

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

**BUREAU du CONSEIL d'ADMINISTRATION
du 11 FEVRIER 2026**

Auteur :

**Marie-Charlotte LECAROUX
Directrice Générale par intérim**

Date de mise en ligne :

16 février 2026



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 :

13 FEV 2026

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

13 FEV 2026

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

Extrait n°2026.00020 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 03 février 2026, s'est réuni le 11 février 2026, 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 :

Mme Marie-Charlotte LECAROUX, Directrice Générale par interim de l'OPAC 36

Objet : Construction d'une gendarmerie à VALENÇAY - Modification du prix d'achat

Le Bureau du Conseil d'Administration de l'OPAC 36 a délibéré le 10 avril 2019 sur le principe d'acquisition d'un terrain situé chemin de la Robinerie sur la commune de VALENÇAY, cadastré section L n° 702 pour une surface restant à diviser d'environ 6 000 m² pour un montant de 60 000 €.

Cependant, le coût du projet a été fortement impacté par la hausse du coût de la construction ce qui a eu pour effet de revoir le montant d'acquisition.

Afin d'équilibrer le montage financier de cette opération, il a été convenu avec la commune de VALENÇAY de négocier un prix de cession d'un euro (1 €).

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

- De lancer les premières études dont celle de maîtrise d'œuvre,
- D'accepter ce principe d'acquisition dans les conditions ci-dessus,
- D'autoriser la Directrice générale par interim à passer tous actes 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,



La Directrice Générale
par interim,

Marie-Charlotte LECAROUX

RECU EN PREFECTURE

Le 13 février 2026

VIA DOTELEC - Dematis

036-344397070-20260211-020260000200-02

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 7
Présents : 7
Représentés : 0
Excusés : 0
Absents : 0

Service demandeur
Direction du patrimoine

Transmis pour contrôle de
légalité le :

13 FEV. 2026

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

13 FEV. 2026

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

Extrait n°2026.00021 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 03 février 2026, s'est réuni le 11 février 2026, 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 :

Mme Marie-Charlotte LECAROUX, Directrice Générale par interim de l'OPAC 36

Objet : réfection de 2 caniveaux sous porche sur le site de Beaulieu à Châteauroux

Etant donné la nécessité de sécuriser les circulations piétonnes sous les porches où les plaques de fermeture des caniveaux existants se soulèvent de par la présence de cornières métalliques oxydées qui gonflent ainsi que la vétusté et la nature des réseaux présents dans ces caniveaux, il est nécessaire de procéder à leur réfection.

Les porches concernés se situent au niveau du centre commercial de Beaulieu, rue de Savoie et rue de Provence.

Les travaux consistent à la réfection des réseaux de distribution chauffage et ECS avec l'utilisation de matériaux pré-isolés qui seront enfouis en pleine terre et permettront la suppression de ces plaques de fermeture.

Afin de livrer des équipements fonctionnels pour octobre 2026, période de l'allumage chauffage, il convient d'engager une consultation sur la base d'un programme de travaux destiné à réaliser les travaux durant la période de coupure du chauffage collectif.

L'enveloppe totale projetée des travaux est de 73 000 € HT.

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

- De prendre connaissance de ces travaux programmés et de valider le plan de financement joint,
- D'autoriser la Directrice Générale par intérim à passer tous actes et contrats nécessaires à la réalisation de ces travaux, à signer toutes les pièces utiles au montage du dossier.

RECU EN PREFECTURE

Le 13 février 2026

VIA DOTELEC - Dematis

036-344397070-20260211-02026000210-02

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

La Directrice Générale
par intérim,



OPAC 36

Marie-Charlotte LECAROUX



Plan de financement

CHATEAUROUX - Centre Commercial Beaulieu
Rénovation de 2 caniveaux de chauffage et d'ECS
Budget 2026

I - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

	Montant en €		
	H.T.	T.V.A.	T.T.C.
Travaux	73 000,00	7 300,00	80 300,00
	73 000,00	7 300,00	80 300,00

PRIX DE REVIENT TOTAL DE L'OPERATION :	80 300,00 €
---	--------------------

II - FINANCEMENT PREVISIONNEL

Fonds propres	80 300,00
---------------	-----------

80 300,00 €

Fait à CHATEAUROUX, le 28 janvier 2026

Marie - Charlotte LECAROUX
Directrice Générale par intérim



NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 7
Présents : 7
Représentés : 0
Excusés : 0
Absents : 0

Service demandeur
Direction du patrimoine

Transmis pour contrôle de
légalité le :

13 FEV. 2026

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

13 FEV. 2026

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

Extrait n°2026.00022 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 03 février 2026, s'est réuni le 11 février 2026, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Étaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. François DAUGERON, Mme Christiane TARDIVAT, M. Alexandre MARTIN, Mme Yvonne LAMY, M. Jacques PERSONNE, M. Michel BOUGAULT

Assistait également :

Mme Marie-Charlotte LECAROUX, Directrice Générale par interim de l'OPAC 36

Objet : Réfection de réseaux sur le site Maréchal de Lattre de Tassigny à Châteauroux

Etant donné la vétusté et la nature des réseaux présents dans ces caniveaux, il est nécessaire de procéder à leur réfection.

Les réseaux concernés se situent entre le 9 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny et le 5 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny.

Les travaux consistent à la réfection des réseaux de distribution chauffage et ECS avec l'utilisation de matériaux pré-isolés.

Afin de livrer des équipements fonctionnels pour octobre 2026, période de l'allumage chauffage, il convient d'engager une consultation sur la base d'un programme de travaux destiné à réaliser les travaux durant la période de coupure du chauffage collectif.

L'enveloppe totale projetée des travaux est de 145 000 € HT.

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

- De prendre connaissance de ces travaux programmés et de valider le plan de financement joint,
- D'autoriser la Directrice Générale par intérim à passer tous actes et contrats nécessaires à la réalisation de ces travaux, à signer toutes les pièces utiles au montage du dossier.

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

La Directrice Générale
par intérim,



Marie-Charlotte LECAROUX

RECU EN PREFECTURE

Le 13 février 2026

VIA DOTELEC - Dematis

036-344397070-20260211-02026000220-02



Plan de financement

CHATEAUROUX - Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny
Rénovation de réseaux chauffage et d'ECS
Budget 2026

I - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

	Montant en €		
	H.T.	T.V.A.	T.T.C.
Travaux	145 000,00	14 500,00	159 500,00
	145 000,00	14 500,00	159 500,00

PRIX DE REVIENT TOTAL DE L'OPERATION : 159 500,00 €

II - FINANCEMENT PREVISIONNEL

Fonds propres 159 500,00

159 500,00 €

Fait à CHATEAUROUX, le 28 janvier 2026

Marie - Charlotte LECAROUX
Directrice Générale par intérim

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 7
Présents : 7
Représentés : 0
Excusés : 0
Absents : 0

Service demandeur
Direction du patrimoine

Transmis pour contrôle de
légalité le :

13 FEV. 2026

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

13 FEV. 2026

RECU EN PREFECTURE

Le 13 février 2026

VIA DOTELEC - Dematis

036-344397070-20260211-020260000230-02

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

Extrait n°2026.00023 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 03 février 2026, s'est réuni le 11 février 2026, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Étaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. François DAUGERON, Mme Christiane TARDIVAT, M. Alexandre MARTIN, Mme Yvonne LAMY, M. Jacques PERSONNE, M. Michel BOUGAULT

Assistait également :

Mme Marie-Charlotte LECAROUX, Directrice Générale par intérim de l'OPAC 36

Objet : Interventions de conservation/sécurisation sur réserves foncières bâties

L'OPAC 36 dans le cadre de sa stratégie immobilière dispose d'une réserve foncière bâtie ou non bâtie. Ce parc fait l'objet d'une surveillance annuelle a vocation de conservation ou de sécurisation.

Deux actions sont aujourd'hui nécessaires dans ce cadre :

- BUZANÇAIS « 10 Rue Grande » : travaux de désamiantage - retrait de couverture amiantée – enveloppe 17 000 € HT
- CHATEAUROUX « 56 Bd de la Vrille » (ex bâtiment URSSAF) : travaux de mise en sécurité – enveloppe 4 000 € HT

Concernant le site de BUZANÇAIS, le retrait d'une couverture amiantée est nécessaire pour résoudre un désordre avec un propriétaire riverain consécutif à une infiltration par chéneau actuellement inaccessible. La présence de matériaux amiantés appelle des qualifications d'entreprise spécifique ainsi que le respect des protocoles idoines.

Le site de CHATEAUROUX est pour sa part visité régulièrement par des tiers non identifiés appelant aujourd'hui de nouveaux travaux de sécurisation pour assurer l'intégrité du site.

L'enveloppe totale de ces 2 interventions est de 21 000 € HT.

Le montant de ces travaux sera intégré dans les futures délibérations présentant les travaux de réhabilitation associés à chacune de ces opérations.

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

- De prendre connaissance de ces travaux programmés,
- D'autoriser la Directrice Générale par intérim à passer tous actes et contrats nécessaires à la réalisation de ces travaux, à signer toutes les pièces utiles au montage du dossier.

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

La Directrice Générale
par intérim,



Marie-Charlotte LECAROUX

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 7

Présents : 7

Représentés : 0

Excusés : 0

Absents : 0

Service demandeur
Direction du patrimoine

Transmis pour contrôle de
légalité le :

13 FEV. 2026

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

13 FEV. 2026

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

Extrait n°2026.00024 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 03 février 2026, s'est réuni le 11 février 2026, 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 :

Mme Marie-Charlotte LECAROUX, Directrice Générale par interim de l'OPAC 36

Objet : Travaux de réfection de toitures terrasses sur divers sites du parc immobilier de l'OPAC 36

Dans le respect de son plan d'entretien, l'OPAC 36 rénove les toitures terrasses de son patrimoine collectif.

Il s'agit en 2026 de réaliser les travaux sur les bâtiments suivants, répartis en 4 lots géographiques :

- LOT N° 1 : CHATEAUROUX « Saint Jacques » 12 et 14 rue Albert Camus - 76 logements
- LOT N° 2 : BUZANCAIS « Le Grand Patureau » 83 rue du 11 Novembre - 20 logements
- LOT N° 3 : ARGENTON SUR CREUSE « Le Clos du Verger » 1 rue Henri Dunant - 17 logements
- LOT N° 4 : SAINTE SEVERE SUR INDRE « Les Vignes » 12 rue des Vignes - 11 logements

Le montant des travaux tous lots confondus s'élèvent à 595 000 € HT.

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

- De valider le plan de financement joint et d'autoriser le recours à l'emprunt considérant un apport sur fonds propres à hauteur de 15 %,
- D'autoriser la Directrice Générale par intérim et la Directrice Générale à passer tous actes et contrats nécessaires, à signer toutes les pièces utiles.

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

La Directrice Générale
per intérim,



Marie-Charlotte LECAROUX

RECU EN PREFECTURE

Le 13 février 2026

VIA DOTELEC - Dematis

035-344397070-20260211-02026000240-02



Plan de financement

DIVERS SITES
Réfection de toitures terrasses
Budget 2026

I - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

	Montant en €		
	H.T.	T.V.A.	T.T.C.
Travaux	595 000,00	59 500,00	654 500,00
Lot 1 - Châteauroux St Jacques 12 et 14 A. A.Camus			
Lot 2- Buzançais - Le Grand Patureau			
Lot 3 - Argenton sur Creuse - Le Clos du Verger			
Lot 4 - Sainte Sévère			
	595 000,00	59 500,00	654 500,00

PRIX DE REVIENT TOTAL DE L'OPERATION :	654 500,00 €
---	---------------------

II - FINANCEMENT PREVISIONNEL

Prêt PAM CDC	556 325,00
Fonds propres	98 175,00

654 500,00 €

Fait à CHATEAUROUX, le 30 janvier 2026

Marie - Charlotte LECAROUX
Directrice Générale par intérim

En exercice : 7

Présents : 7

Représentés : 0

Excusés : 0

Absents : 0

Service demandeur
Direction du patrimoine

Transmis pour contrôle de
légalité le :

13 FEV. 2026

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

13 FEV. 2026

RECU EN PREFECTURE

Le 13 février 2026

VIA DOTELEC - Dematis

035-344337070-20260211-02026000250-02

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 03 février 2026, s'est réuni le 11 février 2026, 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 :

Mme Marie-Charlotte LECAROUX, Directrice Générale par interim de l'OPAC 36

Objet : Requalification de 140 Logements Locatifs Sociaux (LLS) à CHATEAUROUX « Beaulieu » 9 à 21 rue de Provence, 1 à 7 place de Bretagne, 2 et 4 place de Bretagne – Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) – Projet d'Intérêt Régional (PrIR)

Le projet porte sur la requalification de 3 bâtiments collectifs :

- Bâtiment 9 à 21 rue de Provence construit en 1957 – 72 logements – 7 entrées – R+ 4 (21 type 2, 41 type 3 et 10 type 4)
- Bâtiment 1 à 7 place de Bretagne construit en 1957 – 40 logements – 4 entrées – R+4 (30 type 3 et 10 type 4)
- Bâtiment 2 et 4 place de Bretagne construit en 1957 – 28 logements – 2 entrées – R+3 (24 type 2 et 4 type 5)

Les travaux projetés sont les suivants :

- **Travaux énergétiques :**
 - o Mise en œuvre d'une Isolation Thermique par l'Extérieur compris :
 - ✓ Mise en œuvre d'une ITE avec un jeu de matériaux (enduit mince et bardage ventilé),
 - ✓ Remplacement des casquettes au droit des entrées,
 - o Remplacement des menuiseries et des occultations de l'ensemble des logements avec volets roulants aluminium motorisés.
 - o Remplacement des menuiseries bois simple vitrage des cages d'escaliers et locaux communs.
 - o Mise en œuvre du système de ventilation mécanique contrôlé hygroréglable.
- **Traitement des espaces communs :**
 - o Réfection complète des halls et cages d'escaliers :
 - ✓ Remplacement des portes d'accès aux halls,
 - ✓ Remplacement des boîtes aux lettres, corbeilles, tableaux d'affichage,
 - ✓ Réfection complète du carrelage au sol des halls et descentes de caves compris la mise en œuvre d'un tapis encastré,
 - ✓ Réfection des sols PVC ou carrelage des emmarchements et paliers,
 - ✓ Réfection de la faïence murale intérieure dans les halls,
 - ✓ Mise en conformité des circulations communes répondant à la réglementation PMR,
 - ✓ Remplacement des éclairages et appareillages des cages d'escaliers par des éclairages sur détecteur de présence répondant au label « Habitat Senior Services »,
 - ✓ Réfection des garde-corps bois par des éléments plus contemporains dans les cages d'escaliers,
 - ✓ Réfection complète des peintures des cages d'escaliers (plafond, murs, boiserie),
 - ✓ Mise en œuvre d'une signalétique répondant au label « Habitat Senior Services »,

- Accès aux bâtiments :
 - ✓ Réfection des perrons et des emmarchements extérieurs,
 - ✓ Mise en valeur des pieds d'immeubles,
 - ✓ Améliorer la signalétique extérieure,
- Accès aux toitures :
 - ✓ Mise en œuvre de châssis de désenfumages.

- **Travaux logements :**

- Adaptation de logements répondant au label « Habitat Senior Services ».
- Variante : création de balcons.

Le bâtiment 9 à 21 rue de Provence présente un DPE 242 kWh/m².an soit classe D.

Le bâtiment 1 à 7 place de Bretagne présente un DPE 235 kWh/m².an soit classe D.

Le bâtiment 2 et 4 place de Bretagne présente un DPE 252 kWh/m².an soit classe E.

Objectif : obtention du label **BBC Effinergie rénovation 2024**.

L'enveloppe estimative des travaux pour le projet global sera d'environ 5 200 000 € HT.

En incluant les différents honoraires et diagnostics à réaliser dans le cadre de cette opération (maîtrise d'œuvre, OPC, missions de coordination sécurité-santé et de contrôle technique, dévoiement de réseaux, label BBC, diagnostic amiante et plomb), le montant total de l'opération sera d'environ 5 811 000 € HT.

En dehors du processus d'achat et de l'ingénierie nécessaire au projet, la durée du chantier sera de 28 mois pour l'ensemble des bâtiments. Les travaux se dérouleront en logements occupés.

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

- *De valider les plans de financement joints (deux opérations déclarées au niveau de l'ANRU), d'autoriser la souscription des emprunts,*
- *D'autoriser la Directrice Générale par intérim et la Directrice Générale à passer tous actes et contrats nécessaires, à signer toutes les pièces utiles.*

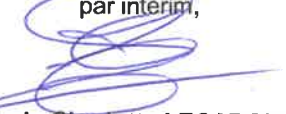
La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT



Pour extrait certifié conforme,

La Directrice Générale
par intérim,


Marie-Charlotte LECAROUX



Plan de financement

CHATEAUROUX - Beaulieu
9 à 21 Rue de Provence et 1 à 7 Place de Bretagne
Budget 2026

I - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

	Montant en €		
	H.T.	T.V.A.	T.T.C.
Travaux	4 645 706,16	255 513,84	4 901 220,00
	4 645 706,16	255 513,84	4 901 220,00

PRIX DE REVIENT TOTAL DE L'OPERATION : 4 901 220,00 €

II - FINANCEMENT PREVISIONNEL

Subvention ANRU	203 300,00
Subvention Ville de Châteauroux	360 800,00
Prêt PAM CDC	3 601 937,00
Fonds propres	735 183,00

4 901 220,00 €

Fait à CHATEAUROUX, le 30 janvier 2026

Marie - Charlotte LECAROUX
Directrice Générale par Intérim



Plan de financement

CHATEAUROUX - Beaulieu 2 et 4 Bretagne
Restructuration de 28 logements
Budget 2026

I - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

	Montant en €		
	H.T.	T.V.A.	T.T.C.
Travaux	1 165 293,84	64 091,16	1 229 385,00
	<u>1 165 293,84</u>	<u>64 091,16</u>	<u>1 229 385,00</u>

PRIX DE REVIENT TOTAL DE L'OPERATION :	1 229 385,00 €
---	-----------------------

II - FINANCEMENT PREVISIONNEL

Subvention ANRU	80 900,00
Subvention Ville de Châteauroux	90 200,00
Prêt PAM CDC	873 877,00
Fonds propres	184 408,00

1 229 385,00 €

Fait à CHATEAUROUX, le 30 janvier 2026

Marie - Charlotte LECAROUX
Directrice Générale par intérim