

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

**CONSEIL d'ADMINISTRATION
du 30 octobre 2025**

Auteur :

Pascal LONGEIN, Directeur Général

Date de mise en ligne :

31 octobre 2025



OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 21
Présents : 14
Représentés : 5
Excusés : 0
Absents : 2

Service demandeur
Direction du patrimoine

Transmis pour contrôle de
légalité le :

31 OCT. 2025

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

31 OCT. 2025

RECU EN PREFECTURE

Le 31 octobre 2025

VIA DOTELEC - Dematis

035-34437070-20251030-02025001488-D-DE

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

Extrait n°2025.00148 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 15 octobre 2025, s'est réuni le 30 octobre 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 Christine FLEURET, Mme Stéphanie GALOPPIN, Mme Yvonne LAMY, Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE, M. Pierre ROUSSEAU, Mme Michèle SELLERON, Mme Christiane TARDIVAT, M. Florent TRINQUART

Etaient représentés :

M. Régis BLANCHET donne pouvoir à Mme Stéphanie GALOPPIN
M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Michèle SELLERON
Mme Doriane DORVILLERS donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT
M. Florent GARCIA donne pouvoir à M. Pascal BORDAT
M. Christian WATTECAMPS donne pouvoir à Mme Yvonne LAMY

Absents :

Mme Lydie LACOU
CELC (en attente de remplacement de M. CAUDART)

Assistaient également :

M. Patrick MORVAN, direction départementale des territoires de l'Indre
M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel
M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36
M. David LAVILLONNIERE, Directeur du Patrimoine

Objet : Vente de la chaufferie Biomasse de Beaulieu à Châteauroux

Le réseau de chaleur du quartier de Beaulieu est devenu central, voire clé, au gré de la consultation de la Délégation de Service Publique lancée par la Ville de CHATEAUROUX en 2023/2024 et visant à la création d'un réseau de chaleur urbain.

En juin et décembre 2024, puis de nouveau juin 2025 à la restitution de l'étude externalisée du cabinet INDIGO, nous vous avons informé des avancées relatives à ce projet de réseau de chaleur de la ville de CHATEAUROUX et de ses impacts sur les patrimoines concernés dont le rachat de nos installations de Beaulieu.

A la réception en Octobre de nouveaux éléments par la Ville de CHATEAUROUX, délégant, ainsi qu'ENGIE, délégataire, il convient de refaire le bilan du projet avec le focus « rachat des installations de Beaulieu » au regard des attentes de l'OPAC 36 et de la capacité offerte par le Conseil d'Administration au Directeur Général en juin dernier de poursuivre les négociations.

Audit technique des installations concernées

La nouvelle proposition du délégataire répond à notre demande de dissociation des équipements primaire RCU (production thermique) et secondaire OPAC 36 par l'abandon total du projet initial d'exploiter les 3 chaudières gaz dans l'enceinte de notre chaufferie/sous-station « 526 Savoie » au profit d'une redéfinition de la future chaufferie centrale de Beaulieu sur le site « chaufferie biomasse » qui accueillera demain la quasi-totalité de la production thermique nécessaire à la phase 1 du RCU (géothermie, biomasse et gaz).

Avis sur la proposition : cette confirmation répond à 100 % à nos attentes et permettra une exploitation sereine des installations dans le temps en supprimant les risques assurantiels de coexploitation.

.../...

Analyse de la valeur nette comptable (VNC) de notre installation de production thermique de Beaulieu.

L'intégration de nos exigences techniques pour le site « 526 Savoie », à savoir un découpage strict des installations OPAC 36 de celles projetées au RCU, a recalé le montant de la VNC des installations demandées à l'achat. Ainsi, la Ville de CHATEAUROUX a sollicité l'OPAC 36 pour le rachat des installations/équipements suivants :

- Chaufferie biomasse parcelle 0728 incluant bâtiments et équipements mais hors local transformateur qui sera en fin de chantier exclusivement dédié à nos bâtiments d'habitation,
- Les réseaux primaires en acier isolé et enterrés (il demeure une petite correction à effectuer sur la partie Bd des Marins, Rue Hélier Cosson),
- Les alimentations hydrauliques (antennes de raccordement) et échangeurs en place jusqu'aux brides secondaires de raccordement.

Le montant de cet achat, valeur août 2025 est de 827 960.18 € Net. Ce montant sera actualisé à la date de signature de l'acte authentique.

Avis sur la proposition : la valeur de 827 960.18 € Net provient des éléments transmis par l'OPAC 36 au strict périmètre mentionné ci-avant et en intégrant l'amortissement des subventions absentes de nos précédents échanges.

Il est proposé au Conseil d'Administration d'ajouter également à cette transaction la contractualisation de la période transitoire Mai 2024 à aujourd'hui pour la convention de fourniture d'énergie à l'école Jules Ferry.

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

En conséquence, devant l'ensemble des éléments évoqués ci-avant et compte-tenu de l'adhésion concomitante au réseau de chaleur urbain de Châteauroux, le Conseil d'Administration de l'OPAC 36, à l'unanimité, a décidé :

- *De vendre les installations de Beaulieu dans le périmètre évoqué ci-avant pour un montant de 827 960.18 € Net en valeur août 2025. Ce montant sera actualisé à la date de signature de l'acte authentique,*
- *De conditionner cette vente :*
 - *Au déplacement aux frais exclusifs du titulaire de la délégation de service Public du Réseau de Chaleur de CHATEAUROUX de la sous-station Hélier Cosson installée actuellement au sein de la chaufferie Biomasse de Beaulieu (parcelle 0728) dans un autre local, inclus toutes sujétions et modifications des réseaux enterrés d'alimentation,*
 - *A l'éclaircissement des impacts réglementaires de la construction de la chaufferie centrale sur la parcelle 0728 pour nos parcelles adjacentes :*
 - o *0726 affectée à des habitations*
 - o *0727, 0729, 0731, 0732 et 0733 qui constituent aujourd'hui une réserve foncière stratégique en vue de la réalisation après 2028 de la construction de la Maison de Santé Pluridisciplinaire de Beaulieu,*
 - *A la contractualisation de la période transitoire mai 2024 à aujourd'hui pour la convention de fourniture d'énergie à l'école Jules Ferry,*
- *D'autoriser le Directeur Général à signer tous les documents futurs permettant la contractualisation de cette vente.*

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,



Pascal LONGEIN

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 21
Présents : 14
Représentés : 5
Excusés : 0
Absents : 2

Service demandeur
Direction du patrimoine

Transmis pour contrôle de
légalité le :

31 OCT. 2025

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

31 OCT. 2025

RECU EN PREFECTURE

Le 31 octobre 2025

VIA DOTELEC - Dematis

035-34437070-20251030-020250014080-02

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

Extrait n°2025.00149 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 15 octobre 2025, s'est réuni le 30 octobre 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 Christine FLEURET, Mme Stéphanie GALOPPIN, Mme Yvonne LAMY, Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE, M. Pierre ROUSSEAU, Mme Michèle SELLERON, Mme Christiane TARDIVAT, M. Florent TRINQUART

Etaient représentés :

M. Régis BLANCHET donne pouvoir à Mme Stéphanie GALOPPIN
M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Michèle SELLERON
Mme Doriane DORVILLERS donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT
M. Florent GARCIA donne pouvoir à M. Pascal BORDAT
M. Christian WATTECAMPS donne pouvoir à Mme Yvonne LAMY

Absents :

Mme Lydie LACOU
CELC (en attente de remplacement de M. CAUDART)

Assistaient également :

M. Patrick MORVAN, direction départementale des territoires de l'Indre
M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel
M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36
M. David LAVILLONNIERE, Directeur du Patrimoine

Objet : Adhésion au Réseau de Chaleur Urbain de Châteauroux

En juin et décembre 2024, puis de nouveau juin 2025 à la restitution de l'étude externalisée du bureau d'études INDIGGO, nous vous avons informé des avancées relatives au projet de réseau de chaleur de la ville de CHATEAUROUX et de ses impacts sur les patrimoines concernés. A la réception en Octobre de nouveaux éléments par la Ville de CHATEAUROUX, délégant, ainsi qu'ENGIE, délégataire, il convient de refaire le bilan du projet au regard des attentes de l'OPAC 36 et de la capacité offerte par le Conseil d'Administration au Directeur Général en juin dernier de poursuivre les négociations.

Puissances souscrites (PS)

Complémentairement à l'accord des délégant et délégataire de juin dernier, qui nous autorisait la baisse de certaines puissances souscrites à la valeur des calculs réalisés par notre bureau d'études INDIGGO, une nouvelle proposition de puissances souscrites a été présentée par le délégataire. Cette dernière a été réduite de 172 kW au total (passage de 7 635 kW à 7 463 kW soit -2.25 %) et l'activation d'une fongibilité entre les différentes installations permet aujourd'hui de présenter des prix de RCU systématiquement moins élevés que les coûts actuels (comparaison à la date d'avril 2025). Cette baisse des puissances souscrites est à qualifier de « commerciale » par le principe des prix « timbre-poste » sur les RCU ; ENGIE ne pouvant baisser encore davantage les prix R1 et R2 communs à tous les clients.

Avis sur proposition : interrogé complémentirement sur la sanctuarisation de la réduction des 172 kW de PS, le délégataire a confirmé ces nouvelles puissances souscrites dans la durée de la convention tout en mentionnant que les échangeurs installés seraient dimensionnés sur les puissances initialement calculées ce qui garantit le bon fonctionnement futur des installations. La proposition ainsi formulée par le délégataire répond aux attentes de l'établissement.

Calcul en coût global

Le délégataire, suite aux avancées négociées avec l'ADEME et la ville de CHATEAUROUX ainsi que l'intégration des contraintes techniques exigées par l'OPAC 36 sur son installation « 526 Savoie », a proposé 2 nouveaux prix pour les postes R1 et R2 du RCU révisés à la date d'avril 2025 pour permettre une nouvelle comparaison des solutions.

Postes	Valeur initiale	Nouvelle valeur	Ecart
R1 (la fourniture d'énergie) € HT/MWh consommé	53.23	49.9	-6.3 %
R2 (l'abonnement) € HT/kWh souscrit	107.26	105.27	-1.9 %

L'évolution du R1 s'appuie sur une nouvelle représentation des énergies dans le mixe énergétique ainsi qu'une réévaluation des potentiels clients dès l'année de démarrage. Pour ce qui est du R2 sur l'abandon de certains capex (PAC sur chaudière bois, redéfinition des antennes de réseau, optimisation des dépenses avec la concentration sur le site de la chaufferie biomasse des futurs outils de production thermique bois et gaz...) et l'intégration de nouveaux travaux (notamment conservation en sous-station simple de l'installation « 526 Savoie »).

Aussi, comme évoqué dans le paragraphe ci-dessus « puissances souscrites », la nouvelle proposition faite par le délégataire permet une réduction des puissances souscrites (les abonnements) générant ainsi une économie sur les 17 sites concernés allant de -1.1 % à -15 % pour une économie globale de -3.1 % ou 57 816 € TTC/an.

Ci-dessous, les résultats site par site :

Quartiers	Nom des chaufferies	Facture actuelle € TTC	Facture RCU € TTC	Ecart
St Jacques	58 MARECHAL DE LATTRE DE TASSIGNY	58 127 €	55 784 €	-4,0%
St Jacques	194 VERLAINE	157 639 €	155 979 €	-1,1%
St Jacques	122 PASCAL	87 814 €	86 529 €	-1,5%
St Jacques	56 VERLAINE	56 891 €	56 018 €	-1,5%
St Jacques	246 PASCAL	180 139 €	176 125 €	-2,2%
St Jacques	203 VALERY	166 409 €	164 187 €	-1,3%
Touvent	364 TOUVENT	342 945 €	338 404 €	-1,3%
Raspail	RASPAIL / SIEGE OPAC	100 220 €	85 214 €	-15,0%
Schwob	SCHWOB	14 930 €	14 653 €	-1,9%
St Jean	80 PAPIN	75 523 €	73 810 €	-2,3%
Beaulieu	Bd des Marins	595 025 €	571 145 €	-4,0%
	297 Aquitaine			
	150 Provence			
	Bât Passifs Bourgogne			
	Bât neufs Bourgogne			
	526 Savoie (+8 locaux)			
TOTAL		1 835 662 €	1 777 846 €	-3,1%

A titre informatif, pour une année standard, la rémunération perçue par le délégataire pour les 17 sites de l'OPAC 36 sera de 1 636 579 € TTC. Le solde de 141 267 € correspond à l'évaluation des P2 secondaires (interventions côté logement) pour l'exploitation complète des installations. Pour rappel, cette comparaison intègre la fourniture de l'énergie en dehors des charges d'électricité encore à notre charge, les prestations de maintenance primaire et secondaire. Ces dépenses représentent les "charges récupérables" au sens du décret charges.

Avis sur proposition : la combinaison des nouveaux prix R1 et R2 avec les nouvelles puissances souscrites proposées permettent un passage au RCU sans augmentation de la quittance de nos locataires dans cette analyse comparative à la date d'avril 2025. La composition du mixe énergétique RCU permettant une meilleure décorrélation des variations des énergies fossiles, les trajectoires futures des formules de révision laissent à considérer des impacts plus favorables au RCU qu'au 100 % fossile (gaz) de nos installations actuelles. Les projets de taxation devraient également être beaucoup moins impactantes au regard des énergies renouvelables majoritaires.

Audit des Certificats d'Economie d'Energie (CEE) associés aux raccordements de nos bâtiments RCU

Les attentes relatives à cette demande (volumétrie des CEE associée à l'opération) restent encore insatisfaites puisque nous ne disposons toujours pas à ce jour d'un tableau précisant exhaustivement les CEE générés pour chacun de nos 17 sites.

Cependant, le délégataire nous a confirmé que les deux propositions faites en juin dernier sur la thématique valorisation économique des CEE étaient maintenues à savoir :

- Valorisation directe des CEE par l'OPAC 36 et paiement en contrepartie au délégataire de la valeur financiarisée de ces derniers dans les polices de raccordement (R2) et frais de raccordement contractualisés. Ainsi, la potentielle valorisation supérieure de la vente directe des CEE par l'OPAC 36 est acquise par notre seul établissement. Contrepartie complémentaire non négligeable, le risque de rejet des CEE ou de non valorisation par dépassement des dates maximales de contractualisation pèse alors sur notre seul établissement.
- Partage à 50/50 des éventuelles plus-values complémentaires liées à la valorisation des CEE par rapport à la situation contractualisée. Ici, le portage du risque reste exclusivement chez le délégataire.

Avis sur la proposition : indépendamment de ne pouvoir valider définitivement le volume de CEE valorisable (la proposition d'ENGIE est inférieure au calcul réalisé par INDIGGO, notre bureau d'études), la confirmation de pouvoir à minima bénéficier de 50 % des éventuelles plus-values est pertinente pour notre établissement. ENGIE évoque la déduction des frais de traitement des CEE dans la part OPAC 36. Nous attendons des éléments retour sur ce point. Nous avons par ailleurs sollicité des « valorisateurs » CEE et attendons de leur part l'évaluation du volume CEE en cohérence de l'opération ainsi qu'un prix de rachat pour une analyse complémentaire.

Audit technique des installations concernées

La nouvelle proposition du délégataire répond à notre demande de dissociation des équipements primaire RCU (production thermique) et secondaire OPAC 36 par l'abandon total du projet initial d'exploiter les 3 chaudières gaz dans l'enceinte de notre chaufferie/sous-station « 526 Savoie » au profit d'une redéfinition de la future chaufferie centrale de Beaulieu sur le site « chaufferie biomasse » qui accueillera demain la quasi-totalité de la production thermique nécessaire à la phase 1^(*) du RCU (géothermie, biomasse et gaz).

Concernant les frais de raccordement, une nouvelle évaluation nous a été transmise en date du 14 octobre 2025 et incluant notamment les nouvelles PS. Cette évaluation s'établit à 223 026.73 € TTC dont 176 523.76 € TTC pour 3 sites correspondant à Ader/Marvingt^(**), le projet Gare FJT^(***) et le projet Saint-Denis^(****).

Avis sur la proposition : cette confirmation répond à 100 % à nos attentes et permettra une exploitation sereine des installations dans le temps en supprimant les risques assurantiels de coexploitation. Concernant le refus de gratuité des frais de raccordement pour les sites existants (46 502.97 € TTC), cet investissement reste mineur au regard des bénéfices de décarbonation pour notre établissement par exemple et ne revêt pas d'enjeux stratégiques.

^(*) avant démarrage du l'Unité de Valorisation Energétique (UVE)

^(**) CEE déjà mobilisé pour la requalification des bâtiments

^(***) CEE non mobilisable car bâtiment neuf

^(****) extension future du réseau

Analyse du règlement de service

Le délégataire a confirmé par écrit la possibilité offerte à l'OPAC 36 de choisir en toute autonomie ses dates d'allumage et d'extinctions sans préjudice du RCU.

Avis sur la proposition : cette confirmation répond à 100 % à nos attentes en nous permettant de rester maître de notre stratégie client.

Analyse de la valeur nette comptable (VNC) de notre installation de production thermique de Beaulieu.

L'intégration de nos exigences techniques pour le site « 526 Savoie », à savoir un découpage strict des installations OPAC 36 de celles projetées au RCU, a recalé le montant de la valeur nette comptable des installations demandées à l'achat. Ainsi, la Ville de CHATEAUROUX a sollicité l'OPAC 36 pour le rachat des installations/équipements suivants :

- Chaufferie biomasse parcelle 0728 incluant bâtiments et équipements mais hors local transformateur qui sera en fin de chantier exclusivement dédié à nos bâtiments d'habitation,
- Les réseaux primaires en acier isolé et enterrés (il demeure une petite correction à effectuer sur la partie Bd des Marins, Rue Hélier Cosson),
- Les alimentations hydrauliques (antennes de raccordement) et échangeurs en place jusqu'aux brides secondaires de raccordement.

Le montant de cet achat, valeur août 2025 est de 827 960.18 € Net. Ce montant sera actualisé à la date de signature de l'acte authentique.

Une seconde délibération précise les conditions complémentaires suspensives à respecter (travaux associés et éclaircissement des impacts réglementaires) par la Ville de CHATEAUROUX.

Avis sur la proposition : la valeur de 827 960.18 € Net provient des éléments transmis par l'OPAC 36 au strict périmètre mentionné ci-avant et en intégrant l'amortissement des subventions absents de nos précédents échanges.

Tonnes de CO2, structure des coûts, benchmark et nouvelles taxes à venir

Ce sujet n'attendait pas de nouveaux éléments.

Raccordement de nouveaux sites : Ader/Marvingt, Denis Papin (NPNRU) et Résidence Isabelle

Des échanges menés dans le mois de juillet 2025 avec le délégataire ont permis de faire renaître le raccordement des 2 premières installations, prévues au NPNRU et dont la conditionnalité, un temps, était liée à la vente de nos installations de Beaulieu.

Cette solution a été étudiée financièrement suite à la proposition de prix R1 et R2 en valeur juin 2025 dans la définition du RCU historique (phase 0) c'est-à-dire avant raccordement avec le réseau de Beaulieu biomasse.

Comparé aux situations actuelles des habitants de cet ensemble immobilier disposant de chaudières gaz individuelles et majoritairement classé en étiquette énergétique E, les économies attendues par le raccordement au RCU vont de -55 % à -59 % en fonction des typologies des logements. L'intégration de la requalification de ces bâtiments avec le passage en étiquette énergétique B est bien entendu prise en compte.

Pour ce faire, une chaufferie mobile a été installée pour le site Ader/Marvingt (semaine 42) en attendant le déploiement des réseaux de distribution du RCU ainsi que l'exploitation du réseau dans ses nouveaux régimes de fonctionnement (haute température). Le site Denis Papin, plus éloigné en termes de calendrier, ne devrait pas nécessiter ce type d'équipement au profit d'un raccordement direct si le Conseil d'Administration de l'OPAC 36 valide l'engagement de l'établissement sur le RCU.

Concernant la Résidence Isabelle, établissement sous gestion CCAS de CHATEAUROUX, nous avons déjà été sollicité pour la signature de la police de raccordement en qualité de propriétaire. Nous étudierons cette proposition avec le CCAS le moment venu.

Avis sur la proposition : devant l'intérêt des prix proposés en juillet et le retrait de toute conditionnalité immédiate avec la vente de nos installations de Beaulieu, nous avons souscrit, sous réserve d'une validation finale du Conseil d'Administration, le raccordement du site Ader/Marvingt au RCU. Ainsi, la solution d'attente proposée par le délégataire permettait de se décorréliser du planning général RCU soumis aux décisions du Conseil d'Administration de l'OPAC 36 notamment, de limiter l'impact retard sur le déroulé du chantier, de permettre l'avancée générale de l'opération de requalification et donc, la livraison future des logements rénovés en chauffage collectif.

Autres éléments d'appréciation

Pour rappel, le décret charges dans sa définition des charges récupérables induit deux mécanismes de définition des prix pour les chaufferies conventionnelles et les réseaux de chaleur.

Le tableau ci-dessous mentionne les postes de charges récupérables par type de chaufferie :

Type installation	Charges récupérables	Charges non récupérables
Chaufferies conventionnelles	P1 (dépenses d'énergie) P2 (dépenses de maintenance)	P3 (garantie totale) Investissements
Réseau de chaleur	R1 (dépenses d'énergie) R2 comprenant : - R21 (dépenses d'électricité) - R22 (dépenses de maintenance) - R23 (dépenses de garantie totale) - R24 (investissements) P2 des installations secondaires (dépenses de maintenance)	P3 des installations secondaires (garantie totale)

Ainsi, le raccordement au RCU de l'OPAC 36 va permettre de réduire une partie des dépenses affectées au P3 (garantie totale) et de limiter ses futurs investissements aux seules installations secondaires pour les 17 sites concernés.

La dépense P3 représente, en valeur avril 2025, 92 426 € TTC. 60 % de cette somme devraient être supprimés de nos dépenses soit 55 455.84 € TTC chaque année hors révision.

Côté investissement, dans les 10 années à venir, nous devons intervenir sur les installations collectives suivantes (hors sortie des étiquettes énergétiques E, F et G) :

Sites	Travaux	Coûts projetés en € HT	Année projetée
Chaufferie 58 Maréchal de Lattre de Tassigny	production thermique	env 150 000 € en gaz ou 400 000 € en PAC	2023 > décalé en attente décision RCU
Chaufferie 194 Verlaine	production thermique et régulation	env 300 000 € en gaz	2033
Chaufferie 122 B. Pascal	production thermique et régulation	env 200 000 € en gaz ou 400 000 € en PAC	2033
Chaufferie 56 Verlaine	production thermique et régulation	env 180 000 € en gaz	2026
Chaufferie 246 B. Pascal	production ECS et régulation	env 150 000 € en gaz	2033
Chaufferie 80 D. Papin	chaufferie complète		2021 > projet ANRU
Chaufferie biomasse	remplacement d'une des chaudières bois (4 MW) + équipements d'approvisionnement	env 500 000 € HT	2026
Chaufferie 56 Cour du Roulage	chaufferie complète > nous allons poursuivre les échanges pour une extension de réseau	env 500 000 € en PAC)	2026
Quartier de Saint-Denis	chaudières individuelles en fin de vie mais le RCU n'est projeté qu'en 2031	> Audit en cours env 414 000 € de remplacement de chaudières	2026

Le total des investissements projetés sur les 10 prochaines années se situe entre 2,394 et 2,844 M€ HT. Le raccordement au RCU permettra de minimiser très fortement ces investissements et donc, de réorienter ces capacités financières vers d'autres opérations.

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

En conséquence, devant l'ensemble des éléments évoqués ci-avant et compte-tenu de la vente concomitante de la chaufferie Biomasse de Beaulieu, le Conseil d'Administration de l'OPAC 36, à l'unanimité, a décidé :



- *De se raccorder au RCU de la Ville de CHATEAUROUX pour les 17 sites concernés sur la base des prix proposés en valeur avril 2025 et qui permettent de ne générer aucun surcoût pour nos locataires. Ces prix seront ramenés en valeur 0 (juin 2024) dans les polices de raccordements. Le site Résidence Isabelle fera l'objet d'une décision commune avec le CCAS de CHATEAUROUX.*
- *De conditionner ce raccordement :*
 - o *Au constat des évolutions des polices de raccordement sur les avancées contractuelles évoquées dans cette délibération,*
 - o *A la vente de nos installations de Beaulieu,*
- *D'autoriser le Directeur Général à poursuivre les échanges avec la collectivité et le délégataire sur la thématique CEE dans un objectif d'optimisation complémentaire,*
- *D'autoriser le Directeur Général à signer tous les documents futurs permettant la contractualisation des raccordements de nos différents bâtiments.*

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,


Pascal LONGEIN

OPAC 36