

RECUEIL des ACTES
de l'OPAC 36

BUREAU du CONSEIL d'ADMINISTRATION
du 8 JUILLET 2026

Auteur :

Christine FLEURET
Directrice Générale

Date de mise en ligne :

9 JUILLET 2026



OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 7
Présents : 6
Représentés : 0
Excusés : 1
Absents : 0

Service demandeur
Direction administrative et financière

Transmis pour contrôle de
légalité le :

- 9 JUL. 2026

Accusé réception
Préfecture le :

RECU EN PREFECTURE

Le 09 juillet 2026

VIA DOTELEC - Dematis

036-344377170-20260709-20260010000-02

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

Extrait n°2026.00108 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 30 juin 2026, s'est réuni le 08 juillet 2026, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Étaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, Mme Christiane TARDIVAT, M. Alexandre MARTIN, Mme Yvonne LAMY, M. Michel BOUGAULT, M. Jérôme LABESSE

Absent excusé :

M. François DAUGERON

Assistaient également :

Mme Christine FLEURET, directrice générale de l'OPAC 36
Mme Marie-Charlotte LECAROUX, directrice générale adjointe

Objet : Couverture de la dette indexée au livret A

Quelques définitions :

La Formule mathématique actuelle du taux Livret A (depuis le 1^{er} février 2020) est la suivante :

$$\text{Livret A} = \text{Moyenne (Inflation Française hors tabac + Taux €STR)} / 2$$

Avec :

- Utilisation de la moyenne semestrielle du taux d'inflation française et des taux interbancaires à court terme (€STR)
- Le résultat est arrondi au dixième de point (0,10%) le plus proche
- Avec un taux plancher de 0,50 % (nommé floor de la Formule Livret A)

La formule donne un taux théorique, mais :

- la Banque de France propose le taux
- et le gouvernement décide du taux final (Livret A Administré)

Le taux Livret A Administré peut donc présenter un écart par rapport à la Formule mathématique Livret A pour des raisons économiques ou politiques.

Le taux payé au titre des financements de l'OPAC 36 correspond au Livret A Administré.

Le taux reçu au titre d'un dérivé Livret A correspondra à la Formule mathématique Livret A non arrondie, bénéficiant ou non du floor à 0.50% en fonction du choix de l'OPAC 36. En cas d'absence de floor, cela crée un risque de décalage si la formule Livret A est inférieure à 0.50% et se traduirait par un surcoût pour l'OPAC 36.

Afin d'optimiser au mieux la gestion de la dette, il est proposé au Bureau du Conseil d'Administration de mettre en place une stratégie de couverture de taux de la dette indexée au livret A.

L'objectif de cette stratégie de couverture est de se prémunir contre une évolution défavorable à la hausse du Livret A.

Stratégie proposée de couverture de taux sur dette indexée au livret A :

L'OPAC 36 dispose d'une dette totale de 190.5 millions d'euros (chiffre à fin décembre 2025), dont 90.6% indexée au livret A (172.6 millions). Il est proposé de couvrir 50 millions d'euros, soit environ 29 % de la dette indexée, montant considéré comme raisonnable et non excessif.

De ce fait, au cours des 4 prochaines années (d'août 2026 à août 2030), période de couverture envisagée, le montant de notre dette indexée sur le Livret A va s'accroître au fur et à mesure des mises en place de nouveaux emprunts sur nos opérations nouvelles et sur certaines réhabilitations lourdes.

Cet accroissement prévisible porterait le taux moyen de dette couverte sur cette période 2026-2030 à 26 % environ.

Dans le cadre de la mise en place de la couverture Formule Livret A, le souhait de l'OPAC 36 est de choisir la solution de Taux Désactivant à Barrière.

Le mécanisme sera le suivant :

Montant	50 000 000 EUR
Départ	1 août 2026
Echéance	1 août 2030
Palements	Semestriels

L'OPAC 36 reçoit la Formule mathématique Livret A non arrondie et non floorée ou floorée à 0.50 % sur une partie ou toute la durée, en fonction du choix de l'OPAC 36.

Si la formule Livret A est floorée à 0.50% sur une partie ou sur toute la durée, le taux reçu par l'OPAC 36 sera [moyenne Inflation FR + moyenne de l'€STR] / 2 (paiements semestriels, base 30/360, non ajusté) le tout flooré à 0.50 %.

Si la formule Livret A n'est pas floorée sur une partie ou sur toute la durée, le taux reçu par l'OPAC 36 sera [moyenne Inflation FR + moyenne de l'€STR] / 2 (paiements semestriels, base 30/360, non ajusté).

L'OPAC 36 paie le Taux Désactivant à Barrière si Euribor 1 mois $\leq$ à la barrière de désactivation, sinon Euribor 1 mois (paiements semestriels, base exact/360). Le taux Euribor 1 mois sera constaté 2 jours ouvrés avant la fin de chaque période d'intérêts.

Etant précisé que :

- La barrière de désactivation sera choisie par l'OPAC 36 au moment de l'envoi de la lettre d'instruction et sera nécessairement comprise entre 3,25 % (inclus) et 3.50 % (inclus),
- Le Taux Désactivant à Barrière sera défini en fonction de la barrière de désactivation choisie par l'OPAC 36 et des conditions de marché prévalant au moment de l'envoi de la lettre d'instruction. Etant précisé que ce dernier ne pourra en aucun cas être supérieur à 2,00%. Le niveau définitif du Taux Désactivant à Barrière sera communiqué à l'OPAC 36 par CACIB dans la pré-confirmation de l'opération.

AVANTAGES :

- L'OPAC 36 est couvert contre une éventuelle hausse de la formule Livret A et connaît le montant des charges à payer tant que l'Euribor 1 mois reste en-dessous de la barrière de désactivation à la date de constatation ;
- Les barrières de désactivation sont appréciées fixing par fixing de manière indépendante ;
- Le taux payé est bonifié par rapport au taux fixe simple, ce qui permet à l'OPAC 36 de réaliser des économies complémentaires d'intérêts ;
- En cas de franchissement de la barrière de désactivation à la hausse, l'OPAC 36 est payeur d'un indice variable fortement corrélé à l'indice €STR rentrant dans la formule Livret A reçue au titre du swap

INCONVIENTS :

- Manque à gagner par rapport au Livret A en cas de maintien de la formule en-deçà du taux payé au titre du swap ;
- Le taux reçu correspond à la Formule Livret A et non au taux de Livret A réglementé, ce qui pourrait se traduire par un coût supplémentaire pour l'OPAC 36 ;
- Si le choix de l'OPAC 36 se porte sur la formule non floorée : le taux reçu correspond à la formule Livret A sans floor. Risque de décalage avec le Livret A administré si la formule Livret A est inférieure à 0,50 % ;
- En cas de franchissement de la barrière de désactivation à la hausse, l'OPAC 36 est payeur d'un index variable ne profitant pas d'un taux plafond ;
- Risque de valorisation en cas de résiliation anticipée de la couverture. La soultte est calculée en fonction des conditions de marché telles que prévalant au moment de la résiliation ou modification effective et pouvant être fortement défavorable à l'OPAC 36.

Compte tenu des éléments précités, le Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé d'autoriser la Directrice Générale à signer le contrat de dérivé Formule mathématique Livret A choisi, afin de couvrir un montant maximum de 50 millions d'euros in fine ainsi que tout document nécessaire à la conclusion de cette opération (dont principalement le contrat FBF). Il sera rendu compte des modalités définitives du contrat de dérivé lors du prochain Bureau du Conseil d'Administration.

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

La Directrice Générale,


Christine FLEURET


OPAC 36



OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 7
Présents : 6
Représentés : 0
Excusés : 1
Absents : 0

Service demandeur
Direction administrative et financière

Transmis pour contrôle de
légalité le :

- 9 JUL. 2026

Accusé réception
Préfecture le :

RECU EN PREFECTURE

Le 09 juillet 2026

VIA DOTELEC - Dematis

035-344037070-20260709-020260010000-02

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

Extrait n°2026.00109 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 30 juin 2026, s'est réuni le 08 juillet 2026, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Étaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, Mme Christiane TARDIVAT, M. Alexandre MARTIN, Mme Yvonne LAMY, M. Michel BOUGAULT, M. Jérôme LABESSE

Absent excusé :

M. François DAUGERON

Assistaient également :

Mme Christine FLEURET, directrice générale de l'OPAC 36
Mme Marie-Charlotte LECAROUX, directrice générale adjointe

Objet : Loyers des Foyers Conventionnés 2026 - 2027

En application des baux signés avec les organismes gestionnaires, le Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé d'adopter comme suit les loyers des Foyers Conventionnés pour la période du 1^{er} juillet 2026 au 30 juin 2027.

A - ARDENTES - M.A.R.P.A

Annuités des emprunts

Annuité du prêt 1279288/846 32 963.00 €

Frais de gestion

$1\,029\,507.54 \times 0.10\% \times \frac{2086}{1019}$ 2 107.51 €

PRCGE

$1\,029\,507.54 \times 0.60\% \times \frac{2086}{1019}$ 12 645.06 €

Ordures ménagères 2025 1 946.00 €
TFPB 2025 6 642.00 €

Loyer annuel 56 303.57 €

Soit un loyer mensuel de 4 691.96 Euros pour les mois de Juillet 2026 à Mai 2027 et de 4 692.01 € pour le mois de Juin 2027.

B - LA CHATRE - F.P.A.D

Annuités des emprunts

Prêt n°1298138/577 46 747.36 €
Prêt n°1298139/578 26 246.64 €
Prêt n°1298140/581 54 944.42 €

Frais de gestion

$4\,468\,055.47 \times 0.10\% \times \frac{2086}{1002}$ 9 301.76 €

PRCGE

$4\,468\,055.47 \times 0.60\% \times \frac{2086}{1002}$ 55 810.56 €

TFPB 2025	16 916.00 €

Loyer annuel	209 966.74 €

Soit un loyer mensuel de 17 497.22 € pour les mois de Juillet 2026 à Mai 2027 et de 17 497.32 € pour le mois de Juin 2027.

C - ISSOUDUN - Rue Flandres Dunkerque

Annuités des emprunts

Prêt n°1298152A/1504	29 939.40 €
Prêt n°1298154A/1622	1 388.16 €

Frais de gestion

294 570.90 x 0.50 %	1 472.85 €
33 005.22 x 0.50 %	165.03 €
687 942.67 x 0.50 %	3 439.71 €

PRCGE

$294\,570.90 \times 0.60\% \times \frac{2086}{415}$	8 883.97 €
$33\,005.22 \times 0.60\% \times \frac{2086}{1005}$	411.04 €
$687\,942.67 \times 0.50\% \times \frac{2086}{1005}$	7 139.54 €

Loyer annuel	52 839.70 €
--------------	-------------

Soit un loyer mensuel de 4 403.30 € pour les mois de Juillet 2026 à Mai 2027 et de 4 403.40 € pour le mois de Juin 2027.

D – SAINTE SEVERE SUR INDRE - Le Castel

Annuités des emprunts

Prêt n°1280708/1935	21 924.73 €
Prêt n°1280709/1934	20 554.59 €

Frais de Gestion

$1\,593\,969.12 \times 0.10\% \times \frac{2086}{1046}$	3 178.80 €
---	------------

PRCGE

$1\,593\,969.12 \times 0.60\% \times \frac{2086}{1046}$	19 072.77 €
---	-------------

TFPB 2025	6 337.00 €
-----------	------------

Loyer annuel	71 067.89 €
--------------	-------------

Soit un loyer mensuel de 5 922.32 € pour les mois de Juillet 2026 à Mai 2027 et de 5 922.37 € pour le mois de Juin 2027.

E – SAINTE SEVERE SUR INDRE – Extension « Le Castel »

Annuités des emprunts

Prêt n°5090484/1898	18 214.75 €
Prêt n°5090483/1899	972.71 €
Prêt n°5090485/1908	6 641.02 €

Frais de gestion

$1\,030\,323.81 \times 0.10\% \times \frac{\text{IRL } 2^{\text{ème}} \text{ trimestre 2025 soit } 146.68}{\text{IRL } 2^{\text{ème}} \text{ trimestre 2015 soit } 125.25}$	1 206.61 €
---	------------

PRCGE

$1\,030\,323.81 \times 0.60\% \times \frac{\text{IPEA } 2^{\text{ème}} \text{ trimestre 2025 soit } 117.80}{\text{IPEA } 2^{\text{ème}} \text{ trimestre 2015 soit } 106.00}$	6 870.12 €
---	------------

Loyer annuel 33 905.21 €

Soit un loyer mensuel de 2 825.43 € pour les mois de Juillet 2026 à Mai 2027 et de 2 825.48 € pour le mois de Juin 2027.

F - MARTIZAY - M.A.R.P.A

Annuité emprunt

Prêt n°1338670/2112	9 263.43 €
Prêt n°5163549/2008	1 880.97 €

Frais de gestion

$496\,743.56 \times 0.10\% \times \frac{2086}{1029}$	1 007.00 €
--	------------

PRCGE

$496\,743.56 \times 0.60\% \times \frac{2086}{1029}$	6 042.02 €
--	------------

Ordures ménagères 2025	1 196.00 €
TFPB 2025	2 546.00 €

Loyer annuel 21 908.42 €

Soit un loyer mensuel de 1 825.70 € pour les mois de Juillet 2026 à Mai 2027 et de 1 825.72 € pour le mois de Juin 2027.

G - MARTIZAY - Extension de la MARPA

Annuité de l'emprunt

Prêt n°7131.850 P/1207	9 557.87 €
Prêt n°5163549/2008	1 504.53 €

PRCGE

$298\,495.17 \times 0.60\% \times \frac{2086}{1074}$	3 478.55 €
--	------------

Frais de Gestion

$298\,495.17 \times 0.10\% \times \frac{2086}{1074}$	579.76 €
--	----------

Ordures ménagères 2025	920.00 €
TFPB 2025	1 961.00 €

Loyer annuel 18 001.71 €

Soit un loyer mensuel de 1 500.14 € pour les mois de Juillet 2026 à Mai 2027 et de 1 500.17 € pour le mois de Juin 2027.

H - SAINT AOUT – MARPA

Annuité de l'emprunt

Prêt n°1059254/1482

$\frac{4\,062.07}{2}$ (annuité 2026)	2 031.03 €
--------------------------------------	------------

$\frac{3\,802.43}{2}$ (annuité 2027)	1 901.22 €
--------------------------------------	------------

Contrat n°1305829/1481	45 947.18 €
------------------------	-------------

PRCGE

$1\,854\,996.92 \times 0.60 \% \times \frac{2086}{1435}$	16 179.19 €
--	-------------

Frais de Gestion

$1\,854\,996.92 \times 0.10 \% \times \frac{2086}{1435}$	2 696.53 €
--	------------

Loyer annuel	68 755.15 €
---------------------	--------------------

Soit un loyer mensuel de 5 729.59 €uros de Juillet 2026 à Mai 2027 et de 5 729.66 €uros pour le mois de Juin 2027.

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,



OPAC 36

La Directrice Générale,

Christine FLEURET



OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 7
Présents : 6
Représentés : 0
Excusés : 1
Absents : 0

Service demandeur
Direction du patrimoine

Transmis pour contrôle de
légalité le :

- 9 JUL. 2026

Accusé réception
Préfecture le :

RECU EN PREFECTURE

Le 09 juillet 2026

VIA DOTELEC - Dematis

036-344037170-20260709-20260011010-02

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

Extrait n°2026.00110 du registre des délibérations

Le Bureau du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre, dûment convoqué en date du 30 juin 2026, s'est réuni le 08 juillet 2026, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, Mme Christiane TARDIVAT, M. Alexandre MARTIN, Mme Yvonne LAMY, M. Michel BOUGAULT, M. Jérôme LABESSE

Absent excusé :

M. François DAUGERON

Assistaient également :

Mme Christine FLEURET, directrice générale de l'OPAC 36
Mme Marie-Charlotte LECAROUX, directrice générale adjointe

Objet : Démolition de 5 bâtiments collectifs au 1 à 11 rue des Peux Blancs à SAINT GAULTIER - 44 logements

Il s'agit de procéder aux travaux de désamiantage, déplombage, déconstruction, curage, démolition par procédés mécaniques, évacuation et traitement des gravats compris revalorisation des déchets ainsi que la remise en état du terrain sur l'emprise de la démolition, de 5 bâtiments collectifs de 44 logements sur sous-sol composé de 9 entrées sis 1 à 11 rue des Peux Blancs à SAINT GAULTIER :

- Bâtiment 1 : 1 et 2 rue des Peux Blancs à R+1 – 2 entrées - 8 logements
- Bâtiment 2 : 3 et 4 rue des Peux Blancs à R+1 – 2 entrées - 8 logements
- Bâtiment 3 : 7 et 8 rue des Peux Blancs à R+2 – 2 entrées - 12 logements
- Bâtiment 4 : 9 et 10 rue des Peux Blancs à R+2 – 2 entrées - 12 logements
- Bâtiment 5 : 11 rue des Peux Blancs à R+1 – 1 entrée - 4 logements

Le montant estimatif de l'opération s'élève 740 000 € HT dont 650 000 € HT dédiés aux travaux.

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

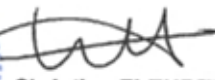
- *De prendre connaissance de ces travaux programmés et de valider le plan de financement joint,*
- *D'autoriser la Directrice Générale à passer tous actes et contrats nécessaires à la réalisation de ces travaux, à signer toutes les pièces utiles au montage du dossier.*

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

La Directrice Générale,


Christine FLEURET

OPAC 36



OPAC 36

OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

Plan de financement

SAINT GAULTIER - 1 à 11 Rue des Peux Blancs

Démolition de 44 logements

Budget 2026

I - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

	Montant en €		
	H.T.	T.V.A.	T.T.C.
Travaux	650 000,00	130 000,00	780 000,00
Honoraires	90 000,00	18 000,00	108 000,00
	740 000,00	148 000,00	888 000,00

PRIX DE REVIENT TOTAL DE L'OPERATION :

888 000,00 €

II - FINANCEMENT PREVISIONNEL

Subvention Etat	112 617,12
Fonds propres	775 382,88

888 000,00 €

Fait à CHATEAUROUX, le 24 juin 2026

Christine FLEURET
Directrice Générale



NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 7
Présents : 6
Représentés : 0
Excusés : 1
Absents : 0

Service demandeur
Direction Générale Adjointe

Transmis pour contrôle de
légalité le :

- 9 JUL. 2026

Accusé réception
Préfecture le :

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

Extrait n°2026.00111 du registre des délibérations

Le Bureau du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre, dûment convoqué en date du 30 juin 2026, s'est réuni le 08 juillet 2026, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Étaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, Mme Christiane TARDIVAT, M. Alexandre MARTIN, Mme Yvonne LAMY, M. Michel BOUGAULT, M. Jérôme LABESSE

Absent excusé :

M. François DAUGERON

Assistaient également :

Mme Christine FLEURET, directrice générale de l'OPAC 36
Mme Marie-Charlotte LECAROUX, directrice générale adjointe

Objet : Cotisation 2026 à l'Agence d'Attractivité de l'Indre

L'OPAC 36 partenaire de l'Agence d'Attractivité de l'Indre souhaite renouveler son adhésion pour l'année 2026.

En conséquence, le Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé d'autoriser la Directrice Générale à renouveler cette adhésion impliquant une cotisation de 360 €.

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

La Directrice Générale,


Christine FLEURET
OPAC 36

RECU EN PREFECTURE

Le 09 juillet 2026

VIA DOTELEC - Dematis

036-344037070-20260709-020260011110-02



OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 7
Présents : 6
Représentés : 0
Excusés : 1
Absents : 0

Service demandeur
Direction Générale

Transmis pour contrôle de
légalité le :

- 9 JUL. 2026

Accusé réception
Préfecture le :

RECU EN PREFECTURE

Le 09 juillet 2026

VIA DOTELEC - Dematis

036-344037070-20260709-02026001120-D2

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

Extrait n°2026.00112 du registre des délibérations

Le Bureau du Conseil d'Administration de l'**Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre**, dûment convoqué en date du 30 juin 2026, s'est réuni le **08 juillet 2026**, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Étaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, Mme Christiane TARDIVAT, M. Alexandre MARTIN, Mme Yvonne LAMY, M. Michel BOUGAULT, M. Jérôme LABESSE

Absent excusé :

M. François DAUGERON

Assistaient également :

Mme Christine FLEURET, directrice générale de l'OPAC 36
Mme Marie-Charlotte LECAROUX, directrice générale adjointe

Objet : Question diverse - Remise commerciale Maison de Santé Pluridisciplinaire de LEVROUX

Considérant les aléas rencontrés lors de la mise en service de la MSP, Mme FLEURET Directrice Générale de l'OPAC 36 a décidé, à titre commercial et très exceptionnel, de reporter le début de la facturation au 1^{er} juillet pour l'ensemble des professionnels concernés et y compris le local partagé.

Par suite il sera procédé à l'annulation des montants quittancés au titre de l'occupation du mois de juin via une écriture rectificative. Celle-ci apparaîtra sur le prochain avis d'échéance.

En conséquence, le Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité, a accepté ce principe.

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

La Directrice Générale,



Christine FLEURET

OPAC 36