

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

**BUREAU du CONSEIL d'ADMINISTRATION
du 25 novembre 2025**

Auteur : *Pascal LONGEIN, Directeur Général*

Date de mise en ligne : *26 novembre 2025*



OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 7

Présents : 7

Représentés : 0

Excusés : 0

Absents : 0

Service demandeur
Direction Commerciale et Gestion
Locative

Transmis pour contrôle de
légalité le :

26 NOV. 2025

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

26 NOV. 2025

RECU EN PREFECTURE

Le 26 novembre 2025

VIA DOTELEC - Dematis

036-344397070-20251125-03025001530-DE

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

Extrait n°2025.00152 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 14 novembre 2025, s'est réuni le 25 novembre 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, Mme Yvonne LAMY, M. Jacques PERSONNE, M. Michel BOUGAULT

Assistait également :

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

Objet : Location du cabinet médical n° 8 situé 10 rue des Pinsonnets à LE POINÇONNET

Madame Lydia ABROUCHÉ, pneumologue-somnologue, a sollicité l'OPAC pour la location d'un cabinet médical afin d'installer son activité professionnelle en tant qu'activité libérale.

Après avoir visité le cabinet n° 8, Madame ABROUCHÉ a confirmé son souhait de le louer à compter du 03 novembre 2025 pour un loyer mensuel de 440.76 € (hors charges).

Le bail professionnel porte donc sur le cabinet n° 8 de 27.40 m², et un espace commun de 18.66 m².

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,


Pascal LONGEIN
OPAC 36





OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 7

Présents : 7

Représentés : 0

Excusés : 0

Absents : 0

Service demandeur
Direction Commerciale et Gestion
Locative

Transmis pour contrôle de
légalité le :

26 NOV. 2025

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

26 NOV. 2025

RECU EN PREFECTURE

Le 26 novembre 2025

VIA DOTELEC - Dematis

036-344397070-20251125-020250015319-DE

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

Extrait n°2025.00153 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 14 novembre 2025, s'est réuni le 25 novembre 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, Mme Yvonne LAMY, M. Jacques PERSONNE, M. Michel BOUGAULT

Assistait également :

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

Objet : Location «2-3 Place de Champagne» à CHATEAUROUX

L'UDAF 36 a sollicité l'OPAC pour la location de nouveaux locaux à CHATEAUROUX destinés à un groupe d'entraide mutuel (G.E.M.) accueillant des personnes souffrant de lésions cérébrales.

Après avoir visité les locaux vacants situés « 2-3 Place de Champagne » à CHATEAUROUX, l'UDAF 36 a confirmé son souhait de louer les lieux.

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

- de louer ces locaux à l'UDAF 36, moyennant un loyer mensuel de 732 € (hors charges),*
- d'autoriser le Directeur Général à signer le bail afférent à cette location.*

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 : 7

Représentés : 0

Excusés : 0

Absents : 0

Service demandeur
Direction Commerciale et Gestion
Locative

Transmis pour contrôle de
légalité le :

26 NOV. 2025

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

26 NOV. 2025

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

Extrait n°2025.00154 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 14 novembre 2025, s'est réuni le 25 novembre 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, Mme Yvonne LAMY, M. Jacques PERSONNE, M. Michel BOUGAULT

Assistait également :

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

Objet : Convention CSPCP ISSOUDUN – Avenant n° 4

Le Centre de Soins Public Communal pour Polyhandicapés d'Issoudun (CSPCP) sollicite de nouveau l'OPAC dans le cadre du dispositif sur l'Habitat Inclusif. Redevance annuelle au 01.01.2025 d'un montant de 59 648.47 €.

En restant sur le même nombre de bénéficiaires du dispositif, il a été convenu avec leurs services les mouvements suivants (pour mémoire : 10 bénéficiaires répartis sur 9 logements au 09.02.2022).

Au 1^{er} octobre 2025, l'occupant du logement situé 23-5 rue du 4 août a souhaité conserver son logement à son nom en accord avec les services du CSPCP et de l'ATI 36. En parallèle, le dispositif intègre l'entrée d'un nouveau bénéficiaire sur le logement situé 7-31 rue de La Triperie à ISSOUDUN (fermeture d'une chambre pour louer le logement en type 2 et non type 3). Redevance annuelle de 60 343.45 €.

Au 1^{er} décembre 2025, les services du CSPCP souhaite mettre fin à la colocation existante depuis le départ du dispositif. L'une des deux colocataires restera dans le logement actuel situé 5-56 rue des Lavandières, et la locataire sortante de la colocation intégrera le logement de type 2 situé 2-37 rue des Lavandières. Redevance annuelle 65 211.61 €.

Au 1^{er} janvier 2026, l'occupant du logement situé 3-5 rue de La Triperie a émis le souhait de conserver son logement à son nom en accord avec les services du CSPCP et des services de tutelle de la MSA. En parallèle, le dispositif intégrera l'entrée d'un nouveau bénéficiaire sur le logement situé 3-40 rue des Lavandières à ISSOUDUN.

Au 1^{er} janvier 2026, le CSPCP respectera ses engagements pris sur l'Habitat Inclusif, en conservant un nombre identique de bénéficiaires du dispositif, à savoir 10 bénéficiaires répartis sur 10 logements.

La redevance annuelle avec la revalorisation portera sur un montant de 63 691.37€.

Au 1^{er} janvier 2026, l'ensemble immobilier situé à ISSOUDUN sera par conséquent constitué des 10 logements suivants :

Adresse	Type	Etage	Surface Habitable	Convention d'origine	Avenant
4 Rue des Lavandières – App 43	3	RdC	80 m ²	12.11.2020	
5 Rue des Lavandières – App 56	3	1	73 m ²	12.11.2020	
5 Rue de la Triperie – App 20	2	1	95 m ²	12.11.2020	
3 Rue de la Triperie – App 4	3	RdC	79 m ²	12.11.2020	
23 Rue du 4 Août – App 6	3	RdC	66 m ²	12.11.2020	
23 Rue du 4 Août – App 8	2	RdC	56 m ²	12.11.2020	
23 Rue du 4 Août – App 17	2	1	50 m ²		09.02.2022
7 Rue de la Triperie – App 31	2	RdC	72 m ²		01.10.2025
2 Rue des Lavandières – App 37	2	2	45 m ²		01.12.2025
3 Rue des Lavandières – App 40	2	1	50 m ²		01.01.2026

RECU EN PREFECTURE

Le 26 novembre 2025

VIA DOTELEC - Dematis

036-344397070-20251125-03025001540-DE

.../...

Et toujours, de l'espace de vie situé au 1 bis rue de l'Hospice Saint-Roch à ISSOUDUN.

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

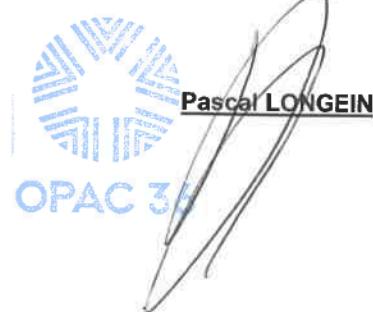
- *d'accepter le principe de cette opération,*
- *d'autoriser le Directeur Général à signer l'avenant à la convention en cours.*

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,



Convention de Gestion

Conclue entre
L'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre
et
Le Centre de Soins Public Communal pour Polyhandicapés d'Issoudun

ISSOUDUN
Habitat inclusif
8 logements

B.P. 115 – 90 Avenue Charles de Gaulle – 36002 CHÂTEAUROUX CEDEX

Tel. 02.54.60.20.00 – Fax 02.54.60.20.51

CONVENTION PROPRIÉTAIRE – GESTIONNAIRE HABITAT INCLUSIF

ISSOUDUN

Entre les soussignés :

Centre de Soins Public Communal pour Polyhandicapés, établissement public médico-social, dont le siège est situé rue de la Limoise à ISSOUDUN, représenté par Monsieur Marc KUGELSTADT, son Directeur, et désigné ci-après par « le gestionnaire »,

d'une part
et

L'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction (OPAC 36), dont le siège est situé 90 Avenue Charles de Gaulle à CHATEAUROUX (36), représenté par son Directeur Général, Monsieur Pascal LONGEIN, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 15 Février 2010 et désigné ci-après par « le propriétaire »,

d'autre part,

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT

SOMMAIRE

Article 1	– Objectifs partagés.....	2
Article 2	– Description et destination des lieux loués	2
Article 3	– Date d'effet et durée de la location.....	3
Article 4	– Prolongation et renouvellement de la convention	3
Article 5	– Prix de revient et financement de l'ensemble immobilier.....	4
Article 6	– Obligation des parties concernant la conservation et l'évolution de l'ensemble immobilier.	4
Article 7	– Redevance et charges récupérables	5
Article 8	– Assurances	6
Article 9	– Paiement de la redevance.....	6
Article 10	– État des lieux d'entrée et de sortie.....	6
Article 11	– Enregistrement.....	7
Article 12	– Cession de droit.....	7
Article 13	– Résiliation	7
Article 14	– Conciliation.....	8
Article 15	– Environnement économique et réglementaire.....	8
Article 16	– Élection de domicile	8
Article 17	– Liste des annexes.....	8

ARTICLE 1 – OBJECTIFS PARTAGÉS

Article 1.1. Objectifs poursuivis

L'objet du projet est d'offrir une solution d'habitat à des usagers porteurs de handicaps physiques, intellectuels ou associés, qui souhaitent vivre leur autonomie en toute sécurité.

Il s'agit de maintenir l'autonomie des usagers, de leur apprendre ou réapprendre la vie autonome, de maintenir ou recréer le lien social, de leur permettre de participer à la vie de la cité, de retrouver l'estime et la confiance en soi, d'accompagner des projets de vie individuels.

Les bonnes conditions de vie et d'hébergement des personnes accueillies dans les logements constituent l'objectif premier des partenaires. Elles impliquent dans le respect des compétences de chacun une vision partagée du projet social, des services et du produit. Le projet social définit les publics accueillis et les actions de développement social mises en œuvre (accompagnement social, accompagnement thérapeutique, animation, etc.)

L'économie de la présente convention est la recherche, tout au long de la location, d'un équilibre financier tant pour le propriétaire que pour le gestionnaire dans la gestion des logements, d'une part et l'évolution de l'ensemble immobilier, d'autre part et ceci dans le cadre de l'activité et de la vocation de la structure.

Article 1.2. Obligation d'information et de concertation mutuelles des signataires

Les signataires, propriétaire et gestionnaire, s'engagent à :

- S'informer réciproquement sur :
 - l'élaboration et la réalisation du projet social de la structure objet de la présente convention ;
- Se concerter au moins une fois par an sur les plans de travaux (plans de patrimoine et d'entretien) ;
- Se concerter préalablement et s'informer sur l'impact, à moyen terme, des décisions prises (modification de gestion, investissements, améliorations...)

Ainsi, le gestionnaire s'oblige à prévenir le propriétaire de toute décision réglementaire ou administrative susceptible d'avoir un impact sur l'un des points suivants :

- La destination de l'immeuble ;
- La vocation de l'immeuble ;
- Les caractéristiques et la sécurité de l'immeuble ;
- Ainsi qu'en ce qui concerne la population hébergée.

ARTICLE 2 – DESCRIPTION ET DESTINATION DES LIEUX LOUÉS

Article 2.1. Localisation et consistance de l'immeuble

Le propriétaire donne en location au gestionnaire un ensemble immobilier sis à ISSOUDUN (36), comprenant l'ensemble de bâtiments tel qu'il est défini dans le document en annexe 1 « description de l'ensemble immobilier ».

Cet ensemble immobilier est constitué de 8 logements collectifs à usage privatif et un local commercial faisant office d'espace de vie.

Article 2.2. Vocation de la structure

Il s'agit d'un dispositif de droit commun de type « Habitat inclusif » pour lequel le Centre de Soins Public Communal pour Polyhandicapés gère la sous-location.

Ce type d'hébergement se définit comme suit :

Il s'agit de logements de type dispositif d'habitat inclusif permettant à chaque habitant de disposer d'un logement privatif individuel, en couple ou en colocation afin d'évoluer dans le milieu dit ordinaire.

Chaque logement permet d'évoluer dans un contexte d'autonomie.

L'accompagnement des usagers est organisé et adapté en fonction des capacités de chacun et des dispositifs d'aide sont modulés eu égard aux besoins des habitants. Pour cela des services médico-sociaux, d'auxiliaires de vie, de portages de repas, ... peuvent être mobilisés.

L'objectif du maintien et du développement du lien social des usagers du dispositif se matérialise par la mise à disposition d'un local commun au sein duquel les habitants peuvent se retrouver pour échanger, réaliser des activités et y rencontrer des acteurs du tissu social local.

Article 2.3. Bien-être et sécurité des usagers

Le gestionnaire assure aux usagers la mise à disposition des logements et des espaces communs ainsi que, le cas échéant, la fourniture des services destinés à leur bien-être et leur sécurité dans la limite du périmètre de fonctionnement du dispositif de projet de vie sociale et partagée par l'habitat inclusif.

Article 2.4. Destination de l'immeuble

Pendant toute la durée de la présente convention, la destination initiale de l'immeuble ne peut être modifiée que par un commun accord des parties, dans le cadre de la réglementation en vigueur.

Article 2.5. Information des parties signataires

Les parties conviennent donc de se tenir mutuellement et régulièrement informées des évolutions souhaitables ou inéluctables des lieux loués, au minimum avant l'échéance de la présente convention.

Elles examineront alors les modifications et travaux éventuels qui en résulteraient ainsi que leurs impacts sur la convention de location, et qui feront l'objet d'autant d'avenants que nécessaire entre les parties signataires.

ARTICLE 3 – DATE D'EFFET ET DURÉE DE LA LOCATION

Article 3.1. Date d'effet

La location prend effet à compter du 12 Novembre 2020

Article 3.2. Durée de la location

La location est consentie pour une durée minimum de 3 années.

ARTICLE 4 – PROLONGATION ET RENOUVELLEMENT DE LA CONVENTION

Article 4.1. Prolongation de la convention

La présente convention de location est prolongée par voie d'avenant à l'occasion des évolutions successives du bâti (réhabilitations, extensions, améliorations, mises aux normes ou autres travaux rendus nécessaires à l'exploitation de l'ensemble immobilier).

Article 4.2. Renouvellement de la convention

En l'absence de cause de prolongation de la convention, à l'expiration des délais mentionnés à l'article 3.2., la présente convention sera renouvelée expressément aux mêmes conditions par période d'une année.

Les parties conviennent qu'elles ne pourront mettre fin à la présente convention de façon anticipée sauf à en déterminer les conditions techniques et financières et en respectant notamment les termes de l'article 13 de la présente convention.

ARTICLE 5 – PRIX DE REVIENT ET FINANCEMENT DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

– Sans objet –

ARTICLE 6 – OBLIGATION DES PARTIES CONCERNANT LA CONSERVATION ET L'ÉVOLUTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Concernant la répartition des responsabilités entre le propriétaire et le gestionnaire, il est convenu ce qui suit.

Article 6.1. Surveillance et contrôle des installations

Le gestionnaire est tenu :

- En tant qu'occupant de l'ensemble immobilier : de veiller sur la chose louée et d'informer le propriétaire en cas d'apparition d'un besoin de travaux relevant de sa responsabilité.
- En tant que prestataire de services pour les usagers et en tant qu'employeur pour le personnel: de s'assurer du maintien permanent des bonnes conditions de sécurité et de santé des usagers et du personnel, au regard de toutes les réglementations en vigueur, que ces dernières concernent le cadre bâti, les installations, les équipements ou qu'elles soient liées à l'activité pratiquée par le gestionnaire au sein de la structure.

Article 6.1.1. Contrôles périodiques et réglementaires

– Sans objet –

Article 6.1.2. Formation des personnels

– Sans objet –

Article 6.2. Travaux de maintenance, d'entretien ou d'amélioration

Les différentes natures de travaux ainsi que leur prise en charge technique et financière sont définis ci-dessous.

Article 6.2.1. Équipements mobiliers et installations spécifiques

L'ensemble des équipements mobiliers et installations spécifiques éventuellement installés dans le local commun situé 1 bis Rue de l'Hospice Saint Roch et liés à l'activité de la structure, même installés dans le cadre de la construction ou d'une réhabilitation, sont exclus des responsabilités incomptant au propriétaire de l'immeuble (sauf dans le cas où ils sont indissociables du cadre bâti).

Article 6.2.2. Entretien courant

Certains équipements techniques peuvent faire l'objet de contrats d'entretien qui couvrent à la fois l'entretien courant (partie « P2 » du contrat) et le gros entretien (partie « P3 » du contrat).

Article 6.2.3. Gros entretien et remplacement de composants

Les travaux de gros entretien et le remplacement de composants sont les travaux sur l'ensemble immobilier qui relèvent de la responsabilité du propriétaire (gros entretien ou renouvellement des «composants» des constructions).

Article 6.2.4. Travaux d'amélioration, de mise aux normes, de réhabilitation

Des travaux d'amélioration, de mise aux normes, de réhabilitation ou de restructuration peuvent être rendus nécessaires, notamment :

- Par l'évolution des besoins des usagers ou du gestionnaire
- Par les évolutions réglementaires
- Par l'évolution du projet d'habitat inclusif...

Ces travaux font l'objet d'une large concertation entre le propriétaire et le gestionnaire. Ils sont financés et conduits par le propriétaire.

Il est précisé que les éventuelles pertes de recettes subies par le gestionnaire pendant la réalisation des travaux, y compris par défaut de jouissance des locaux, ainsi que les éventuels frais qu'il serait tenu d'engager pour le déménagement ou le relogement provisoire des usagers ne pourront qu'être pris en charge par le gestionnaire ou, sur justificatif, être imputés sur l'opération avec répercussion sur la redevance.

Article 6.3. Programmation des travaux – Rencontre annuelle

Une fois par an, à l'initiative du plus diligent (gestionnaire ou propriétaire), est organisée une rencontre entre le propriétaire et le gestionnaire.

Cette rencontre annuelle destinée à entretenir une connaissance technique partagée de l'ensemble immobilier et des installations, est le préalable à l'élaboration et la mise à jour en continu du plan d'entretien.

Article 6.4. Travaux de modification par le gestionnaire

Le gestionnaire ne pourra faire de transformation des lieux (restructuration, démolition, construction...) qui pourrait remettre en cause :

- La destination des locaux ;
- Les conditions d'hygiène et de sécurité ;

sans le consentement préalable express du propriétaire.

Le consentement du propriétaire doit être exprimé dans un délai raisonnable, d'au plus 3 mois, à compter de la demande faite par le gestionnaire.

Article 7 – REDEVANCE ET CHARGES RÉCUPERABLES

Article 7.1. Montant prévisionnel de la redevance

La présente location est consentie moyennant une redevance annuelle de 59 300 €.

Cette redevance est calculée pour chaque période allant du 1er janvier au 31 décembre.

La redevance est facturée trimestriellement à terme échu, par quart de la redevance annuelle.

Sur la base des éléments ci-dessus, l'échéance trimestrielle prévisionnelle est de 14 825 €.

Pour la période courant de la date d'effet au 31 Décembre 2020, le montant appelé sera de 7 900 €

Article 7.2. Frais d'assurance « propriétaire d'immeuble »

Le propriétaire fait le choix de ne pas répercuter au gestionnaire le montant des primes d'assurances relatives au statut de propriétaire de l'ensemble immobilier.

Article 7.3. Impôts, taxes et contributions

Le propriétaire fait le choix de ne pas réclamer au gestionnaire le paiement de la taxe foncière sur les propriétés bâties.

Article 7.4. Evolution de la redevance

Le montant de la redevance appelée pour l'année civile suivante (n+1) est établi au début du mois de septembre de chaque année (n) afin de permettre d'établir dans les temps des budgets prévisionnels (tant pour le gestionnaire au titre des charges, que pour le propriétaire au titre des recettes).

L'évolution du montant de la redevance est établie en fonction de la variation de l'indice de l'INSEE pour la révision des loyers (IRL ou son indice de remplacement) du 2^{ème} trimestre. L'indice de référence à la date de signature de la convention est celui du 2^{ème} trimestre 2019, soit 129,72.

Article 7.5. Charges récupérables

Le montant de la redevance mentionné à l'article 7.1 ci-dessus s'entend toutes charges comprises. Il est toutefois précisé ici que le gestionnaire fera son affaire des charges de ménage et de nettoyage du local à usage d'espace de vie, situé au 1 bis rue de l'Hospice Saint Roch dont il a, seul, la jouissance.

ARTICLE 8 – ASSURANCES

Le gestionnaire devra faire souscrire par les usagers (ou souscrira pour les usagers) toute assurance nécessaire à la couverture des risques résultants de leur occupation des locaux et du recours des tiers. Il produira chaque année au propriétaire les attestations d'assurance « multirisques habitation » en cours de validité couvrant les risques locatifs et les recours des tiers.

En cas de sinistre (hors ceux couverts par l'assurance « propriétaire d'immeuble »), la redevance sera maintenue et le gestionnaire ne pourra réclamer au propriétaire aucune indemnité pour privation de jouissance pendant le temps nécessaire à la reconstruction.

ARTICLE 9 – PAIEMENT DE LA REDEVANCE

Le gestionnaire s'engage à payer au propriétaire avant le dernier jour du trimestre en cours la fraction trimestrielle de la redevance.

Tous les frais que le propriétaire sera amené à engager à la suite de la non-exécution par le gestionnaire de l'une quelconque de ses obligations (rappels, poursuites, honoraires d'homme de loi, actions judiciaires, etc...) seront à la charge du gestionnaire.

Dans le cas où les sommes échues en vertu de la présente convention et non réglées viendraient à atteindre les trois douzièmes de la redevance annuelle visée à l'article 7, les intérêts moratoires, établis au taux légal, seront appliqués de plein droit au profit du propriétaire sans mise en demeure préalable.

ARTICLE 10 – ÉTAT DES LIEUX D'ENTRÉE ET DE SORTIE

Article 10.1. État des lieux d'entrée dans les lieux

Lors de l'entrée dans les lieux, il sera procédé à un état des lieux contradictoire entre le propriétaire et le gestionnaire.

Article 10.2. État des lieux de sortie

Lorsque le gestionnaire quittera les lieux à l'issue de son occupation, un état des lieux contradictoire sera établi par les deux parties.

Le gestionnaire s'oblige vis-à-vis du propriétaire à lui remettre l'ensemble immobilier, vide de tout occupant, en l'état initial hors usure normale et selon les conditions de vétusté admises localement.

L'ensemble des interventions techniques relevant des obligations d'entretien du gestionnaire fera l'objet d'un devis d'entreprises qui permettra de chiffrer le coût des travaux à réaliser et dont la charge sera supportée par le gestionnaire.

A défaut d'accord, les parties conviennent à l'avance de s'en remettre à la décision d'un expert, désigné à l'amiable à titre d'arbitre, et dont le coût d'intervention sera supportée par moitié par chacune des parties. Cet expert déterminera la nature des travaux à réaliser et fixera le coût restant à la charge du gestionnaire.

ARTICLE 11 – ENREGISTREMENT

Tous les frais d'actes d'enregistrement ou de timbres relatifs à la présente convention sont pris en charge par le propriétaire.

ARTICLE 12 – CESSION DE DROIT

En cas de disparition de l'une ou l'autre des parties signataires (dissolution, cessation d'activité, abandon des lieux...) ou en cas de vente par le propriétaire, la présente convention cessera de plein droit.

ARTICLE 13 – RÉSILIATION

Article 13.1. Résiliation à l'initiative du propriétaire

La démolition de l'immeuble à l'initiative du propriétaire entraîne la résiliation de la présente convention. La résiliation anticipée se fera dans les conditions suivantes :

- La résiliation sera sollicitée par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte extrajudiciaire ;
- Le propriétaire s'oblige à proposer au gestionnaire une solution de relogement de tous les usagers permettant de maintenir la continuité de l'activité dans des conditions normales. Les frais de déménagement seront supportés par le propriétaire ;

Article 13.2. Résiliation à l'initiative du gestionnaire

Si pour quelque raison que ce soit, le gestionnaire est amené à ne plus pouvoir respecter la présente convention, il peut en demander la résiliation anticipée dans les conditions suivantes :

- Le gestionnaire explicitera ses difficultés et les démarches entreprises pour y remédier ;
- La résiliation sera sollicitée par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte extrajudiciaire ;
- Le gestionnaire s'oblige, avant son départ, à :
 - Restituer l'ensemble immobilier, libre de toute occupation (usagers et personnels) ;
 - Restituer l'ensemble immobilier en bon état d'exploitation, tel que défini à l'article 11 ;

La résiliation ne sera prononcée qu'après restitution de l'ensemble.

ARTICLE 14 – CONCILIATION

Les parties conviennent qu'en cas de difficulté d'interprétation et/ou d'exécution de la présente convention, une tentative de conciliation aura lieu avant toute saisine d'une juridiction. A défaut d'accord entre les parties dans un délai de 2 mois, un conciliateur sera désigné par le juge des référés du Tribunal Administratif de Limoges.

A défaut de conciliation, il sera mis fin au préalable de conciliation.

ARTICLE 15 – ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE ET RÉGLEMENTAIRE

Les conditions de la présente convention sont conclues en fonction de l'environnement économique et réglementaire en vigueur à la date de sa signature.

Il pourra être procédé à des avenants en cours de convention si des évolutions notables de l'environnement ou des moyens nécessaires venaient à en perturber l'exécution.

ARTICLE 16 – ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la présente convention, le propriétaire et le gestionnaire font tous les deux élection de domicile avec attribution exclusive de juridiction au lieu géographique de l'ensemble immobilier.

ARTICLE 17 – LISTE DES ANNEXES

- Annexe 1 : Descriptif de l'ensemble immobilier

Fait à CHATEAUROUX le.....

Pour le gestionnaire,
Le Directeur

Marc KUGELSTADT

Pour le propriétaire,
Le Directeur Général

Pascal LONGEIN



ANNEXE 1 - DESCRIPTIF DU PROGRAMME

I. Nom et adresse de la structure :

Les immeubles sont situés à ISSOUDUN, Rue d'Auteroches, Rue des Lavandières, Rue de la Triperie et rue du 4 Août.

La liste établie ci-après est susceptible d'être modifiée en tant que de besoin s'il s'avérait que les logements proposés n'étaient plus conforme au handicap des occupants.

Dans ce cas, la recherche d'un produit plus adapté se fera en concertation entre le propriétaire et le gestionnaire sous réserve des disponibilités et de l'accord du Conseil d'Administration de l'OPAC 36.

Il est toutefois précisé ici que, compte tenu du montant de l'investissement réalisé avant leur mise en service, ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements situés 3/4 et 3/5 rue de la Triperie.

Par ailleurs, si de nouveaux logements devaient être retenus, le choix s'orientera en priorité sur des logements déjà adaptés et ne nécessitant pas de nouveaux aménagements.

II. Nature du programme :

Le programme se décompose comme suit :

- 2 types II
- 6 types III

Par ailleurs, le programme comporte également un local commercial à usage d'espace de vie, situé 1 bis Rue de l'Hospice Saint Roch.

III. Composition du programme :

Se décomposant comme suit :

1. Logements privatifs

Adresse	Type (*)	Etage	S. Habitable
5 Rue d'Auteroches – Appt 33	3	RC	64 m ²
4 Rue des Lavandières – Appt 43	3	RC	80 m ²
5 Rue des Lavandières – Appt 56	3	1	73 m ²
5 Rue de la Triperie – Appt 20	2	1	95 m ²
3 Rue de la Triperie – Appt 5	3	RC	85 m ²
3 Rue de la Triperie – Appt 4	3	RC	79 m ²
23 Rue du 4 Août – Appt 6	3	RC	66 m ²
23 Rue du 4 Août – Appt 8	2	RC	56 m ²

Nombre total de logements : 8

(*) Normes des typologies définies par l'arrêté du 10 juin 1996

2. Espace commun

Type de local	Surface habitable	Nombre
Espace de vie 1 bis rue de l'Hospice St Roch	41.00	1

4. Dépendances (nombre et surface) : Néant

5. Garages et/ou parking (nombre) : Néant

C.- Locaux auxquels ne s'applique pas la convention [Exemple : logement de fonction, logement d'accueil temporaire...]

- Sans objet

Fait à CHATEAUROUX le.....

Pour le gestionnaire,
Le Directeur

Marc KUGELSTADT



Pour le propriétaire,
Le Directeur Général

Pascal LONGEIN



AVENANT n° 4 à la Convention de Gestion Habitat Inclusif

ENTRE LES SOUSSIGNES

L'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre, dont le siège est situé à CHATEAUROUX (36000), 90 avenue Charles de Gaulle, représenté par son représentant légal, Monsieur Pascal LONGEIN agissant en qualité de Directeur Général.

ci-après dénommé « *le propriétaire* »

D'une part,

Et

Le Centre de Soins Public Communal Pour Polyhandicapés d'ISSOUDUN représenté par son Directeur, Monsieur Marc KUGELSTADT.

ci-après dénommée « *le gestionnaire* »

D'autre part,

Préalable nécessaire

La convention de gestion a été conclue entre l'OPAC de l'INDRE (propriétaire) et le CSPCP (gestionnaire), pour une durée initiale de trois années entières et consécutives, qui a commencé à courir le 12 novembre 2020.

Le propriétaire a donné en location un ensemble immobilier sis à CHATEAUROUX comprenant un ensemble de 8 logements collectifs à usage privatif et un logement collectif faisant office d'espace de vie. Dispositif de droit commun de type « Habitat Inclusif » pour lequel l'association gère la sous-location.

La présente location avait été consentie moyennant une redevance annuelle de 53 400 €, avec une échéance trimestrielle de 13 350€.

Suite à différents mouvements de bénéficiaires, le besoin de recentrer les logements sur les quartiers « Les Lavandières » et « Rue du 4 Août », nous avons successivement rédigé trois avenants à la convention d'origine.

Les services du CSPCP ont de nouveaux sollicités nos services en juin 2025, afin de procéder à de nouvelles arrivées et départs du dispositif de bénéficiaires.

En restant sur le même nombre de bénéficiaires du dispositif, il a été convenu avec leurs services les mouvements suivants. Pour mémoire, 10 bénéficiaires répartis sur 9 logements au 09.02.2022.

Au 1^{er} octobre 2025, l'occupant du logement situé 23-5 rue du 4 août a souhaité conserver son logement à son nom en accord avec les services du CSPCP et de l'ATI 36. En parallèle, le dispositif intègre l'entrée d'un nouveau bénéficiaire sur le logement situé 7-31 rue de La Triperie à ISSOUDUN (fermeture d'une chambre pour louer le logement en type II et non type III). Redevance annuelle 60 343.45 €.

Au 1^{er} décembre 2025, les services du CSPCP souhaite mettre fin à la colocation existante depuis le départ du dispositif. L'une des deux colocataires restera dans le logement actuel situé 5-56 rue des Lavandières, et la locataire sortante de la colocation intégrera le logement du type II situé 2-37 rue des Lavandières. Redevance annuelle 65 211.61€.

Au 1^{er} janvier 2026, l'occupant du logement situé 3-5 rue de La Triperie a émis le souhait de conserver son logement à son nom en accord avec les services du CSPCP et des services tutelle de la MSA. En parallèle, le dispositif intégrera l'entrée d'un nouveau bénéficiaire sur le logement situé 3-40 rue des Lavandières à ISSOUDUN.

Au 1^{er} janvier 2026, le CSPCP respectera ses engagements pris sur l'Habitat Inclusif, en conservant un nombre identique de bénéficiaires du dispositif, à savoir 10 bénéficiaires répartis sur 10 logements.

La redevance annuelle avec la revalorisation portera sur un montant de 63 691.37€.

Le nouvel ensemble immobilier se décompose comme suit

Adresse	Type	Etage	Surface Habitable	Convention d'origine	Avenant
4 Rue des Lavandières – App 43 - ISSOUDUN	3	RC	80 m ²	12.11.2020	
5 Rue des Lavandières – App 56 - ISSOUDUN	3	1	73 m ²	12.11.2020	
5 Rue de la Triperie – App 20 - ISSOUDUN	2	1	95 m ²	12.11.2020	
3 Rue de la Triperie – App 4 - ISSOUDUN	3	RC	79 m ²	12.11.2020	
23 Rue du 4 Août – App 6 - ISSOUDUN	3	RC	66 m ²	12.11.2020	
23 Rue du 4 Août – App 8 - ISSOUDUN	2	RC	56 m ²	12.11.2020	
23 Rue du 4 Août – App 17 - ISSOUDUN	2	1	50 m ²		09.02.2022
7 Rue de la Triperie – App 31 – ISSOUDUN	2	RC	72 m ²		01.10.2025
2 Rue des Lavandières – App 37 – ISSOUDUN	2	2	45 m ²		01.12.2025
3 Rue des Lavandières – App 40 – ISSOUDUN	2	1	50 m ²		01.01.2026

Et toujours de l'espace de vie situé au 1 bis rue de L'Hospice St Roch à ISSOUDUN.

Signature d'un quatrième avenant afin d'entériner ces arrivées et départs.

L'engagement de modifier une convention de gestion s'entendant de la signature d'un avenant, il est donc convenu ce qui suit

Le présent avenant à la convention de gestion est consenti aux nouvelles charges et conditions financières, avec l'entièreté des dispositions du bail sus relaté auxquels il n'est rien dérogé.

Fait à Châteauroux

Le

En deux exemplaires originaux (un pour le bailleur, un pour le preneur)

Le Directeur du C.S.P.C.P.

Le Bailleur

Le Directeur Générale de l'OPAC 36

Marc KUGELSTADT

Pascal LONGEIN



OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 7

Présents : 7
Représentés : 0
Excusés : 0
Absents : 0

Service demandeur
Direction administrative et financière

Transmis pour contrôle de
légalité le :

26 NOV. 2025

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :
26 NOV. 2025

RECU EN PREFECTURE

Le 26 novembre 2025

VIA DOTELEC - Dematis

036-344397070-20251125-02025001599-DE

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

Extrait n°2025.00155 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 14 novembre 2025, s'est réuni le 25 novembre 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, Mme Yvonne LAMY, M. Jacques PERSONNE, M. Michel BOUGAULT

Assistait également :

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

Objet : Loyer du FRPA Saint Jean «Résidence Isabelle», du Bâtiment Administratif et de la Maison Relais

En application de la convention de gestion signée avec l'organisme gestionnaire, le Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé d'adopter comme suit les loyers pour l'année 2026.

Loyer du Foyer et du Bâtiment Administratif

Annuité des emprunts

Prêt CARSAT n°2015001/1887 (36 155.16 x 81.51684 %)	29 472.54 €
Prêt CDC n°5089420 (Foyer)	13 040.08 €
Prêt CDC n°5089421 (Foyer)	52 184.09 €
Prêt CDC n°5142356 (Bâtiment Administratif)	12 054.00 €

Frais de gestion

$3\ 148\ 386.84\ € \times 0.30\ \% \times \frac{146.68\ (\text{IRL 2}^{\text{ème}} \text{ trimestre 2025})}{125.25\ (\text{IRL 2}^{\text{ème}} \text{ trimestre 2015})}$	11 061.21 €
--	-------------

(3 148 386.84 € = aux prix de revient définitifs – subvention ville perçue soit 3 698 439.19 + 644 277.85 – 1 194 330.20)

PRCGE (ex. PGE)

$3\ 148\ 386.84\ € \times 0.60\ \% \times \frac{117.80\ (\text{IPEA 2}^{\text{ème}} \text{ trimestre 2025})}{100.00\ (\text{IPEA 2}^{\text{ème}} \text{ trimestre 2015})}$	22 252.80 €
--	-------------

Ordures ménagères 2025 2 573.00 €

TFPB 2025 2 121.00 €

Loyer annuel 2026 144 758.72 €

Soit un loyer mensuel de 12 063.22 € pour les mois de Janvier à Novembre 2026 et de 12 063.30 € pour le mois de Décembre 2026.

.../...

Loyer de la Maison Relais Saint-Jean

Annuités des emprunts

Prêt CARSAT n°2015001/1887 (36 155.16 x 18.483166 %)	6 682.62 €
Prêt CDC n°5092514	15 623.12 €
Prêt CDC n°5092515	1 920.30 €

Frais de gestion

902 159.17 x 0.30 % x <u>146.68 (IRL 2^{ème} trimestre 2025)</u>	3 107.04 €
127.77 (IRL 2 ^{ème} trimestre 2018)	

PRCGE

902 159.17 x 0.60 % x <u>117.80 (IPEA 2^{ème} trimestre 2025)</u>	6 196.76 €
102.90 (IPEA 2 ^{ème} trimestre 2018)	

Ordures ménagères 2025	609.00 €
Loyer annuel 2026	34 138.84 €

Soit un loyer mensuel de 2 844.90 € pour les mois de Janvier à Novembre 2026 et de 2 844.94 € pour le mois Décembre 2026

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,





OPAC 36

OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 7

Présents : 7

Représentés : 0

Excusés : 0

Absents : 0

Service demandeur
Direction administrative et financière

Transmis pour contrôle de
légalité le :

26 NOV. 2025

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

26 NOV. 2025

RECU EN PREFECTURE

Le 26 novembre 2025

VIA DOTELEC - Dematis

036-344397070-20251125-03025001590-DE

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

Extrait n°2025.00156 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 14 novembre 2025, s'est réuni le 25 novembre 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, Mme Yvonne LAMY, M. Jacques PERSONNE, M. Michel BOUGAULT

Assistait également :

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

Objet : Loyer de la Résidence Accueil à LE BLANC - Les Résolières

En application du bail signé entre l'OPAC 36 et l'UDAF 36, le Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé d'adopter comme suit le loyer de l'établissement d'hébergement sis LE BLANC « Les Résolières ».

Redevance du 01.01.2026 au 31.12.2026

$$68\,000 \times \frac{\text{IRL 3^{ème} trimestre 2025}}{\text{IRL 3^{ème} trimestre 2017}} = 68\,000 \times \frac{145,77}{126,46} = 78\,383,36 \text{ €}$$

Soit un loyer mensuel de 6 531.94 € pour les mois de Janvier à Novembre 2026 et de 6 532.02 € pour le mois de Décembre 2026.

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,
Pascal LONGEIN



OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 7

Présents : 7

Représentés : 0

Excusés : 0

Absents : 0

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

Extrait n°2025.00157 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 14 novembre 2025, s'est réuni le 25 novembre 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, Mme Yvonne LAMY, M. Jacques PERSONNE, M. Michel BOUGAULT

Assistait également :

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

Service demandeur
Direction du développement

Transmis pour contrôle de
légalité le :

26 NOV. 2025

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

26 NOV. 2025

Objet : Construction de 5 logements locatifs individuels à NEUILLY LES BOIS « Le Champ de Foire »

Sur un foncier proposé à la vente par la commune de Neuilly-les-bois, en centre bourg, l'OPAC 36 a le projet de construire 5 logements locatifs individuels.

Le foncier, situé à côté du champ de foire, composé des parcelles cadastrées A 375 et A 376, correspond à une surface de 2 023 m² environ.

A l'achèvement de l'opération, les espaces publics seront rétrocédés à la commune, notamment une partie de la parcelle A 375 avec la présence du réseau de chaleur urbain.

Les typologies, les surfaces et le type de financement retenus pour ces logements locatifs sont les suivants :

Typologies	Nombre	Surfaces (m ²)	Financement
T2	3	50	2 PLAI, 1 PLUS
T3	2	69	2 PLUS

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

- *D'accepter ce principe,*
- *D'autoriser le Directeur Général à passer tout acte et contrats nécessaires, à signer toutes les pièces utiles au montage du dossier.*

RECU EN PREFECTURE

Le 26 novembre 2025

VIA DOTELEC - Dematis

036-344397070-20251125-03025001570-DE

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,



OPAC 36

OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 7

Présents : 7

Représentés : 0

Excusés : 0

Absents : 0

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

Extrait n°2025.00158 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 14 novembre 2025, s'est réuni le 25 novembre 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, Mme Yvonne LAMY, M. Jacques PERSONNE, M. Michel BOUGAULT

Assistait également :

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

Service demandeur
Direction du développement

Transmis pour contrôle de
légalité le :

26 NOV. 2025

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

26 NOV. 2025

Objet : Réhabilitation d'immeubles pour la création de 4 logements (acquisition / amélioration) à DEOLS «10, 12/14 et 20 rue de l'horloge»

Dans le cadre de l'opération d'aménagement du quartier Saint-Germain à DEOLS, validée par le Conseil d'Administration du 25 octobre 2018, et pour faire suite aux différentes études de faisabilité réalisées sur le quartier, l'OPAC 36, par le biais de ses acquisitions, va débuter la phase opérationnelle.

Cette première phase opérationnelle concerne la réhabilitation de 3 immeubles, afin de créer 4 logements, dans un premier temps.

Une seconde phase, dès la totale maîtrise foncière nécessaire, sera projetée avec la réalisation de 20 nouveaux logements locatifs semi-collectifs.

Les typologies, les surfaces et le type de financement retenus pour ces premiers logements locatifs sont les suivants :

Typologies	Nombre	Surfaces (m ²)	Financement (prog 2025)
T2	1	60	PLAI
T2	1	58	PLAI
T3	1	78	PLUS
T3 / T4	1	106	PLUS

L'enveloppe financière de cette première opération s'élève 880 000 € HT (valeur juin 2025).

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

- D'accepter ce principe,
- D'autoriser le Directeur Général à passer tout acte et contrats nécessaires, à signer toutes les pièces utiles au montage du dossier.

RECU EN PREFECTURE

Le 26 novembre 2025

VIA DOTELEC - Dematis

036-344397070-20251125-03025001580-DE

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,
Pascal LONGEIN



OPAC 36

OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 7

Présents : 7

Représentés : 0

Excusés : 0

Absents : 0

Service demandeur
Direction du développement

Transmis pour contrôle de
légalité le :

26 NOV. 2025

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :
26 NOV. 2025

RECU EN PREFECTURE

Le 26 novembre 2025

VIA DOTELEC - Dematis

036-344397070-20251125-00025001990-DE

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

Extrait n°2025.00159 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 14 novembre 2025, s'est réuni le 25 novembre 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, Mme Yvonne LAMY, M. Jacques PERSONNE, M. Michel BOUGAULT

Assistait également :

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

Objet : Construction de nouveaux locaux pour l'accueil de jour « les Alizés » pour l'ADAPEI 36 à CHATEAUROUX « Pièce du Foiseau »

Afin d'offrir des espaces plus adaptés et fonctionnels aux utilisateurs de la structure d'accueil actuelle, l'OPAC 36 a décidé de construire des nouveaux locaux sur le lotissement « Foiseau 3 » réceptionné le 8 juillet 2022.

Cette structure, « Les Alizés », ouverte en 1990 se situe actuellement au 4 rue Eisenhower dans un local appartenant à l'OPAC 36. Elle se spécialise dans l'accueil d'enfants présentant un polyhandicap avec troubles moteurs et déficiences intellectuelles sévères.

En concertation avec les représentants de cette structure (ADAPEI 36), un préprogramme a été défini, des modifications apportées, afin d'aménager une nouvelle structure d'environ 400 m² de surface utile, sur un terrain de 1300 m² environ (équivalent à 2 lots).

L'enveloppe financière prévisionnelle s'élève à un montant de 1 436 000 € HT (valeur août 2025).

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

- *D'accepter ce principe,*
- *D'autoriser le Directeur Général à passer tout acte et contrats nécessaires, à signer toutes les pièces utiles au montage du dossier.*

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,


Pascal LONGEIN





OPAC 36

OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 7

Présents : 7

Représentants : 0

Excusés : 0

Absents : 0

Service demandeur
Direction du développement

Transmis pour contrôle de
légalité le :

26 NOV. 2025

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :
26 NOV. 2025

RECU EN PREFECTURE

Le 26 novembre 2025

VIA DOTELEC - Dematis

036-344397070-20251125-00025001630-DE

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

Extrait n°2025.00160 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 14 novembre 2025, s'est réuni le 25 novembre 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, Mme Yvonne LAMY, M. Jacques PERSONNE, M. Michel BOUGAULT

Assistait également :

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

Objet : Restructuration d'un ensemble immobilier « 4-6 Rue de l'Avenir » à ISSOUDUN en résidence type Appart'hôtel

Dans le cadre de la restructuration du cœur de ville d'Issoudun, l'OPAC 36 s'est porté acquéreur en janvier 2020 d'un ensemble immobilier situé au « 4/6 rue de l'Avenir ».

Pour répondre au programme « Territoires d'Industrie », il est projeté de relancer ce programme, suite à son arrêt provisoire du fait des conséquences du COVID 19. Pour rappel, le projet porte sur la restructuration et la requalification de bâtiments en résidence type Appart'Hôtel, contenant une vingtaine d'appartements (type T1, T1bis, T2), avec l'ensemble des locaux et services associés type salle de restauration, salle de convivialité, salle de sport, laverie, bagagerie, sur les 1 720 m² de surfaces disponibles.

Par la qualité architecturale des bâtiments, la cour intérieure redeviendra un parc arboré avec la création d'espaces verts, d'espaces minérales, de plantations adaptées, d'une fontaine, de mobilier, créant ainsi des espaces d'échanges, de quiétude et un véritable îlot de fraîcheur pour les utilisateurs.

Ainsi, les places de stationnements seront majoritairement disponibles aux alentours du site, seules quelques unités, seront proposées dans le parc.

Par sa situation dans un Site Patrimonial Remarquable, les études de conception seront menées en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France et un architecte du Patrimoine sera demandé dans l'équipe de maîtrise d'œuvre.

L'enveloppe financière pour réaliser cette opération est estimée à 4 500 000 € HT environ (Foncier + Travaux + Honoraires) à valeur août 2025.

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

- *D'accepter ce principe,*
- *D'autoriser le Directeur Général à passer tout acte et contrats nécessaires, à signer toutes les pièces utiles au montage du dossier.*

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,



Pascal LONGEIN



OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 7

Présents : 7

Représentés : 0

Excusés : 0

Absents : 0

Service demandeur
Direction du développement

Transmis pour contrôle de
légalité le :

26 NOV. 2025

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

26 NOV. 2025

RECU EN PREFECTURE

Le 26 novembre 2025

VIA DOTELEC - Dematis

036-344397070-20251125-030250016110-DE

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

Extrait n°2025.00161 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 14 novembre 2025, s'est réuni le 25 novembre 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, Mme Yvonne LAMY, M. Jacques PERSONNE, M. Michel BOUGAULT

Assistait également :

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

Objet : Restructuration d'un immeuble de caractère « Radio France » en espace tertiaire à CHATEAUROUX « 10 -12 rue de la République »

Dans le cadre de sa diversification et de ses recherches immobilières, l'OPAC 36 a fait l'acquisition, le 21 décembre 2023, d'un bâtiment de caractère situé au « 10-12 rue de la République » à Châteauroux.

Ce bâtiment, anciennement propriété du groupe Radio France, se situe sur les parcelles AK 175 et AK 174 d'une contenance totale de 438 m². Il se trouve en périmètre AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) remarquable. Le bien est en fait un ensemble de constructions et d'extensions réalisées depuis plus d'un siècle avec des techniques et matériaux de différentes natures. Cet ensemble comprend un sous-sol partiel, un niveau rez-de-chaussée général, et des niveaux R+1 / R+2 partiels également. La surface de plancher de cet ensemble immobilier se porte à 800 m² environ.

L'OPAC 36 projette de réaliser une réhabilitation lourde de ce bien, afin de proposer de nouvelles surfaces tertiaires lumineuses (patio intérieur vitré), adaptées et thermiquement performantes. Afin d'assurer l'accessibilité à tous sur l'ensemble du site, un ascenseur est projeté en cœur du site, desservant l'ensemble des futurs plateaux. L'emploi de matériaux biosourcés (structure, isolation, finitions) et bas carbone sera majoritaire dans ce programme ambitieux de rénovation urbaine en cœur de ville.

Cette opération se déroulera, dans sa partie opérationnelle, en trois phases :

- Désamiantage / Dépose soignée d'ouvrages en pierre / Démolition des ouvrages non conservés avec des matériels adaptés à la promiscuité du site et ses environnements,
- Sondages de sols complémentaires / Relevé complémentaire,
- Réhabilitation / Construction adaptées au site et contraintes urbaines.

L'enveloppe financière estimée pour ce nouveau programme s'élève à hauteur de 4 900 000 € HT TDC environ (valeur juin 2025).

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

- *D'accepter ce principe,*
- *D'autoriser le Directeur Général à passer tout acte et contrats nécessaires, à signer toutes les pièces utiles au montage du dossier.*

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,

Pascal LONGEIN
OPAC 36



OPAC 36

OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 7

Présents : 7

Représentés : 0

Excusés : 0

Absents : 0

Service demandeur
Direction Générale Adjointe

Transmis pour contrôle de
légalité le :

26 NOV. 2025

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :
26 NOV. 2025



RECU EN PREFECTURE

Le 26 novembre 2025

VIA DOTELEC - Dematis

036-344397070-20251125-03025001620-DE

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

Extrait n°2025.00162 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 14 novembre 2025, s'est réuni le 25 novembre 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, Mme Yvonne LAMY, M. Jacques PERSONNE, M. Michel BOUGAULT

Assistait également :

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

Objet : Soutien financier au Dispositif de Réussite Educative de CHÂTEAUROUX

Depuis 2020, l'OPAC 36 soutient financièrement le Dispositif de Réussite Educative de CHÂTEAUROUX.

Ce dispositif d'accompagnement s'adresse aux enfants et familles des quartiers Saint-Jean, Saint-Jacques, Beaulieu, Vaugirard, Jean Moulin et Touvent Grands Champs, et bénéficie à nombre de nos locataires.

La Collectivité sollicite l'OPAC 36 pour poursuivre cet engagement sur 2025.

Ainsi, le Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé de valider une participation financière à hauteur de 10.000 € pour 2025, étant précisé que cette somme sera valorisée au titre des actions de la convention d'utilisation de l'abattement de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) dans les Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV).

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 : 7

Représentés : 0

Excusés : 0

Absents : 0

Service demandeur
Direction Générale Adjointe

Transmis pour contrôle de
légalité le :

26 NOV. 2025

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :
26 NOV. 2025

RECU EN PREFECTURE

Le 26 novembre 2025

VIA DOTELEC - Dematis

036-344397070-20251125-030250016319-DE

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

Extrait n°2025.00163 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 14 novembre 2025, s'est réuni le 25 novembre 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, Mme Yvonne LAMY, M. Jacques PERSONNE, M. Michel BOUGAULT

Assistait également :

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

Objet : Renouvellement convention de partenariat avec l'ADIL de l'Indre

Les actions en partenariat avec l'ADIL 36 se sont poursuivies sur l'année 2025, le Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé de formaliser le renouvellement de la convention dans les mêmes conditions et d'autoriser le Directeur Général à signer la convention et l'ensemble des documents afférents.

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,


Pascal LONGEIN
OPAC 36

CONVENTION DE PARTENARIAT :

Entre,

L'OPAC 36 dont le siège est situé à CHÂTEAUROUX, 90 avenue Charles de Gaulle, représenté par le Directeur général, Monsieur Pascal LONGEIN, dûment habilité,

Et

L'ADIL de l'Indre, dont le siège est situé à CHÂTEAUROUX, Centre Colbert, 1 place Eugène Rolland – Bât. I, représentée par Madame Christine FLEURET en sa qualité de Directrice, dûment habilitée,

Il a été convenu ce qui suit,

PREAMBULE :

- L'ADIL de l'Indre porte une mission d'information à caractère d'intérêt général, définie dans l'article L 366.1 du CCH, par la loi SRU du 13/12/2000 et le décret du 6/11/2007. A ce titre, l'ADIL intervient auprès de l'ensemble des ménages pour les renseigner sur tous les aspects touchant au logement et ce, de façon neutre et gratuite.

Ainsi, non seulement l'Agence s'inscrit sur le territoire comme un acteur de prévention des expulsions, fort des actions déjà initiées en ce sens : participation à la CCAPEX, sensibilisation des jeunes du dispositif Garantie jeunes... Mais d'autre part, l'ADIL relaie également au travers de l'Espace France Rénov' notamment, un message de sensibilisation à l'efficacité énergétique.

- L'OPAC36, bailleur social, est un acteur du marché de l'habitat, son public bénéficie des activités d'information et de conseil menées par l'ADIL (notamment pour l'accession).

Par ailleurs, l'OPAC36 Dans le cadre de sa politique d'action sociale, l'OPAC 36 participe depuis plusieurs années à la mise en place de projets favorisant le lien social et le bien vivre ensemble, sur les différents quartiers de Châteauroux.

Par ailleurs, l'Office souhaite renforcer son action de prévention des impayés et d'accompagnement de ses locataires et prospects en améliorant la diffusion d'informations autour de thématiques diverses comme : les obligations nées du contrat, les économies d'énergie et des fluides, la gestion et le tri sélectif des déchets, la prévention des accidents domestiques et la sécurité, le maintien des seniors à domicile, La sensibilisation du grand public au développement durable.

Depuis 2018, l'OPAC 36 a engagé un partenariat avec l'ADIL, pour la création et la mise en œuvre d'un appartement pédagogique, dispositif qui a trouvé son public et démontré son intérêt et qu'il convient de faire vivre aujourd'hui.

L'ADIL détient par ailleurs, une connaissance exhaustive du marché immobilier local, tant sur le secteur de la vente immobilière que sur celui de la location. L'Agence peut ainsi apporter des éclairages très pertinents pour notre Organisme notamment au travers d'études ciblées sur des quartiers ou des territoires spécifiques.

L'OPAC 36 souhaite aujourd'hui, au travers d'une nouvelle convention, poursuivre le partenariat initié.

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION :

L'objet de la présente convention est de fixer les conditions du partenariat établi entre les deux parties ci-dessous désignées, pour l'année 2025 et notamment en ce qui concerne l'animation de l'ECOPAC.

ARTICLE 2 : PERIMETRE D'INTERVENTION

Le périmètre d'intervention est celui du Département de l'Indre.

ARTICLE 3 : ENGAGEMENTS DE L'ADIL :

L'ADIL s'engage à mettre son expertise au service de l'OPAC 36 qui viendra utilement nourrir la stratégie de l'Office et notamment la politique qualité.

Ainsi l'ADIL espace France Rénov' s'engage à porter les missions suivantes et recevra à cet effet les prospects ou clients adressés par l'OPAC 36 :

- une mission générale d'information du public pour toute question intéressant le logement : conseil qualifié, neutre et gratuit sur les aspects juridiques, financiers fiscaux et l'énergie ;
- une mission d'information des demandeurs de logement social ;
- une mission de conseil à l'accession à la propriété : conseil juridique et financier, informations sur le marché immobilier (Biens et terrains) ;
- une mission d'analyse de l'offre et de la demande en matière de logement à partir des éléments fournis par les bailleurs sociaux et des différentes bases de données.
- Eventuellement après concertation, et suivant l'actualité législative ou l'émergence de besoins, la réalisation d'études ponctuelles.

L'ADIL s'engage par ailleurs à poursuivre son engagement dans le dispositif Ecopac avec l'OPAC 36 :

- Via la mise à disposition de matériel et d'équipement (maquettes, éléments d'affichage, exposition...),
- Par l'intervention d'un conseiller énergie pour sensibiliser les nouvelles recrues des équipes de services civiques (septembre-octobre) ou le personnel de l'OPAC 36 amenés à prendre en charge une partie de l'animation (volet énergétique et éco-gestes).
- En déployant sur l'Ecopac ou sur le parc de l'OPAC 36, une offre d'animation dédiée (ateliers thématiques), selon un contenu et un planning concerté avec l'OPAC 36 (à annexer). En fonction des thématiques, ces animations pourront associer un ou plusieurs autres acteurs partenaires sous réserve de l'accord des 2 parties.
- En assurant selon un calendrier défini, les visites du parcours pédagogique de l'ECOPAC.

Au travers de l'ensemble de ces missions, l'ADIL accordera une attention particulière aux quartiers prioritaires politique de la ville, ses habitants, ses enjeux.

ARTICLE 4 : LES ENGAGEMENTS DE L'OPAC 36 :

Pour mener à bien les actions prévues à l'article 3, l'OPAC36 apporte une contribution financière à hauteur de 5.000 €.

L'OPAC36 s'engage de surcroit à verser la somme de 135 € par atelier animé par l'ADIL et 75 € pour chaque session de parcours pédagogique assurée.

L'OPAC 36 réglera l'ADIL, sur facture adressée à chaque fin de mois à l'Office.

A la demande de l'ADIL, l'OPAC 36 pourra ponctuellement, mettre à disposition l'ECOPAC afin que l'ADIL puisse y mener des actions pour son compte.

ARTICLE 5 : ENGAGEMENTS MUTUELS ET RECIPROQUES :

Les parties s'entendent sur le cadre d'intervention :

Dans le cadre de la présente convention, l'ADIL reste l'employeur de son personnel qui pourrait être amené à intervenir sur l'ECOPAC et est garant du fait que celui-ci soit couvert par une assurance responsabilité civile lors des interventions.

Loi informatique et libertés & Confidentialité

Dans le cadre de la présente convention, l'ADIL sera amenée à prendre connaissance d'informations relatives à la méthodologie, aux procédures, document et spécificités métiers de l'OPAC 36. L'Agence sera également amenée, d'une part, à prendre connaissance d'informations les concernant.

L'ADIL s'engage donc à :

- considérer comme confidentielles toute information, écrite ou orale, dont elle pourrait prendre connaissance durant l'exécution la présente relation conventionnelle;
- ne pas divulguer ou communiquer à des tiers non autorisés ces informations et à prendre toute mesure technique et organisationnelle de nature à en garantir la protection ;
- ne pas prendre copie de données dites à caractère personnel (nom du locataire, adresse, etc.).

Cette obligation de confidentialité continuera après expiration des présentes, aussi longtemps que lesdites informations ne seront pas tombées dans le domaine public.

Les informations confidentielles, de quelque nature qu'elles soient, apportées par une partie, demeurent sa propriété exclusive, sans que l'autre partie ne puisse revendiquer de droit de propriété industrielle, littéraire ou artistique.

Les parties s'engagent par ailleurs à respecter les dispositions de la loi N° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, dite « Informatique et Libertés ». La responsabilité de l'OPAC 36 ne saurait être engagée du fait du non-respect par l'ADIL de ses obligations ou de déclaration incomplète auprès de la CNIL pour leurs propres traitements.

ARTICLE 6 : DUREE, RENONCIATION :

La présente convention prend effet au 1^{er} janvier 2025 et prend fin le 31 décembre 2025.

Elle peut être dénoncée par lettre recommandée avec AR par l'un ou l'autre des signataires au terme d'un préavis d'un mois.

ARTICLE 7 : REVISION DE LA CONVENTION :

La révision de la convention et de ses annexes est possible à tout moment à l'initiative de l'un des signataires, un avenant formalisera ces changements.

Fait à Châteauroux, le 22 novembre 2025 :

En deux exemplaires originaux.

Pour l'ADIL de l'Indre,
La Directrice

Pour l'OPAC 36,
Le Directeur Général

Christine Fleuret

Pascal Longein



OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 7

Présents : 7

Représentés : 0

Excusés : 0

Absents : 0

Service demandeur
Direction Générale Adjointe

Transmis pour contrôle de
légalité le :

26 NOV. 2025

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :
26 NOV. 2025

RECU EN PREFECTURE

Le 26 novembre 2025

VIA DOTELEC - Dematis

036-344397070-20251125-03025001640-DE

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

Extrait n°2025.00164 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 14 novembre 2025, s'est réuni le 25 novembre 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, Mme Yvonne LAMY, M. Jacques PERSONNE, M. Michel BOUGAULT

Assistait également :

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

Objet : Avenant 2025 à la convention de gestion en flux ACTION LOGEMENT

Dans le cadre de la réforme de la gestion des contingents et conformément aux dispositions de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, dite Loi ELAN, de la Loi n° 2022-217 du 21 février 2022, dite 3DS, et du décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux, les Parties ont signé une première convention de gestion en flux en date du 15/12/2023.

Cette convention prévoit que les premières années de mise en oeuvre de la gestion en flux constituent une première phase faisant l'objet d'un suivi partenarial, les dispositions conventionnées étant susceptibles d'être remises à jour par voie d'avenant pour tenir compte des éventuels ajustements nécessaires.

L'OPAC 36 et Action Logement ont ainsi convenu de revoir certaines modalités par voie d'avenant.

Celui-ci a plusieurs objets :

- Consolider le bilan de la gestion en flux pour l'année 2024, conformément aux dispositions de l'article Art. R. 441-5-1 du CCH : *avant le 28 février de chaque année, l'organisme bailleur transmet à l'ensemble des réservataires un bilan annuel des logements proposés, ainsi que des logements attribués au cours de l'année précédente, par réservataire et par typologie de logement, type de financement, localisation hors et en quartier politique de la ville, commune et période de construction*
- Formaliser les flux prévisionnels de logements réservés pour ALS pour l'année 2025,
- Rappeler les dispositions de l'instruction ministérielle 2024-11375 du 04/01/2024, relative aux modalités de rétrocession par l'Etat des droits de réservation au titre du premier programme de renouvellement urbain (PNRU) au bénéfice d'ALS.

Le Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé d'autoriser le Directeur Général à signer ledit avenant et tout document relatif.

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,

Pascal LONGEIN



**Avenant à la Convention Gestion en Flux
Indre**

Entre :

ACTION LOGEMENT SERVICES, Société par Actions Simplifiée, au capital de 20 000 000 d'euros, dont le siège social est sis 21, quai d'Austerlitz - 75013 PARIS, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 824 541 148, représentée par représentée par **Madame Elise CHARRIERE**, en sa qualité de Directrice de Territoire, dûment habilitée à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée « **ALS** » ou « **le Réservataire** »,

D'une part,

Et :

L'OPAC 36, Office Public de l'Habitat du département de l'Indre, dont le siège social est sis 90, avenue Charles de Gaulles – 36000 CHATEAUROUX, SIRET n° 344 397 070 00014, représentée par **Monsieur Pascal LONGEIN**, en sa qualité de Directeur Général, dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée « **le Bailleur** »,

D'autre part,

Ensemble dénommées « **les Parties** ».

Préambule

Rappel du contexte

En application de l'article L.313-26 du Code de la construction et de l'habitation, le Bailleur doit affecter les logements locatifs réservés à des candidats désignés par ALS, cette obligation est la contrepartie directe du financement accordé par le réservataire au Bailleur.

Conformément aux dispositions de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, dite Loi ELAN, de la Loi n°2022-217 du 21 février 2022, dite 3DS, et du décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux, les Parties ont signé une première convention de gestion en flux en date du 15/12/2023.

Article 1 – Les principes partagés entre les Parties

Les grands principes partagés entre les Parties sur la Région Centre-Val de Loire sont les suivants :

- **La mise à disposition et la désignation dans le parc existant :**

- Le Bailleur s'engage à mettre à la disposition du Réservataire les logements nécessaires à l'atteinte de l'objectif indiqué à l'article 4,
- Les mises à disposition de logement à destination du Réservataire devront, autant que faire se peut, être lissées sur l'ensemble de l'année,

- **Le fait générateur du décompte du flux :**

Pour ALS, le décompte des logements attendus au titre du flux doit être en rapport avec les droits financés par la PEEC (participation des employeurs à l'effort de construction) et répondre aux demandes des salariés du secteur privé.

- **Décompte du flux annuel et des logements réservés :**
 - à la signature du bail

Article 2 – Objet de l'avenant

La convention de gestion en flux en date du 15/12/2023 a pour objet de concrétiser l'accord des Parties sur la manière de calculer et d'organiser le flux annuel de logements réservés par ALS à l'échelle du département.

L'objectif de cet accord est d'établir un flux de logements destinés aux bénéficiaires ALS.

Cette convention a été précédée d'une convention d'inventaire et de conversion en flux des droits réservés, signée entre le Bailleur et ALS en date du 24/2/2023, qui a pour objet l'échange entre les Parties des données relatives à la localisation, au nombre, à la norme de financement et à la typologie des logements réservés en l'état des conventions conclues arrêtés à la date du 31/12/2022.

Cette première convention avait également permis d'identifier le volume de droits réservés par ALS dans le patrimoine du Bailleur, gérés en stock, convertis de DS en DU, ou directement financés en DU, gérés en flux.

A la signature de ces conventions, les Parties ont convenu que les premières années de mise en œuvre de la gestion en flux constituerait une première phase qui ferait l'objet d'un suivi partenarial, les dispositions conventionnées étant susceptibles d'être remises à jour par voie d'avenant pour tenir compte des éventuels ajustements nécessaires.

Cet avenant a plusieurs objets :

- Consolider le bilan de la gestion en flux pour l'année 2024, conformément aux dispositions de l'article Art. R. 441-5-1 du CCH :
 - *Avant le 28 février de chaque année, l'organisme bailleur transmet à l'ensemble des réservataires un bilan annuel des logements proposés, ainsi que des logements attribués au cours de l'année précédente, par réservataire et par typologie de logement, type de*

financement, localisation hors et en quartier politique de la ville, commune et période de construction

- Formaliser les flux prévisionnels de logements réservés pour ALS pour l'année 2025,
- Rappeler les dispositions de l'instruction ministérielle 2024-11375 du 04/01/2024, relative aux modalités de rétrocession par l'Etat des droits de réservation au titre du premier programme de renouvellement urbain (PNRU) au bénéfice d'ALS.

Article 3 – Bilan de la gestion en flux

Le présent avenant régit la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2024.

Au titre de la gestion en flux, la synthèse du bilan est la suivante :

	Attributions suite à désignation par ALS et suivies d'un bail signé	Attributions suite à désignation par ALS et non suivies d'un bail signé	Attributions suivies d'un bail signé au bénéfice d'ALS à l'initiative du Bailleur (dans la limite du % conventionnel)
Année 2024	33	1	0

Le détail du bilan est en annexe 1 (Tableau détaillé de suivi)

Article 4– Le flux annuel prévisionnel pour l'année 2025

Pour ALS, le flux annuel doit permettre de faciliter le logement des salariés du secteur privé dans le parc social, afin de développer le lien emploi-logement dans les territoires. A ce titre, au-delà du flux annuel conventionné entre elles, les Parties souhaitent valoriser des relogements dans le parc du Bailleur au bénéfice de candidats salariés relevant d'ALS.

4-1 – Le flux conventionnel (flux annuel réservé à ALS)

Le flux annuel de logements, exprimé en pourcentage, mentionné au I de l'article R. 441-5 du CCH, mis à disposition d'un bénéficiaire de réservations, est calculé en fonction :

- du nombre de logements identifiés dans des programmes ou du flux annuel de logement réservés par ALS sur le patrimoine du Bailleur dans le cadre des conventions et de réservation conclues entre les parties ;
- du nombre total de logements sociaux au sein du patrimoine de l'organisme bailleur.

Ce flux annuel prévisionnel est de 6% des attributions réalisées dans le patrimoine du Bailleur sur l'année 2025, soit 50 attributions suivies d'un bail signé.

4-2 – Le flux annuel prévisionnel désigné par le Bailleur

Ce mode de gestion du flux réservé par ALS étant dérogatoire au mode en gestion directe, les Parties conviennent d'encadrer ce flux partenarial à hauteur 20% du flux annuel conventionnel pour ALS.

Pour ces désignations à l'initiative du Bailleur, seules celles suivies d'un bail signé seront décomptées du flux annuel.

Les attributions réalisées au-delà de ce pourcentage conventionnel conclu entre les Parties ne seront pas décomptées ni du flux annuel, ni des logements réservés.

4-3 – Le flux annuel prévisionnel sur les programmes neufs

Le décret du 20/02/2020 prévoit que la convention de réservation précise les modalités de concertation que le Bailleur organise avec l'ensemble des réservataires concernés relativement aux désignations sur les logements mis en location lors de la première commercialisation d'un programme.

A ce titre, le Bailleur s'engage à associer le réservataire ALS lors de la concertation organisée pour la mise en service des programmes neufs.

Pour l'année 2025, plusieurs programmes neufs listés en annexe 2 sont attendus au titre des logements réservés par ALS. Les Parties conviennent que leur date de livraison reste prévisionnelle.

Article 5 - Dispositions spécifiques aux logements issus des financements PNRU

L'instruction ministérielle du 4/01/2024 (références 2024-11375), sur les modalités de rétrocession par l'Etat des droits de réservations au titre du premier programme de renouvellement urbain (PNRU), a pour objectif l'ouverture de droits de rétrocession, au bénéfice d'ALS, d'un volume de logements, en contrepartie de son financement du premier programme ANRU, volume à défalquer du contingent de logements dédiés aux Préfets de département.

Le Bailleur s'engage à respecter les dispositions prévues dans l'instruction ministérielle du 4/01/2024, ou leur déclinaison régionale qui aura pu être négociée entre l'Etat, l'AR HLM et la délégation régionale ALS concernée le cas échéant.

Ces droits rétrocédés par l'Etat à ALS seront pris en compte uniquement à la signature du bail.

Ces droits rétrocédés ne seront pas décomptés du flux annuel et des droits réservés par ALS.

Ils feront l'objet d'un suivi annuel entre le Bailleur, l'Etat et ALS.

La déclinaison régionale Centre-Val de Loire respecte les critères suivants, en accord l'Etat et la représentation des bailleurs régionaux :

- Le taux de rétrocession s'applique sur l'assiette du flux de logements réservés tel que définie par le décret n°2020-145 du 20 février 2020 ;
- Le taux de rétrocession de 1,48% s'appliquera dans chaque département et pour chaque bailleur sur la base du nombre d'attributions annuel réalisées par bailleur, net des exclusions du flux ;
- L'application du taux régional sera faite selon la règle mathématique conventionnelle des arrondis : arrondi à l'unité inférieure si valeur <x,5 et arrondi à l'unité supérieure si valeur >=x,5 ;
- Le volume d'attributions relevant de la rétrocession s'ajoutera au flux annuel réservé et attribué au bénéfice d'ALS figurant dans la convention de gestion en flux ;
- Seules les offres mises à disposition d'ALS et désignées par le réservataire seront prises en compte (*les attributions désignées par le Bailleur au bénéfice de demandeurs ALS ne seront pas prises en compte*) ;
- Pour garantir la réalisation prioritaire de l'objectif attendu au titre des droits PNRU, ALS décomptera en priorité ce pourcentage des attributions réalisées annuellement avec le Bailleur sur chaque département concerné ;
- Les dispositions spécifiques régionales sont applicables au 1er janvier 2025 ;

- *La convention partenariale signée entre les représentants de l'Etat et les bailleurs régionaux est mise en annexe du présent avenant.*

Article 6- Convention principale

Le présent avenant ne modifie pas les autres dispositions de la convention principale.

Article 7– Durée de l’avenant

L’avenant prendra effet rétroactivement au 1^{er} janvier 2025 pour une durée de 1 an.

Fait à Châteauroux, le 03 octobre 2025.

Pour ACTION LOGEMENT SERVICES

Pour l'OPAC 36

Elise CHARRIERE

Pascal LONGEIN



OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

ANNEXE 2 A L'AVENANT DE LA CONVENTION DE GESTION EN FLUX
entre ACTION LOGEMENT SERVICES
et l'OPAC 36

ActionLogement
RECONNUE D'UTILITÉ SOCIALE

1 – Etat des stocks de droits au 31/12/2023 :

Droits de réservation logement social familial :

STOCK DE BASE	REGULARISATIONS 2023 (ABANDONS, AJUSTEMENTS)	FINANCEMENTS 2023	DU 2023 SUR OPERATION	DU 2023 SUR PARC	ATTRIBUTIONS 2023	STOCK FINAL ARRETE AU 31/12/2023
1412	0	139	4	135	-14	1537

* Stock de DU neufs et DU sur Parc

2 – Etat des stocks de droits au 31/12/2024 :

Droits de réservation logement social familial :

STOCK DE BASE	REGULARISATIONS 2024 (ABANDONS, AJUSTEMENTS)	FINANCEMENTS 2024	DU 2024 SUR OPERATION	DU 2024 SUR PARC	ATTRIBUTIONS 2024	STOCK FINAL ARRETE AU 31/12/2024
1537	0	39	9	30	-34	1542

* Stock de DU neufs et DU sur Parc

3 – Tableau de suivi des programmes neufs livrés en 2025 :

Nom d'opération	Ville	Type de réservation (DS/DU)	Livraison prévisionnelle	DU surneuf	DU surpare	Nombre total de DU	90
							80
LIMOUSIN AQUITTAINE	CHATEAUROUX	DU	01/01/2025	0	57	57	
LE PRESSOIR II	DEOLS	DU	31/03/2025	9	23	32	
MERLE BLANC II	ARGENTON SUR CREUSE	DU	15/12/2025	1	0	1	