents : 1

Service demandeur
Direction Commerciale et Gestion
Locative

Transmis pour contrôle de
légalité le :

30 JUIN 2025

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

30 JUIN 2025

RECU EN PREFECTURE

Le 30 juin 2025

VIA DOTELEC - Dematis

036-344207070-20250626-020250010310-02

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

Extrait n°2025.00103 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 11 juin 2025, s'est réuni le 26 juin 2025, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Pascal BORDAT, M. Michel BOUGAULT, M. Luc DELLA-VALLE, Mme Doriane DORVILLERS, Mme Christine FLEURET, Mme Stéphanie GALOPPIN, Mme Yvonne LAMY, Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE, M. Pierre ROUSSEAU, Mme Christiane TARDIVAT, M. Florent TRINQUART, M. Christian WATTECAMPS

Etaient représentés :

M. Régis BLANCHET donne pouvoir à M. Pierre ROUSSEAU,
M. CHÉHADY Président du Directoire de la CELC donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT (en attente de remplacement de M. CAUDART)
M. François DAUGERON donne pouvoir à M. Michel BOUGAULT,
M. Florent GARCIA donne pouvoir à M. Christian WATTECAMPS,
Mme Michèle SELLERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT

Absente :

Mme Lydie LACOU

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. Hasan KAZ, direction départementale des territoires de l'Indre
Mme Sandrine SIROT, 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 : Ajustement de prix de vente

Suite au Conseil d'Administration en date du 12 décembre 2024, prorogeant les prix de vente des logements inscrits dans le Plan de Vente, sont mentionnés les prix de base suivants pour le programme « DEOLS – Rue de Coings/Danton – groupe 0391 » (représentant 7 logements) :

- 112 568 € pour les maisons de type 4
- 120 288€ pour les maisons de type 5

Afin d'harmoniser les prix de vente présents dans le Plan De Vente, il est proposé au Conseil d'Administration de réviser les prix de la manière suivante :

- 112 500€ pour les maisons de type 4
- 120 000€ pour les maisons de type 5

Les prix mentionnés ci-dessus seront révisés de la façon suivante :

- **Vente à l'occupant et locataire OPAC36 :** (locataire-occupant 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'accepter la révision des prix présentée ci-dessus,*
- *D'autoriser le Directeur Général à signer tous 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

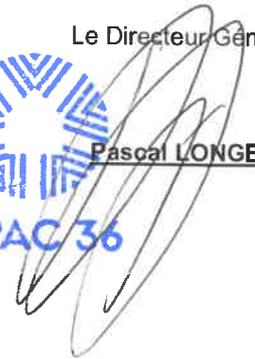
Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,



Pascal LONGEIN





OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 21
Présents : 15
Représentés : 5
Excusés : 0
Absents : 1

Service demandeur
Direction Commerciale et Gestion
Locative

Transmis pour contrôle de
légalité le :
30 JUIN 2025

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :
30 JUIN 2025

RECU EN PREFECTURE

Le 30 juin 2025

VIA DOTELEC - Dematis

036-344227070-20250526-020250010510-02

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

Extrait n°2025.00105 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 11 juin 2025, s'est réuni le 26 juin 2025, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Étaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Pascal BORDAT, M. Michel BOUGAULT, M. Luc DELLA-VALLE, Mme Doriane DORVILLERS, Mme Christine FLEURET, Mme Stéphanie GALOPPIN, Mme Yvonne LAMY, Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE, M. Pierre ROUSSEAU, Mme Christiane TARDIVAT, M. Florent TRINQUART, M. Christian WATTECAMPS

Étaient représentés :

M. Régis BLANCHET donne pouvoir à M. Pierre ROUSSEAU,
M. CHÉHADY Président du Directoire de la CELC donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT (en attente de remplacement de M. CAUDART)
M. François DAUGERON donne pouvoir à M. Michel BOUGAULT,
M. Florent GARCIA donne pouvoir à M. Christian WATTECAMPS,
Mme Michèle SELLERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT

Absente :

Mme Lydie LACOU

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. Hasan KAZ, direction départementale des territoires de l'Indre
Mme Sandrine SIROT, 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 : Non répercussion des coûts liés à la réfection des assainissements individuels

Les deux programmes suivants, inscrits dans le plan de vente, bénéficient cette année d'une réfection de leur système d'assainissement individuel :

- Fontguenand « Le Ravineau », groupe 0231, représentant 5 logements.
- Meunet-sur-Vatan « Le Pré de l'étang », groupe 0404, représentant 3 logements.

Fontguenand - Le Ravineau - groupe 0231
Année de construction : 1987

ADRESSES	n° lot	TYPE	SURFACE HABITABLE M2	Prix de base	VNC au 31/05/25 + coûts réhabilitations assainissements	Marge prévisionnelle
3 RTE DE MEUSNES	1	Type 3	70	78 000 €	28 543 €	49 457 €
5 RTE DE MEUSNES	2	Type 4	81	86 000 €	30 790 €	55 210 €
7 RTE DE MEUSNES	3	Type 5	100	97 000 €	34 828 €	62 172 €
9 RTE DE MEUSNES	4	Type 3	70	78 000 €	30 313 €	47 687 €
11 RTE DE MEUSNES	5	Type 3	70	78 000 €	29 548 €	48 452 €

Meunet sur Vatan - Le Pré de l'étang - groupe 0404
Année de construction : 1997

ADRESSES	n° lot	TYPE	SURFACE HABITABLE M2	Prix de base	VNC au 31/05/25 + coûts réhabilitations assainissements	Marge prévisionnelle
3 Impasse du PRE DE L'ETANG	1	Type 3	81	70 000 €	39 747 €	30 253 €
4 Impasse du PRE DE L'ETANG	2	Type 3	73	66 000 €	37 005 €	28 995 €
6 Impasse du PRE DE L'ETANG	3	Type 4	85	74 000 €	43 153 €	30 847 €

.../...

Le prix de base actuel et la marge prévisionnelle tiennent compte des travaux de réhabilitation en cours.

Après une analyse de marché et de la valeur nette comptable, *le Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé de ne pas répercuter le coût de ces travaux sur le prix de vente.*

En effet, si tel était le cas, les prix de vente proposés ne seraient plus en adéquation avec le marché local. De plus, il s'avère que sans imputer ce coût, les marges prévisionnelles répondent favorablement aux attentes de l'OPAC 36.

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,


Pascal LONGEIN


NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 21
Présents : 15
Représentés : 5
Excusés : 0
Absents : 1

Service demandeur
Secrétariat général

Transmis pour contrôle de
légalité le :

30 JUIN 2025

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

30 JUIN 2025

RECU EN PREFECTURE

Le 30 juin 2025

VIA DOTELEC - Dematis

035-344227070-20250526-020250010910-02

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

Extrait n°2025.00106 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 11 juin 2025, s'est réuni le 26 juin 2025, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Pascal BORDAT, M. Michel BOUGAULT, M. Luc DELLA-VALLE, Mme Doriane DORVILLERS, Mme Christine FLEURET, Mme Stéphanie GALOPPIN, Mme Yvonne LAMY, Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE, M. Pierre ROUSSEAU, Mme Christiane TARDIVAT, M. Florent TRINQUART, M. Christian WATTECAMPS

Etaient représentés :

M. Régis BLANCHET donne pouvoir à M. Pierre ROUSSEAU,
M. CHÉHADY Président du Directoire de la CELC donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT (en attente de remplacement de M. CAUDART)
M. François DAUGERON donne pouvoir à M. Michel BOUGAULT,
M. Florent GARCIA donne pouvoir à M. Christian WATTECAMPS,
Mme Michèle SELLERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT

Absente :

Mme Lydie LACOU

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. Hasan KAZ, direction départementale des territoires de l'Indre
Mme Sandrine SIROT, 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 : Information concernant l'autorisation donnée au Directeur Général d'intenter une action précontentieuse et une action contentieuse à l'encontre d'Action Logement Groupe en réparation de la perte de chance subie du fait de la méconnaissance du principe de non-discrimination

Par une délibération en date du 14 mai 2025 et exécutoire le 16 mai 2025, le bureau du Conseil d'Administration a autorisé le Directeur Général à solliciter une indemnisation par Action Logement Groupe en réparation de la perte de chance subie du fait de la méconnaissance du principe de non-discrimination dans la distribution des emplois de la participation des employeurs à l'effort de construction défini à l'article L. 313-17-3 du CCH, pour la période 2019-2022. Cette demande constitue une demande indemnitaire préalable au sens de l'article R. 421-1 du code de justice administrative.

Le bureau du Conseil d'Administration a également autorisé le Directeur Général, en cas de non-obtention par l'OPAC 36 d'une telle indemnisation dans le cadre de ce recours administratif, d'intenter une action en réparation de la perte de chance précitée à l'encontre d'Action Logement Groupe devant le tribunal administratif de Paris.

Pour rappel, par une délibération du 21 juin 2022, le Conseil d'Administration a donné délégation au bureau du Conseil d'Administration pour autoriser le Directeur Général à ester en justice.

A ce titre, par l'intermédiaire de Maître Sophie IMBAULT, l'OPAC 36 a donc engagé un recours à l'encontre d'Action Logement Groupe.

Monsieur GARCIA a donné pouvoir à Monsieur WATTECAMPS pour le représenter et ainsi, faire la déclaration ci-jointe.

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

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,



Pascal LONGEIN

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Pascal LONGEIN', written over the printed name.

OPH OPAC DE L'INDRE

Madame la présidente,

Mesdames et Messieurs les administrateurs,

En tant qu'administrateur et dans l'intérêt de notre OPH, je souhaite m'exprimer pour nous prémunir de toute division, alors que nous n'en avons pas besoin.

Dans l'actuel contexte de crise du logement et des finances publiques, **les acteurs du monde du logement social et intermédiaire se doivent d'agir dans un état d'esprit d'unité.**

Je crois que **nous devons tous partager** la volonté de développer l'offre de logement abordable et durable au sein du territoire, **notamment pour ceux qui travaillent, pour les salariés des entreprises.**

Le Bureau de l'office a délibéré pour une action pré-contentieuse puis éventuellement contentieuse, si un accord n'est pas trouvé, contre Action Logement, et plus précisément, dans l'exercice de sa mission d'utilité sociale. Cette action pré-contentieuse questionne le respect du **principe de non-discrimination** dans l'examen des demandes qui lui ont été présentées.

Or je n'ai pas souvenir dans l'exercice de mon mandat d'administrateur d'avoir identifié une opération présentée au conseil et n'ayant pu être concrétisée, faute d'avoir pu obtenir les financements d'Action Logement. Je m'interroge donc sur cette suspicion de discrimination d'Action Logement à l'encontre de notre OPH, et je souhaite mettre en garde le conseil sur les risques juridiques qu'il encourt au vu d'allégations non-fondées.

Notre office entend cependant solliciter une indemnisation auprès d'Action Logement pour la période 2019-2022, à l'aide d'un « kit » fourni par la Fédération des OPH invoquant une exclusion irrégulière des OPH qui n'a jamais eu lieu et intégrant un mode de calcul s'appuyant sur un raisonnement totalement erroné, tant sur les dispositifs PEEC pris en compte pour l'indemnisation que sur le mode de calcul basé sur un volume patrimonial et non pas sur la production annuelle. Notre OPH risque tout simplement de perdre son procès.

Depuis plus de 70 ans, **le principe même de la PEEC (Participation des Employeurs à l'Effort de Construction)** est justement de participer... **à l'effort de construction et en contrepartie de réservation de logement pour les salariés.**

Notre OPH a bénéficié d'engagements financier d'Action Logement Services à hauteur de **10.3M€** sur la période 2019-2022 à travers différents dispositifs, et ceux-ci sans compter :

- 72% des subventions de l'ANRU,
- les subventions du Fond National d'Aides à la Pierre
- une partie des intérêts de Prêts de Haut de Bilan

Aussi, il ne peut être que très dommageable de se lancer dans une démarche longue et incertaine alors même que les frais d'avocat, même pris en charge par la Fédération des OPH, seront in fine payés par les locataires de notre OPH.

Nous devons au contraire renforcer le partenariat entre le groupe Action Logement et notre OPH et je vous réaffirme notre souhait, le souhait des représentants du patronat et des syndicats, de

poursuivre ce partenariat, en vue de favoriser la construction de logements abordables au bénéfice des salariés des entreprises et de l'ensemble du territoire.

Il est souhaitable et évidemment toujours plus efficace de privilégier la voie du dialogue avec Action Logement, pour travailler sur de nouveaux projets ou dispositifs.

Je sais par expérience que les partenaires sociaux sont convaincus que la bataille à mener est celle **des ressources pérennes du secteur du logement social, nécessaires pour répondre aux besoins croissants en logements de la population**. Ils restent fidèles à leur stratégie volontariste et efficace, au service du logement des salariés des entreprises.

A cet égard, je me permets de vous rappeler l'engagement du groupe paritaire Action Logement en faveur de l'attractivité des territoires au travers notamment du développement économique et des politiques liées à l'emploi.

Aussi, je **regrette la délibération prise par le Bureau, et demande que la présente déclaration soit** retranscrite in extenso dans le procès-verbal de la réunion.



OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 21
Présents : 15
Représentés : 5
Excusés : 0
Absents : 1

Service demandeur
Direction Générale Adjointe

Transmis pour contrôle de
légalité le :

30 JUIN 2025

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

30 JUIN 2025

RECU EN PREFECTURE

Le 30 juin 2025

VIA DOTELEC - Dematis

036-344227070-20250626-020250010710-02

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

Extrait n°2025.00107 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 11 juin 2025, s'est réuni le 26 juin 2025, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Étaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Pascal BORDAT, M. Michel BOUGAULT, M. Luc DELLA-VALLE, Mme Doriane DORVILLERS, Mme Christine FLEURET, Mme Stéphanie GALOPPIN, Mme Yvonne LAMY, Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE, M. Pierre ROUSSEAU, Mme Christiane TARDIVAT, M. Florent TRINQUART, M. Christian WATTECAMPS

Étaient représentés :

M. Régis BLANCHET donne pouvoir à M. Pierre ROUSSEAU, M. CHÉHADY Président du Directoire de la CELC donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT (en attente de remplacement de M. CAUDART)

M. François DAUGERON donne pouvoir à M. Michel BOUGAULT, M. Florent GARCIA donne pouvoir à M. Christian WATTECAMPS, Mme Michèle SELLERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT

Absente :

Mme Lydie LACOU

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. Hasan KAZ, direction départementale des territoires de l'Indre
Mme Sandrine SIROT, 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 : Bilan intermédiaire du déploiement du projet d'entreprise 2023-2027

Le projet d'entreprise a été élaboré en 2023 dans une démarche participative avec l'ensemble des collaborateurs de l'OPAC 36.

Le Conseil d'Administration a validé dans sa séance du 6 avril 2023, les orientations et le plan d'actions.

Le projet est ainsi désormais en phase opérationnelle, mobilisant près de trente référents, accompagnés par ALENIUM Consultants.

Le Directeur général présente un bilan intermédiaire d'avancement du plan d'actions.

Le Conseil d'Administration prend acte de cette communication et à l'unanimité, a décidé, de valider la proposition d'intégrer deux actions dans la ligne de force « innover pour anticiper les changements avec agilité » dans la mesure où celles-ci sont structurantes pour l'Office :

- La dématérialisation des flux de courriers,
- L'intégration d'outils d'IA générative au service des métiers de l'OPAC 36.

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

Conseil d'Administration

Les résultats du Projet d'Entreprise

- JUIN 2025 -

Préambule

En 2023, à l'occasion de ses 100 ans, l'OPAC 36 a choisi de formaliser son projet d'entreprise et de définir sa trajectoire d'évolution pour les 5 prochaines années. Ce travail a pour vocation de rassembler les collaborateurs, les partenaires et les habitants autour d'objectifs communs, de partager les modalités permettant à l'Office de s'adapter continuellement et de se projeter collectivement dans un cadre d'intervention partagé. Le projet d'entreprise s'est construit avec l'ensemble des collaborateurs de l'Office, sur une démarche participative permettant à chaque personne volontaire d'y contribuer.

Aujourd'hui, à mi-parcours du projet d'entreprise, on dénombre environ 33 réitérants et 75 actions initialement planifiées, s'intégrant dans les 5 lignes de force. Dans le cadre d'une revue du pilotage des actions et d'une adaptation du projet d'entreprise à la réalité opérationnelle de l'OPAC 36, certaines actions ont été regroupées pour une meilleure efficacité.

L'objectif de la présentation est de projeter les résultats du projet d'entreprise par ligne de force : les ressources mobilisées, les bénéfices apportés, les points marquants et les projections pour les années à venir.



Sommaire

- 1 Regroupement des actions
- 2 LF 1 : Accompagner les demandeurs et les locataires tout au long de leur vie locale
- 3 LF 2 : Être un acteur reconnu et privilégié du développement du territoire
- 4 LF 3 : Être un acteur responsable et engagé
- 5 LF 4 : Se fonder sur un modèle économique durable
- 6 LF 5 : Innover pour anticiper les changements avec agilité
- 7 Bilan du projet d'entreprise
- 8 Perspectives d'évolution



Le regroupement des actions

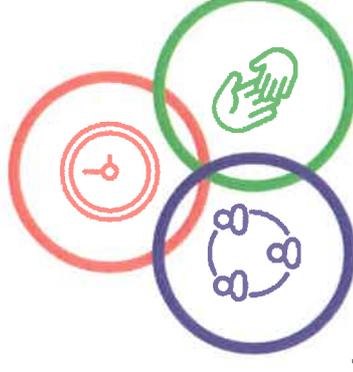
En 2024/2025, de nombreuses actions ont été lancées, en complément de celles déjà en cours. Certaines d'entre elles étant étroitement liées, voire complémentaires, un regroupement a été proposé aux référents. Cette organisation vise à faciliter les échanges et à éviter que les référents ne se chevauchent dans leurs initiatives.

Les « nouvelles » actions regroupées

- Améliorer l'espace locataire en ligne
- Renforcer la communication autour des métiers et expertises de l'OPAC
- Etablir une stratégie de communication pour l'OPAC
- Favoriser l'expression de leurs besoins et envies par les locataires (boîte à idées, ateliers...)
- Planifier et intégrer la rénovation durable
- Développer les actions du Schéma de Promotion des Achats publics Socialement et Économiquement Responsables (SPASER)
- Digitaliser et optimiser la gestion patrimoniale
- Faciliter le partage et l'usage de la donnée puis assurer son maintien et actualisation

Gagner du temps

Réutiliser des travaux déjà menés, englober des actions sous forme de complément à des projets déjà lancés



Optimiser les contacts

Éviter de démultiplier les contacts et sollicitations auprès des parties prenantes

Adapter le suivi

Avoir moins de référents pour un suivi plus personnalisé



Accompagner les demandeurs et les locataires tout au long de leur vie locative

Cette ligne de force vise à placer les locataires au cœur de l'action de l'OPAC, en leur garantissant un accompagnement attentif et continu, tout en renforçant la qualité de service, la proximité, et l'adéquation de l'offre aux besoins. **L'objectif est de construire une relation de confiance durable, qui soutient à la fois la satisfaction, la fidélisation, et l'efficacité de gestion.**

15 actions planifiées

5 actions regroupées en 3 actions

10 actions lancées depuis septembre 2023

3 actions sorties du PE*

4 actions abouties

4

Référents mobilisés



39

Collaborateurs mobilisés de manière permanente ou ponctuelle



26 700€

Le budget dépensé depuis 2023



177 h

soit 5 semaines à temps complet
Le temps passé à mettre en œuvre les actions



Des actions emblématiques :

- Récompenser la fidélité des locataires en facilitant leur accès à des services complémentaires
 - Développer les services en lien avec les besoins des publics (lavomatique...)
 - Installer des bornes de chargement pour véhicules électriques
 - Améliorer l'espace locataire en ligne
 - Etudier l'opportunité de la mise en place d'une agence mobile et mise en place éventuelle
 - Favoriser l'expression de leurs besoins et envies par les locataires (boîte à idées, ateliers...)
- +** 16 bornes de recharge de véhicule d'entreprise mises en place
- Un renforcement de l'accompagnement des locataires et prospects, de la visibilité de l'OPAC 36 grâce à l'Agence Mobile

*Pour certaines actions, elles ont été intégrées à des processus internes, pour d'autres l'étude de faisabilité n'a pas montré l'intérêt de les mettre en place.



Être un acteur reconnu et privilégié du développement du territoire

Cette ligne de force vise à positionner l'OPAC 36 comme un acteur central du développement territorial, en anticipant les besoins via une veille active, en consolidant ses liens avec les partenaires clés, et en valorisant son expertise. **L'objectif est de devenir un partenaire stratégique des collectivités, moteur de projets d'aménagement ambitieux, et un levier pour l'attractivité et le dynamisme économique local.**

13 actions planifiées

5 actions regroupées en 3 actions

6 actions lancées depuis septembre 2023

5 actions sorties du PE*

1 actions abouties

5

Référents mobilisés



21

Collaborateurs mobilisés de manière permanente ou ponctuelle



52h

Le temps passé à mettre en œuvre les actions



Pas de budget spécifique dépensé depuis 2023



Des actions emblématiques :

- Constituer un « book » des métiers et expertises de l'OPAC 36
- Renforcer la communication autour des métiers et expertises de l'OPAC
- Aller à la rencontre des acteurs du territoire (maires, financeurs, partenaires), promouvoir les offres de l'OPAC 36 et identifier les projets de territoire
- Etablir une stratégie de communication pour l'OPAC
- Utiliser la cotation pour les demandes



- Un système de cotation mis en place sur toute la métropole de Châteauroux

*Pour certaines actions, elles ont été intégrées à des processus internes, pour d'autre l'étude de faisabilité n'a pas montré l'intérêt de les mettre en place.



Être un acteur responsable et engagé

Cette ligne de force reflète la volonté de l'OPAC 36 d'être un **acteur responsable et durable**, tant sur le **plan social, environnemental qu'éthique**. Elle renforce son engagement envers ses collaborateurs, ses partenaires et les territoires, tout en inscrivant son action dans une logique de performance et de responsabilité sociale.

23 actions planifiées

6 actions regroupées en 3 actions

16 actions lancées depuis septembre 2023

2 actions sorties du PE*

2 à lancer

4 actions abouties

12

Référents mobilisés



75

Collaborateurs mobilisés de manière permanente ou ponctuelle



335K€

Le budget dépensé depuis 2023



1487h

soit 42 semaines à temps complet
Le temps passé à mettre en œuvre les actions



*Pour certaines actions, elles ont été intégrées à des processus internes, pour d'autres l'étude de faisabilité n'a pas montré l'intérêt de les mettre en place.

Des actions emblématiques :

- Poursuivre notre engagement à destination des seniors, dans le cadre de la labellisation Habitat senior service et au-delà : marque Senior (déploiement)
- Créer un parcours d'intégration et installer un système de suivi du parcours
- Poursuivre l'adaptation au handicap pour les locataires existants
- Construire des logements évolutifs, avec une surface adaptable
- Etablir un schéma de programmation des achats socialement et écologiquement responsable
- Mettre à disposition des actions de sensibilisation au développement durable pour les locataires
- Créer des rencontres RH sur notre territoire



- **Des logements adaptables répondant aux parcours de vie des locataires (couple, couple + enfant(s), vieillissement, handicap, etc..)**
- **100% des logements adaptés aux seniors et labélisés (pour rappel 38% de locataires seniors)**
- **Un plan prévisionnel sur 10 ans pour appréhender les grands enjeux techniques et réglementaires de l'habitat selon la situation économique de l'OPAC**
- **Une sensibilisation des locataires à l'environnement et renforcement du lien social par des animations innovantes favorisant la portée des messages et la visibilité de l'OPAC.**
- **Un accueil personnalisé et professionnalisé des nouveaux arrivants à l'Office, favorisant un sentiment d'appartenance et facilitant l'intégration**

Se fonder sur un modèle économique durable

Cette ligne de force vise à **assurer la pérennité financière de l'Office en diversifiant ses activités et ses sources de revenus**. Elle favorise la coopération locale pour créer des synergies, optimiser les moyens et maîtriser les coûts. Elle repose enfin sur une politique d'achats responsable, fondée sur le coût global.

8 actions planifiées

4 actions regroupées en 2 actions

4 actions lancées depuis septembre 2024

2 actions sorties du PE*

13

Référents mobilisés



34

Collaborateurs mobilisés de manière permanente ou ponctuelle



48h

Pas encore de budget dépensé pour lancer les actions



Le temps passé à lancer les actions



Des actions emblématiques :

- Mieux mesurer l'impact financier d'un projet en intégrant la notion de retour sur investissement dans l'analyse
- Mettre en place un budget pluriannuel
- Mettre en place une comptabilité analytique
- Avoir un référent gestion des subventions Formaliser les processus de remontée d'informations vers la DAF



Pas encore de bénéfice visible mais l'ambition d'optimiser la gestion financière et stratégique des projets de l'OPAC 36



*Pour certaines actions, elles ont été intégrées à des processus internes, pour d'autre l'étude de faisabilité n'a pas montré l'intérêt de les mettre en place.

Innovier für die Antizipation von Veränderungen mit Agilität

Diese Linie der Kraft zielt darauf ab, die **Arbeitsmethoden im Büro zu verbessern, die Effektivität zu erhöhen und die Flexibilität zu vergrößern**. Dies wird durch eine bessere Nutzung der Digitalisierung, die Automatisierung oder die Vereinfachung bestimmter Prozesse, sowie die Öffnung für die Experimentation. Die Innovation muss auch die Möglichkeit bieten, die OPAC mit angepassten Lösungen an lokale Bedürfnisse anzupassen und die Zusammenarbeit mit den lokalen Partnern zu stärken.

16 Aktionen geplant

8 Aktionen zusammengefasst in 4 Aktionen

10 Aktionen gestartet seit September 2023

2 Ausgaben für die PE*

2 Aktionen abgeschlossen

6

Referenzen mobilisiert



25

Kollegen mobilisiert auf Dauer oder zeitweise



41 516€

Das Budget ist seit 2023



1 470h

soit 45 semaines à temps complet
Die Zeit, die in den Aktionen investiert wurde



Die wichtigsten Maßnahmen:

- Die Nutzung der pädagogischen (Ecopac)
 - Die Entwicklung des kollaborativen Talkspirit und die Optimierung der Kommunikationswerkzeuge
 - Die Förderung des Austauschs und die Nutzung der Daten, um die eigene Expertise zu verfestigen (Entwicklung eines Tools zur Wissensvermittlung im Team)
 - Die Umsetzung eines Veränderungsplans für neue interne Werkzeuge
 - Digitalisieren und die Unternehmensverwaltung optimieren
 - Die Verbesserung der Online-Klagen
 - Die Distanzvermittlung über virtuelle Besuche
- +**
- Die Stärkung der Partnerschaften und die Sichtbarkeit der OPAC36 durch die Bereitstellung der Ecopac-Strukturen.
 - Die Umsetzung von Informations- und Sensibilisierungsmaßnahmen durch die OPAC 36, insbesondere in der Öffentlichkeit.
 - Die Einführung eines kollaborativen Arbeitswerkzeugs (Talkspirit)

*Für bestimmte Aktionen, die in den internen Prozessen integriert sind, wurde die Durchführbarkeit nicht als Kriterium für die Bewertung berücksichtigt.

Bilan du projet d'entreprise



28 actions regroupées en **15 actions**

46 actions lancées depuis septembre 2023

14 actions sorties du PE*

2 à lancer

11 actions abouties

Les forces du projet d'entreprise

- Des référents motivés et dynamiques avec une bonne participation aux moments d'échanges.
- Une meilleure prise en compte des contraintes par le management
- Un **sponsorship** fort de la Direction générale
- Un pilotage amélioré et structuré avec **des rituels installés**
- Des actions à **fort impact** pour l'**OPAC36** et son territoire

Les points d'alerte

- Des référents devant faire face à **des périodes de forte charge de travail** rendant difficile la priorisation du projet d'entreprise
- Des **services supports très sollicités**



*Pour certaines actions, elles ont été intégrées à des processus internes, pour d'autres l'étude de faisabilité n'a pas montré l'intérêt de les mettre en place.

Perspectives d'évolution



Projections pour les années à venir

A moyen et long terme, l'OPAC 36 souhaite poursuivre sa dynamique d'innovation, déjà impulsée par les actions menées dans la Ligne de Force 5 : **Innover pour anticiper les changements avec agilité**. L'objectif est de poursuivre la transformation interne de l'Office en s'appuyant sur des nouveaux outils pour **simplifier et automatiser certaines activités, ainsi que améliorer la qualité des offres et services rendus**.

Des nouveaux projets à intégrer au projet d'entreprise ont été identifiés, notamment la **dématérialisation du courrier entrant/sortant et l'intégration de l'intelligence artificielle générative dans les processus du l'OPAC 36**.

