RECUEIL des ACTES

de l'OPAC 36

BUREAU du CONSEIL d'ADMINISTRATION

du 9 juillet 2025

Auteur : ***Pascal LONGEIN, Directeur Général***

Date de mise en ligne : ***10 juillet 2025***

OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 7

Présents : 6
Représentés : 1
Excusés : 0
Absents : 0

Service demandeur
Direction du développement

Transmis pour contrôle de légalité le : 10 JUIL. 2025
Accusé réception Préfecture le :
Exécutoire le : 10 JUIL. 2025

RECU EN PREFECTURE

Le 10 juillet 2025

VIA DOTELEC - Dematis

038-344237070-20250709-D2025011010-DE

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

Extrait n°2025.00110 du registre des délibérations

Le Bureau du Conseil d'Administration de **l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre,** dûment convoqué en date du 01 juillet 2025, s'est réuni le **09 juillet 2025,** sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :
Mme Chantal MONJOINT, M. François DAUGERON, Mme Christiane TARDIVAT, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE, M. Michel BOUGAULT

Etaiet représentée :
Mme Yvonne LAMY donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT

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

Objet : Acquisition d'un immeuble à CHATEAUROUX « 75 rue de la Poste »

Dans le cadre de ses recherches foncières, l'OPAC 36 a l'opportunité d'acquérir un immeuble situé « 75 rue de la Poste » à CHATEAUROUX et cadastré section BN n°183 pour une contenance totale de 56 m².
Cet immeuble est constitué :

- d'un sous-sol,
- d'un local commercial d'environ 41 m² situé au rez de Chaussée,
- d'un logement loué de type 3 d'une surface d'environ 65 m².

Le prix de vente, après négociation, a été arrêté à la somme de 95 000 € HAI (honoraires d'agence inclus), soit 90 000 € net vendeur auquel s'ajoute 5 000 € de frais d'agence.

Les frais d'acte sont estimés à 7 800 € environ.

Considérant l'absence de réponse du pôle d'évaluation domanial dans le délai d'un mois (dépôt du 14 mai 2025), la procédure de cession peut être validée.

Compte tenu de l'intérêt stratégique que représente cet ensemble immobilier, le Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé :

- *d'acquérir cet immeuble dans les conditions ci-dessus,*
- *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,

OPAC 36

Pascal LONGEIN

OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 7

Présents : 6
Représentés : 1
Excusés : 0
Absents : 0

Service demandeur
Direction du patrimoine

Transmis pour contrôle de légalité le : 10 JUIL. 2025
Accusé réception Préfecture le :
Exécutoire le : 10 JUIL. 2025

RECU EN PREFECTURE

Le 10 juillet 2025

VIA DOTELEC - Dematis

038-344237070-20250709-D2025011110-DE

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

Extrait n°2025.00111 du registre des délibérations

Le Bureau du Conseil d'Administration de **l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre,** dûment convoqué en date du 01 juillet 2025, s'est réuni le **09 juillet 2025,** sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :
Mme Chantal MONJOINT, M. François DAUGERON, Mme Christiane TARDIVAT, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE, M. Michel BOUGAULT

Etaiet représentée :
Mme Yvonne LAMY donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT

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

Objet : Remplacement de chaudières individuelles 2025

Dans le respect de son plan d'entretien, l'OPAC 36 remplace et modernise les composants techniques de son patrimoine arrivant en fin de vie.

Ces travaux sont associés aux patrimoines suivants :

- 29 logements du site « Avenue de Blois » (rue Robert Hervet) à Châteauroux appartenant au lot n° 1 de notre marché SCI (Système de Chauffage Individuel).
- 49 logements du site « La Pointerie » à Châteauroux appartenant au lot n° 2 de notre marché SCI (Système de Chauffage individuel).

Ces logements sont aujourd'hui classés (DPE) D pour les consommations énergétiques et gaz à effet de serre (GES). Ces logements ne font donc pas partie des logements considérés comme énergivores et ce jusqu'à 2035 ; dernière date connue en termes de traitement obligatoire d'étiquette énergétique (étiquettes E, F et G).

A noter cependant que les chaudières mises en œuvre permettront une amélioration de l'étiquette énergétique (DPE) de tous ces logements par la technologie condensation retenue et l'abandon de la technologie stockage ECS. La Direction du Patrimoine réactualise ses DPE par un nouveau diagnostic à l'issue de chaque travaux pour fiabiliser sa vision qualitative du patrimoine.

L'enveloppe totale projetée des travaux est de 145 000 € HT avec désormais une TVA à 20 % ainsi que la suppression de la fiche standardisée liée à ce type de travaux qui permettait l'obtention de C.E.E.

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

- *de prendre connaissance de ces travaux programmés et de valider le plan de financement joint,*
- *d'autoriser le Directeur Général à passer tout acte et contrats nécessaires à la réalisation de ces travaux, 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,

OPAC 36

Pascal LONGEIN

OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

Plan de financement

Remplacement de la Chaudière Individuelle de 78 logements
CHÂTEAUROUX - Avenue de Blois (29 logements)
CHÂTEAUROUX - Site de La Pointerie (49 logements)

I - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

	Montant en €		
	H.T.	T.V.A.	T.T.C.
Travaux			
	145 000.00	29 000.00	174 000.00
	145 000.00	**29 000.00**	**174 000.00**

PRIX DE REVIENT TOTAL DE L'OPERATION : 174 000.00 €

II - FINANCEMENT PREVISIONNEL

Fonds propres	174 000.00
	174 000.00 €

Fait à CHATEAUROUX, le 26 juin 2025

Pascal LONGEIN
Directeur Général

OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 7

Présents : 6
Représentés : 1
Excusés : 0
Absents : 0

Service demandeur
Direction Générale Adjointe

Transmis pour contrôle de légalité le : 10 JUIL. 2025
Accusé réception Préfecture le :
Exécutoire le : 10 JUIL. 2025

RECU EN PREFECTURE

Le 10 juillet 2025

VIA DOTELEC - Dematis

038-344297070-20250709-D2025011210-DE

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

Extrait n°2025.00112 du registre des délibérations

Le Bureau du Conseil d'Administration de **l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre,** dûment convoqué en date du 01 juillet 2025, s'est réuni le **09 juillet 2025,** sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :
Mme Chantal MONJOINT, M. François DAUGERON, Mme Christiane TARDIVAT, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE, M. Michel BOUGAULT

Etaiet représentée :
Mme Yvonne LAMY donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT

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

Objet : Accord collectif local DAAF 2025-2035

Pour faire suite à la décision du Conseil d'Administration du 12/12/2024, le Directeur Général communique pour information, l'accord collectif signé avec la CNL 36 et l'AFOC 36 pour le remplacement des détecteurs autonomes avertisseurs de fumées (DAAF).

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

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

ACCORD COLLECTIF SUR L'ENSEMBLE DU PATRIMOINE DE L'OPAC 36

Mise à disposition de DAAF à l'ensemble des locataires pour améliorer la sécurité.

Accord collectif conclu entre :

L'OPAC 36, Office Public de l'Habitat de l'Indre
Dont le siège est situé 90, avenue Charles de Gaulle à Châteauroux, représenté par son Directeur Général, Monsieur Pascal LONGEIN, désigné ci-dessous OPAC 36 ou l'Office,
D'une part,

Et les associations représentant les locataires représentées au Conseil de Concertation Locative de l'OPAC 36 :
- la CNL 36, représentée par son Président, Monsieur Christian CHENIER
- l'AFOC 36, représentée par son Président, Monsieur Christian WATTECAMPS

Désignées ci-après les associations représentants les locataires
D'autre part,

Préambule

Le Conseil d'Administration de l'OPAC 36 et les associations représentant les locataires au sein du Conseil de Concertation Locative de l'Office ont toujours mis au cœur de leurs préoccupations la sécurité des personnes et des biens, qui est une priorité constante et régulièrement réaffirmée.

Le décret n°2011-36 du 10 janvier 2011, portant application de la loi n°2010-238 du 9 mars 2010 dite « Loi MORANGE » a rendu obligatoire les détecteurs autonomes avertisseurs de fumées (DAAF) dans chaque logement à compter du 8 mars 2015.

L'article 3 de Loi ALUR du 24 mars 2014 a mis à la charge du propriétaire l'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation, étant précisé que celui-ci doit également s'assurer du bon fonctionnement du détecteur lors de l'état des lieux entrant.

Conformément à l'article R 142-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, il revient au locataire, en cours de bail, de veiller au bon fonctionnement, à l'entretien et si nécessaire, au renouvellement du DAAF. Le locataire doit tester régulièrement l'appareil, si nécessaire, il doit remplacer le détecteur.

L'article R.129-12 du Code de la Construction et de l'Habitation définit les fonctions du détecteur de fumées autonome normalisé :
- Détecter les fumées émises dès le début d'un incendie,
- Emettre immédiatement un signal sonore suffisant permettant de réveiller une personne endormie dans le seul logement où la détection a lieu.

L'arrêté du 5 février 2013 précise les caractéristiques techniques que doivent obligatoirement respecter les DAAF. Il est ainsi prévu que ceux-ci soient revêtus du marquage CE et qu'ils doivent respecter la norme française NF EN 14604, prévoyant que ces dispositifs doivent être remplacés en fin de vie de pile (soit 10 ans).

Dans ce cadre, une opération avait été menée afin d'équiper l'ensemble du patrimoine de l'OPAC 36 de détecteurs de fumée. Les DAAF ont été installés dans les logements sur la période 2014-2015 par un prestataire mandaté par l'OPAC36, avec une garantie de 10 ans, sans impact financier pour les locataires. De même, les programmes mis en service après 2015 ont également été équipés de DAAF d'une durée de vie de 10 ans.

A la différence de l'installation, et conformément aux dispositions de l'article R. 142-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, la responsabilité du renouvellement et de l'entretien du détecteur de fumées incombe au locataire.

La période de garantie et la durée de vie des détecteurs de fumée arrivant prochainement à leur terme pour les équipements les plus anciens, ceux-ci doivent donc être renouvelés par les locataires et à leurs frais.

Cependant, dans un souci de garantir une égalité de traitement entre les locataires et une installation conforme, fiable et de qualité sur le long terme, l'OPAC36 a engagé une réflexion pour une démarche ayant pour objectifs de sécuriser le patrimoine et ses occupants, d'être vigilant au recyclage des anciens équipements DAAF posés, et de permettre aux locataires de répondre à l'exigence de déclaration à leur assurance habitation dans le cadre de la prévention incendie.

Cet accord propose également d'assurer les dépannages et le remplacement des équipements défectueux pendant toute la durée de vie de ces matériels (10 ans) et pas uniquement sur leurs périodes de garantie (5 ans).

L'Office souhaite donc prendre en charge le renouvellement des DAAF pour proposer une mise à disposition de ces dispositifs à ses locataires sur la durée de l'accord et récupérer cette charge.

L'article L442-3 du Code de la Construction et de l'Habitation dispose : « La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'Etat. Il peut y être dérogé par accords collectifs locaux portant sur l'amélioration de la sécurité ou la prise en compte du développement durable, conclus conformément à l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière. »

Dans les conditions susvisées, il est donc proposé de conclure un accord collectif sur l'ensemble du patrimoine de l'OPAC36 portant sur la mise à disposition de DAAF pour l'ensemble des locataires, considérant que cela permet l'amélioration de la sécurité par la prévention des risques liés aux incendies puisque cela garantira le renouvellement effectif des DAAF et la conformité de l'installation.

IL EST EN CONSÉQUENCE CONVENU CE QUI SUIT PAR LE PRÉSENT ACCORD COLLECTIF :

ARTICLE 1 – OBJET DE L'ACCORD COLLECTIF

Le présent accord collectif, conclu en application de l'article 42 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 a pour objet l'amélioration de la sécurité du logement par la mise en œuvre d'une prestation de renouvellement des DAAF dans les logements à usage d'habitation en lieu et place des locataires/occupants.

Cet accord collectif détermine les modalités afférentes à la charge de mise à disposition d'un DAAF dans le cadre du renouvellement nécessaire du dispositif initialement mis en œuvre par le propriétaire, et de manière indissociable :

- Le renouvellement du DAAF et l'adaptation de l'installation DAAF en cas de handicap visuel, auditif ou de type « mobilité réduite » de l'occupant au moment de la pose,
- L'extension de garantie de 5 ans et au-delà le dépannage ou remplacement en cas de défaut de(s) l'appareil(s),
- La récupération et le recyclage de(s) l'ancien(s) appareil(s),
- Le dispositif d'information et de relance (affichage, courriers simples, ou recommandés...) des occupants par le prestataire de l'Office tout au long de la campagne de renouvellement des DAAF.

Le contrôle du bon fonctionnement des DAAF reste à la responsabilité des locataires qui pourront signaler les éventuels dysfonctionnements constatés au service Gestion de la Relation Client de l'office notamment via les différents médias ci-dessous :

- Sur le site opac36.fr, rubrique « je suis locataire »
- Via un simple mail à l'adresse grc@opac36.fr
- Par téléphone au 02 54 60 20 00

1-1 LES CONDITIONS JURIDIQUES DE L'APPLICATION DE L'ACCORD COLLECTIF

En application de l'article 42 de la loi n°86.1290 du 23 décembre 1986 modifiée par la loi 2009-323 du 25 mars 2009, le présent accord collectif sera soumis à l'approbation des locataires concernés.

En effet, cet article indique que les bailleurs sociaux : « peuvent conclure avec une ou plusieurs associations de locataires des accords collectifs locaux portant sur tout ou partie de leur patrimoine. Ces accords portent notamment sur les loyers, la maîtrise de l'évolution des charges récupérables, la grille de vétusté, l'amélioration et l'entretien des logements et des parties communes, les locaux résidentiels à usage commun.

Ces accords sont obligatoires sur tout ou partie du patrimoine dès lors qu'ils ont été conclus par une ou plusieurs associations : affiliées à une organisation siégeant à la commission nationale de concertation ou regroupant au moins 50 % des voix des locataires aux élections au conseil d'administration ou regroupant au moins 20 % des locataires concernés par l'accord et qu'ils n'ont pas été rejetés par écrit par 50 % des locataires concernés, dans un délai de deux mois à compter de leur notification individuelle par le bailleur.

« Les accords prévus au présent article peuvent être conclus pour une durée déterminée ou indéterminée. Ils mentionnent les conditions de leur dénonciation, de leur renouvellement ou de leur révision. »

Ainsi, dès lors qu'il a été signé par une association représentant les locataires et qu'il n'a pas été rejeté par écrit par 50% des occupants concernés, dans un délai de deux mois à compter de la notification individuelle faite par le bailleur, il sera ensuite considéré comme obligatoire et applicable à tous les « occupants » des logements, ce qui comprend les locataires titulaires d'un bail, ainsi que les ménages dont le bail a été résilié et qui sont redevables d'une indemnité d'occupation, afin que conformément à l'article R142-3 du CCH, le renouvellement des DAAF bénéficie à tous les occupants des logements d'habitation.

1-2 LA DATE D'EFFET DE L'ACCORD COLLECTIF

Le présent accord prendra effet lorsque les conditions juridiques rappelées au paragraphe 1.1 seront remplies.

1-3 DUREE DE L'ACCORD COLLECTIF - DÉNONCIATION

Le présent accord est conclu sur la période de 10 ans à compter de sa date d'entrée en application.
Il sera renouvelé par période de 10 ans par tacite reconduction à défaut de dénonciation valable par l'un des signataires (c'est-à-dire une association représentant des locataires ou le bailleur), et ce, tant que la règlementation imposera le renouvellement des DAAF à la charge des locataires.

Il peut être dénoncé par chacune des parties signataires, en en informant les autres au moins 6 mois avant la date anniversaire de sa date d'application.
Il est précisé que la dénonciation ne pourra être effective qu'à l'issue de la période de 10 ans soit la date d'échéance de l'accord et devra pour être adressée par courrier recommandé avec A.R. auprès de l'ensemble des parties dans le délai maximum de 6 mois avant la date d'échéance, au-delà, cette dénonciation ne saurait être considérée comme effective.

1-4 LOGEMENTS CONCERNÉS

Le présent accord collectif est conclu pour l'ensemble des logements loués par l'OPAC36 à destination exclusive d'habitation. Les DAAF seront remplacés lors de leurs dixièmes années de service, le remplacement massif organisé en 2025 s'opérera donc sur des patrimoines mis en location avant 2015. Les programmes d'habitation mis en exploitation après 2015 seront remplacés sur cette même règle à l'anniversaire de leurs 10 ans.

Il est expressément convenu que les logements donnés en gérance à l'OPAC36 par une collectivité, les logements positionnés en vacance volontaire pour cause de démolition, d'arrêt d'exploitation, de vente ou suite à un sinistre les rendant inexploitables, les logements mis à disposition de personnes morales, ainsi que certains logements pour lesquels la responsabilité du renouvellement du DAAF incombe au propriétaire ou au gestionnaire des logements (logements-foyers, logements situés dans une résidence services séniors, locations meublées, logements de fonctions, ...), ne sont pas concernés par le présent accord.

ARTICLE 2 - COÛT DE LA MISE EN ŒUVRE ET CHARGE LOCATIVE

Les parties s'accordent sur les modalités de calcul de la charge de mise à disposition qui donnera lieu à récupération auprès des locataires :

L'ensemble des coûts induits et engagés par le bailleur pour permettre les prestations visées à l'article 3 seront récupérés de manière échelonnée sur une durée de 10 ans auprès des locataires.

Le coût de la charge liée à la mise à disposition est la résultante de l'ensemble des marchés passés par l'OPAC 36 pour équiper les logements de détecteurs et remplacer les détecteurs qui pourraient s'avérer défaillants au-delà de la période de garantie. Elle comprend les coûts de fourniture et pose des détecteurs, de garantie totale et les frais du portage assuré par l'Office, spécifiques à cette opération. *Elle tient compte des programmes neufs livrés sur la durée de l'accord qui sont hors de l'obligation de renouvellement.*

Dans un objectif de mutualisation, la prestation sera appliquée uniformément auprès des occupants à un prix unique de 0,74 € par mois et par logement, et ce, quel que soit le nombre de D.A.A.F. installé dans le logement ou les caractéristiques des D.A.A.F. (handicap).

Le déploiement de la première installation des D.A.A.F sera réalisé du mois de septembre 2025 à février 2026, la charge commencera à être appliquée mensuellement à compter du 1er janvier 2026.

Ce prix sera révisé annuellement sur la base de la formule suivante :

Prix applicable pour l'année concernée = prix o x (0.5+(0.5 x (0.4 x (010765006 (moy des 12 dernières valeurs connues))/010765006o)+ (0.6 x (ICHT-IME (moy des 12 dernières valeurs connues))/(ICHT-IMEo)))

Avec
01076506 : indice de prix de production de l'industrie française pour l'ensemble des marchés - CPF 27.90 - autres matériels électriques
Et
ICHT - IME : coût horaire du travail, industries mécaniques et électriques.

Ce prix sera également révisé à chaque renouvellement du marché propre à cette prestation pour que soient intégrés les nouveaux tarifs, composante essentielle du coût final.

De plus, si l'ensemble des dépenses consacrées par l'OPAC36 pour la mise à disposition de matériel dépasse les conditions d'établissement du prix originel, une clause de rencontre avec le CCL permettra de concerter un nouveau prix qui se substituera alors au prix pratiqué sans préjudice de la formule de révision ci-dessus.

Le prix original sera établi à l'attribution des marchés correspondant, la valeur du mois 0 (zéro) sera celle du mois de **Mai 2025.**

ARTICLE 3 - NATURE DE LA PRESTATION, ÉQUIPEMENT DES LOGEMENTS

Le prestataire missionné par l'OPAC 36 procèdera au renouvellement du DAAF initialement installé par l'OPAC 36 dans les logements.

Les textes prévoient la mise en place d'un seul détecteur par logement. Toutefois il est préconisé d'en installer un par étage dans les logements à plusieurs niveaux. L'OPAC 36 dans les logements en Triplex installera 2 détecteurs. Les Duplex ne seront équipés que d'un seul DAAF. La configuration des logements, notamment l'emplacement des zones nuits pourront modifier cette règle toujours dans l'objectif de sécurisation des occupants.

De plus, les locataires souffrant d'un handicap, visuel, auditif, de mobilité réduite seront équipés complémentairement de matériels optionnels adaptés (flash lumineux, éléments vibreur, bouton déporté) suite à l'échange mené in situ entre l'entreprise réalisatrice et le locataire et formalisé par un document. Tout refus du locataire d'un équipement optionnel proposé correspondant à son handicap devra être consigné sur un document écrit et signé du locataire.

3-1 CARACTÉRISTIQUES DU DAAF

Le DAAF installé répond aux dispositions de l'arrêté du 5 février 2013 et à la norme CE, NF EN 14604 : 2005 et NF292

Caractéristiques techniques du dispositif de base :

- Alimentation par pile lithium d'autonomie 10 ans minimum
- Activation automatique ou manuel de la pile au montage,
- Capteur optique haute sensibilité,
- Protection anti-insectes de la chambre de détection,
- Le détecteur devra porter une identification pérenne l'associant à ce marché de remplacement qui le différenciera de l'ancien (à définir entre le titulaire du marché et l'OPAC36),
- Alarme sonore de 85 dB minimum à 3 mètres,
- Bouton Test,
- Système de vérification de bon fonctionnement du détecteur par auto-diagnostic,
- Indicateur visuel de fonctionnement par Led,
- Système de fixation du socle par vis ou par adhésif certifié NF au DAAF, compatible à la nature de la paroi/support, avec protection anti-vol,
- Indicateur sonore différent de l'alarme signalant un dysfonctionnement,
- Marquage CE,
- Certifié CE EN 14604 et NF 292 DAAF.
- Garantie 5 ans

Les flash lumineux, éléments vibreur et bouton déporté seront compatibles avec le DAAF proposé par l'entreprise retenue. Les piles nécessaires à leurs fonctionnements seront soit d'une durée de vie de 10 ans soit remplaçables simplement. Les formats normalisés, de type AA, AAA, CR__, LR__ seront privilégiés. Il est précisé que le contrôle et le remplacement de ces piles simples, sera de la responsabilité de l'occupant à sa charge financière exclusive.

3-2 INSTALLATION DU DÉTECTEUR

Le détecteur sera implanté pour respecter les règles de sécurité :

- Dans un couloir à proximité des chambres (de préférence à moins de 3m),
- Au point le plus haut du plafond,
- Le plus éloigné possible des pièces humides et de la cuisine.
- A 50 cm au moins d'un point lumineux
- Déporté des parois verticales d'au minimum une trentaine de centimètre
- Installé esthétiquement et en respect du bon sens

Sa fixation sera mécanique en réexploitant les fixations en place et en respect d'un protocole de type SS4 (amiante) ou via des adhésifs compatibles et certifiés par le fabricant du DAAF.

Il est précisé que l'emplacement actuel du DAAF pourra ne pas être respecté si l'analyse des caractéristiques du logement amène à un nouveau positionnement.

La pose respectera dans tous les cas les normes d'installation et règles édictées par le fabricant du matériel retenu.

3-3 RÉCUPERATION ET RECYCLAGE DES DAAF DEPOSÉS

Les anciens DAAF seront récupérés par le prestataire qui devra s'assurer du recyclage conforme et réglementaire de ces DEEE (Déchet d'Equipement Electrique et Electronique) dans le cadre du marché.

3-4 ATTESTATIONS DE POSE

L'OPAC 36 fera signer au locataire via le prestataire retenu, un document d'autorisation de remplacement du détecteur (et des éléments optionnels le cas échéant), valant quitus du locataire.

Celui-ci devra obligatoirement être signé pour que le technicien puisse procéder à la pose du détecteur.

Cette attestation doit indiquer notamment :

- Le nom et le prénom du locataire,
- Le numéro, l'étage et l'adresse du logement,
- Le nombre et le type de détecteurs installés, équipements annexes adaptés (flash, éléments vibreur, bouton déporté) et leur conformité à la norme NF en vigueur.

Le locataire sera **destinataire au plus tard 15 jours** après la mise en place du détecteur d'une attestation de pose à faire valoir, si nécessaire, auprès de

ARTICLE 4 - OBLIGATIONS DES LOCATAIRES

4-1 ENTRETIEN DU DETECTEUR

Le détecteur fait partie intégrante des équipements du logement.

Il ne doit pas subir de détérioration. L'occupant est responsable de son entretien, conformément aux dispositions de l'article R. 142-3 du Code de la construction et de l'habitation.

Ainsi, de manière non limitative, les constitutifs d'entretien suivants seront à mettre en œuvre :

- Dépoussiérer le capot du détecteur tous les mois à l'aide d'un chiffon humide,
- Vérifier tous les mois le bon fonctionnement du détecteur de fumée à l'aide du bouton test,
- Ne pas peindre le détecteur de fumée...
- Comme évoqué au 3.1 précédent, le contrôle et le remplacement des piles simples des équipements optionnels au DAAF (flash lumineux, éléments vibreur et bouton déporté) sera sous la seule responsabilité de l'occupant à sa charge financière exclusive.

En cas de dysfonctionnement avéré, (sauf mésusage ou dégradation volontaire), et ce pendant la durée de la mise à disposition du DAAF, la remise en état du détecteur (réparation ou remplacement) sera effectuée sur demande expresse du locataire auprès de l'Office (cf article 1).
Toutefois, le défaut d'entretien et/ou la détérioration volontaire du DAAF ou de ces équipements optionnels entrainera la facturation sur son compte locataire du remplacement intégral du ou des dispositifs vandalisés et n'exonérera pas le locataire du paiement de la charge mensuelle prévue par cet accord.

4-2 CAS DES CONGÉS ET SINISTRES

Lors de tout congé, le détecteur devra être laissé en place à la sortie du locataire.

L'OPAC 36 procédera à la révision du détecteur présent dans le cadre de la révision électrique du logement.

En cas de disparition du détecteur ou de sa dégradation constatée à l'occasion d'un congé, d'un sinistre, son remplacement (DAAF et pose) sera alors facturé au locataire sur la base du tarif indiqué au Barème de réparations locatives remis au locataire lorsqu'il donne son congé .

En cas de dysfonctionnement ou défaut avéré, (sauf mésusage ou dégradation volontaire), l'OPAC 36 prendra en charge le renouvellement du détecteur.

ARTICLE 5 - SENSIBILISATIONS DES LOCATAIRES À L'UTILISATION DES DAAF

Ce volet des prestations est essentiel à la bonne prise en compte du dispositif par le locataire occupant.

Lors de la pose du détecteur, le prestataire aura en charge d'informer le locataire le jour de la pose sur le fonctionnement et l'entretien du dispositif. Pour ce dernier point, se reporter à l'article 4.1 ci-dessus.

Cette sensibilisation comportera, à minima :

- La démonstration du bon fonctionnement du détecteur,
- L'indication de la nécessité de vérification annuelle du bon fonctionnement du détecteur de fumée à l'aide du bouton test,
- L'indication des précautions d'usage et notamment l'obligation de ne pas peindre le détecteur,
- L'indication de consignes complémentaires notamment pour les appareils optionnels,

Aussi, lors du renouvellement de l'équipement ou lors de l'entrée dans les lieux des nouveaux locataires, il sera remis aux occupants toutes les explications nécessaires à la compréhension du rôle du DAAF, de son fonctionnement et de son entretien.

ARTICLE 6 – DÉPLOIEMENT DES ÉQUIPEMENTS

L'équipement du patrimoine de l'OPAC 36 commencera après que le présent accord soit rendu opposable, la campagne en masse s'achèvera dans les 6 mois suivants son démarrage hors difficulté d'accès. Elle se poursuivra pour les remplacements au fil de l'eau selon les dates anniversaires des matériels installés sur la période de l'accord.

- Avec deux passages par groupe immobilier pour mise en place collective,
- Avec un troisième passage réalisé sur une date ultime d'installation.

La prise de rendez-vous sur appel téléphonique du locataire pouvant se réaliser lors des différentes phases énumérées ci-avant.

Il est rappelé qu'aux termes du bail signé avec l'Office, le locataire/occupant est tenu de laisser pénétrer dans le logement toute personne mandatée par le bailleur pour effectuer toutes visites techniques et/ou toutes réparations nécessaires.

Le protocole minimum sera le suivant :

- 8 jours avant l'intervention, l'entreprise réalisatrice déposera dans les boîtes aux lettres des locataires une information générale sur la durée et la nature des travaux, ainsi que la date de son passage qui sera prévue à la demi-journée.

Une demande d'organisation de rendez-vous par téléphone pourra également être déployée par l'entreprise.
Dans les logements collectifs, cette information sera doublée d'un affichage dans les parties communes de l'immeuble.

- Dans le cas d'impossibilité de pénétrer dans les logements, l'entreprise déposera un avis de passage dans les boîtes aux lettres concernées en spécifiant ses coordonnées et en incitant les locataires à prendre contact rapidement avec elle.
- Un second passage dans le cas où le logement aurait été inaccessible lors du premier passage sera alors organisé.
- Dans le cas d'une nouvelle impossibilité, l'entreprise déposera un nouvel avis de passage si le logement n'a toujours pu être équipé.
- L'OPAC 36 enverra alors un courrier en recommandé adressé à tous les locataires absents lors des deux passages en mentionnant une date ultime de rendez-vous en relation avec l'entreprise.

A l'issue des trois passages, sur les logements dont les équipements n'ont pas fait l'objet de renouvellement, la pose du détecteur pourra être réalisée par voie contentieuse pour travaux non effectués, l'accord collectif dûment approuvé étant obligatoire et applicable à tous les locataires/occupants. Le locataire défaillant supportera les frais et dépenses liés à cette procédure.

A défaut de cette procédure contentieuse, l'OPAC 36 se déchargera de cette installation incombant pour rappel au locataire. Cette décharge lui sera notifiée par courrier recommandé, le locataire défaillant ne saurait s'en prévaloir pour solliciter la suspension du paiement mensuel que prévoit le présent accord.

ARTICLE 7 – SUIVI DE L'ACCORD – RÉVISION

L'OPAC 36 informera les locataires de l'application de ce présent accord, dans les conditions prévues au 1.1. et le publiera sur son site internet.

Les parties pourront évoquer le suivi de cet accord au sein du Conseil de Concertation Locative.

L'OPAC 36 informera notamment les associations représentant les locataires des éventuelles difficultés d'application de l'accord notamment comme ce que prévoit l'article 2. Celles-ci seront inscrites à l'ordre du jour d'un Conseil de Concertation Locative.

En dehors des révisions prévues au présent accord, toute proposition de modification de l'accord, émanant de l'une ou l'autre des parties, fera l'objet de négociations menées avec l'ensemble des signataires, et de la formalisation d'un avenant pour lui donner sa pleine applicabilité.

Fait à CHATEAUROUX le 12 juin 2025

L'OPAC 36,

Le Directeur Général,

Pascal LONGEIN

la CNL 36,

l'AFOC36,

Christian WATTEEAMPS
Président

OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 7

Présents : 6
Représentés : 1
Excusés : 0
Absents : 0

Service demandeur
Direction Générale

Transmis pour contrôle de légalité le : 10 JUIL. 2025
Accusé réception Préfecture le :
Exécutoire le : 10 JUIL. 2025

RECU EN PREFECTURE

Le 10 juillet 2025

VIA DOTELEC - Dematis

038-344297070-20250709-D2025001130-DE

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

Extrait n°2025.00113 du registre des délibérations

Le Bureau du Conseil d'Administration de **l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre,** dûment convoqué en date du 01 juillet 2025, s'est réuni le **09 juillet 2025,** sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :
Mme Chantal MONJOINT, M. François DAUGERON, Mme Christiane TARDIVAT, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE, M. Michel BOUGAULT

Etaiet représentée :
Mme Yvonne LAMY donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT

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

Objet : Adhésion au Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Indre

Le CAUE de l'Indre a pour objectif de promouvoir la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement sur le territoire départemental. La Loi a confié au CAUE les missions suivantes : informer, sensibiliser et conseiller.

A travers ses missions de conseil et d'information auprès des collectivités et des particuliers, le CAUE de l'Indre souhaite donner à tous la possibilité de participer à l'amélioration de son cadre de vie. Ne se substituant ni à la maîtrise d'œuvre, ni à l'assistance à maîtrise d'ouvrage, il est un outil d'aide à la décision qui accompagne les porteurs de projets.

Le CAUE de l'Indre met ses compétences à la disposition des Elu(e)s et **est à l'écoute des projets de ses adhérents** pour apporter une réponse, en lien avec :
- l'Agence Technique Départementale 36 (ATD36) dans les domaines de l'aménagement et la gestion de la voirie,
- la Direction de l'Aménagement du Territoire, de l'Environnement, de la Culture et du Tourisme (DATECT),
- la Direction Départementale des Territoires (DDT) qui peut également être mobilisée en ingénierie financière sur les projets présentés,
- l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP-ABF).

Monsieur DAUGERON ne prend pas part au vote.

En conséquence, le Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé :
- *d'adhérer au CAUE de l'Indre pour la somme de 105 € au titre de l'année 2025,*
- *d'autoriser le Directeur Général à signer tout document y afférent.*

La Présidente de l'OPAC 36
Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,

Pascal LONGEIN

OPAC 36

OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 7

Présents : 6
Représentés : 1
Excusés : 0
Absents : 0

Service demandeur
Direction Générale Adjointe

Transmis pour contrôle de légalité le : 10 JUIL. 2025
Accusé réception Préfecture le :
Exécutoire le : 10 JUIL. 2025

RECU EN PREFECTURE

Le 10 juillet 2025

VIA DOTELEC - Dematis

038-344237070-20250709-D2025001140-DE

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

Extrait n°2025.00114 du registre des délibérations

Le Bureau du Conseil d'Administration de **l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre,** dûment convoqué en date du 01 juillet 2025, s'est réuni le **09 juillet 2025,** sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :
Mme Chantal MONJOINT, M. François DAUGERON, Mme Christiane TARDIVAT, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE, M. Michel BOUGAULT

Etaiet représentée :
Mme Yvonne LAMY donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT

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

Objet : Convention de gestion du programme «Justice les Ormes» à SAINT MAUR avec le Ministère de la Justice, prorogation de l'avenant n° 2

Un bail emphytéotique a été signé le 26 février 1976 pour une durée de 65 ans soit jusqu'au 30 avril 2039, entre la Maison Centrale de SAINT MAUR et l'OPAC de l'Indre. Ce bail porte sur la construction de 50 logements, puis leur mise à disposition du Ministère de la Justice. Les modalités de réservation de ces logements sont prévues par convention annexée audit bail. La convention prévoit que le Ministère de la Justice propose des candidatures, le Ministère de la Justice s'engageant également à ce que les vacances de logements n'excèdent pas un mois. Passé ce délai, l'OPAC pouvait prétendre au paiement d'une indemnité sans qu'un montant soit fixé.

Un premier avenant, signé le 21/09/2015 était venu préciser et actualiser les modalités de ladite convention. Cet avenant qui prévoyait une application sur cinq ans, est arrivé à son terme.

Un second avenant, a acté les nouvelles modalités suivantes :

- L'élargissement de la réservation des logements à tous les fonctionnaires, et la nécessité, afin de parvenir à louer les logements, de solliciter un régime dérogatoire pour l'attribution des logements (à notre demande, un arrêté a été pris en ce sens par Monsieur le Préfet de l'Indre),
- Le montant de l'indemnité forfaitaire ramené à 5 500 €,
- La prise en gestion directe par le Ministère de la Justice de 10 logements en lieu et place de 12 (reprise de la gestion en direct par l'OPAC 36 de 2 logements).

L'avenant précise :
« Le présent avenant prend effet à la date du 21/09/2020 et jusqu'au 31 décembre 2025, date à laquelle les parties se réservent le droit de réviser la convention. Il est convenu que l'une ou l'autre des parties doit signifier son intention de réviser la convention dans les 6 mois précédant cette date, à défaut, le présent avenant sera considéré comme renouvelé par tacite reconduction sur une période triennale et ce, sur la durée maximum de la convention et du bail emphytéotique. »

Au terme des discussions engagées avec le Chef d'Etablissement de la prison centrale de Saint Maur, le Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé d'acter la poursuite des conditions fixées par l'avenant n °2 pour 3 ans à compter du 01/01/2026 et ce, afin d'organiser la transition qui permettrait à l'Administration d'en reprendre la gestion.

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 : 7

Présents : 6
Représentés : 1
Excusés : 0
Absents : 0

Service demandeur
Direction Générale Adjointe

Transmis pour contrôle de légalité le :
10 JUIL. 2025

Accusé réception Préfecture le :

Exécutoire le :
10 JUIL. 2025

RECU EN PREFECTURE

Le 10 juillet 2025

VIA DOTELEC - Dematis

038-344207070-20250709-D2025001150-DE

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

Extrait n°2025.00115 du registre des délibérations

Le Bureau du Conseil d'Administration de **l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre,** dûment convoqué en date du 01 juillet 2025, s'est réuni le **09 juillet 2025,** sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :
Mme Chantal MONJOINT, M. François DAUGERON, Mme Christiane TARDIVAT, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE, M. Michel BOUGAULT

Etaiet représentée :
Mme Yvonne LAMY donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT

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

Objet : Abondement au dispositif porté par SOLI'AL

Le Conseil d'Administration s'est prononcé en faveur de l'adhésion de l'OPAC 36 au dispositif de prévention des impayés porté par SOLI'AL. Une convention a été conclue en ce sens le 22 juin 2022. Aux termes de ladite Convention, l'Organisme a apporté un budget d'un montant de 25 000 € abondé par SOLI'AL à hauteur de 50 000 €. Cette convention fixe notamment les conditions de mobilisation des aides sur quittance pour les locataires en difficulté. Celles-ci ont été élargies par avenant signé le 20 décembre 2022. En 2024, une enveloppe complémentaire à hauteur de 20 700 € est venue compléter la somme initiale, elle est aujourd'hui presque intégralement attribuée en aides sur quittance à nos locataires en difficulté.

Sur 2025, ce sont 15 dossiers qui ont été aidés, pour un montant global de 17 977,57 € ; 2 demandes sont en cours.

Ce dispositif permet de soutenir nos locataires avec un « tiers intermédiaire » qui permet de garantir une procédure équitable, il a démontré son efficacité et est un levier mobilisé notamment par notre service prévention sociale.

De plus, il est à souligner que SOLI'AL abonde l'enveloppe de l'Organisme (en 2024, cette participation était fixée à hauteur de 50 %, dans la limite d'un plafond de 5 € par logement et des frais de gestion étaient fixés à 8 %, la participation sera néanmoins à confirmer selon les conditions 2025).

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

- *de valider la mobilisation d'une nouvelle enveloppe de 25 000 € pour SOLI'AL,*
- *et à autoriser le Directeur Général à signer l'avenant à la convention et tous documents en ce sens.*

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,

Pascal LONGEIN

OPAC 36