

RECUEIL des ACTES
de l'OPAC 36

BUREAU du CONSEIL d'ADMINISTRATION
du 9 SEPTEMBRE 2026

Auteur :

Christine FLEURET
Directrice Générale

Date de mise en ligne :

14 SEPTEMBRE 2026



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 :

11 SEP. 2026

Accusé réception
Préfecture le :

RECU EN PREFECTURE

Le 11 septembre 2026

VIA DOTELEC - Dematis

036-344037070-20260000-20260011510-02

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

Extrait n°2026.00115 du registre des délibérations

Le Bureau du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre, dûment convoqué en date du 1^{er} septembre 2026, s'est réuni le 9 septembre 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 : Réhabilitation du siège social de l'OPAC 36 situé 90 avenue Charles de Gaulle à Châteauroux

L'Office envisage une opération globale de réhabilitation de son siège social, bâtiment tertiaire construit en 1979, de type R+2, recevant du public, soumis aux dispositions du Code du travail, à la réglementation des établissements recevant du public (ERP de 5^e catégorie sur des zones définies) et au récent décret tertiaire.

Le projet porte sur une transformation ambitieuse du siège social, comprenant notamment :

- une amélioration énergétique visant un gain de performance de l'ordre de 60 % (dernier objectif chiffré du décret tertiaire) ;
- la restructuration complète des bureaux et espaces de travail, à l'exception de la demi-aile occupée par la Direction générale au niveau R+2 (dont la fin de rénovation est programmée au 1^{er} semestre 2027) ;
- la sécurisation et l'isolement de l'accueil du public vis-à-vis du reste du bâtiment ;
- la création d'un troisième étage par surélévation en structure légère visant le retour de certains services aujourd'hui externalisés ;
- la création, sous réserve des études de faisabilité, d'un rooftop accessible au personnel ;
- l'adaptation des installations techniques, notamment la mise en place d'un nouveau système de climatisation, le bâtiment devenant sous-station du réseau de chaleur de CHATEAUROUX (CUC) en 2027 (le bâtiment est aujourd'hui alimenté par une géothermie sur nappe profonde) ;
- le réaménagement des espaces extérieurs et l'amélioration de la visibilité du siège social depuis la voie publique notamment pour ses activités recevant du public pouvant passer par la création de nouvelles surfaces de bâtiment.

Compte tenu de la complexité de cette opération, tant sur les plans technique, réglementaire, fonctionnel, énergétique, financier qu'organisationnel, il est nécessaire, dans un premier temps, de définir précisément les besoins, les objectifs et les contraintes de l'opération au travers d'une mission de programmation.

À cet effet, il est proposé de lancer une consultation en vue de la désignation d'un programmiste, chargé d'élaborer le programme de l'opération, d'en préciser les orientations techniques, fonctionnelles et financières et d'accompagner l'Office dans la définition du projet avant le lancement de la maîtrise d'œuvre.

La continuité de l'ensemble des activités de l'Office pendant la durée des travaux nécessitera par ailleurs une parfaite définition des différentes phases de travaux et l'éventuel recours à des surfaces extérieures temporaires d'accueil de nos collaborateurs.

.../...

Le démarrage des études est envisagé au 4^{ème} trimestre 2026, pour un lancement prévisionnel des travaux au 1^{er} trimestre 2028.

Le montant estimatif de l'opération s'élève 6 500 000 € HT, dont 590 000 € HT d'honoraires hors éventuelle location de locaux pour nos personnels mais également hors changement d'usage des locaux externalisés alors récupérés (sur Chanzy, Flandre Dunkerque et Raspail).

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.*

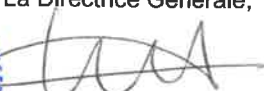
La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

La Directrice Générale,




Christine FLEURET

OPAC 36



Plan de financement

CHATEAUROUX - 90 Avenue Charles de Gaulle
Réhabilitation du siège social de l'OPAC 36
Budget 2026

I - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

	Montant en €		
	H.T.	T.V.A.	T.T.C.
Honoraires	100 000,00	20 000,00	120 000,00
	100 000,00	20 000,00	120 000,00

PRIX DE REVIENT TOTAL DE L'OPERATION : 120 000,00 €

II - FINANCEMENT PREVISIONNEL

Fonds propres 120 000,00

120 000,00 €

Fait à CHATEAUROUX, le 18 août 2026

Christine FLEURET
Directrice Générale



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 :

11 SEP. 2026

Accusé réception
Préfecture le :

RECU EN PREFECTURE

Le 11 septembre 2026

VIA DOTELEC - Dematis

036-344037070-20260909-000260011810-DE

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

Extrait n°2026.00116 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 1^{er} septembre 2026, s'est réuni le 9 septembre 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 : Rénovation énergétique de 152 logements collectifs «Quartier Saint-Denis» à Châteauroux

Dans le cadre de sa stratégie de rénovation de son patrimoine, l'Office envisage la réalisation d'une opération de réhabilitation énergétique du quartier Saint-Denis à Châteauroux construit entre 1953 et 1955, portant sur 152 logements.

Cette opération, réalisée en site occupé, a pour objectif d'améliorer significativement la performance énergétique des bâtiments afin d'atteindre une étiquette énergétique C minimum et B si économiquement viable.

Le programme prévisionnel comprendra notamment :

- la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur des façades ;
- l'isolation des combles et autres parois horizontales ;
- le remplacement des couvertures des bâtiments ;
- le remplacement des menuiseries extérieures et des volets roulants ;
- l'installation d'une ventilation mécanique contrôlée hygroréglable ;
- la réfection des installations électriques ;
- le remplacement des portes palières ;
- la rénovation des parties communes ;
- la rénovation des équipements de chauffage et de production d'ECS soit en restant sur des solutions individuelles par appartements (équivalant aux principes des chaudières individuelles gaz actuelles) soit en créant une installation collective (qui pourraient être cliente du réseau de chaleur de CHATEAUROUX – CUC) et qui comprendrait alors les réseaux extérieurs, intérieurs et propres à chaque appartement.

Le démarrage des études est envisagé au 4^{ème} trimestre 2026, pour un lancement prévisionnel des travaux au 4^{ème} trimestre 2027.

Afin de conduire cette opération, il est proposé de lancer prochainement une consultation en vue de la désignation d'une équipe de maîtrise d'œuvre.

Adresses concernées

- Bâtiment 1 : 35 et 37 boulevard Saint Denis à RDC/R+1 – 2 entrées - 4 logements
- Bâtiment 2 : 2 et 4 rue Ernest Nivet à R+2 – 2 entrées - 12 logements
- Bâtiment 3 : 6 et 8 rue Champ Carreau à R+2 – 2 entrées - 12 logements
- Bâtiment 4 : 10 à 18 rue Champ Carreau à R+4 – 5 entrées - 50 logements
- Bâtiment 5 : 20 à 24 rue Albert Aurier à R+3 – 3 entrées - 24 logements
- Bâtiment 8 : 22 et 34 Ernest Nivet à R+4 – 5 entrées - 50 logements

.../...

Le montant estimatif de l'opération s'élève 8 400 000 € HT, dont 7 600 000 € 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





Plan de financement

CHATEAUROUX - Quartier Saint Denis
Rénovation énergétique de 152 logements collectifs
Budget 2026

I - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

	Montant en €		
	H.T.	T.V.A.	T.T.C.
Honoraires	40 000,00	4 000,00	44 000,00
	40 000,00	4 000,00	44 000,00

PRIX DE REVIENT TOTAL DE L'OPERATION : 44 000,00 €

II - FINANCEMENT PREVISIONNEL

Fonds propres 44 000,00

44 000,00 €

Fait à CHATEAUROUX, le 18 août 2026

Christine FLEURET
Directrice Générale



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 :

11 SEP. 2026

Accusé réception
Préfecture le :

RECU EN PREFECTURE

Le 11 septembre 2026

VIA DOTELEC - Dematis

036-344037170-20260909-202609111710-02

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

Extrait n°2026.00117 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 1^{er} septembre 2026, s'est réuni le 9 septembre 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 : Démontage à vocation de réemploi de diverses cloisons modulaires et portes associées sur l'ensemble des bâtiments du site du Bombardon à Châteauroux avant leur démolition

L'OPAC 36 a activé la phase démolition de la réserve foncière associée au projet du Bombardon dans le centre-ville de Châteauroux. Certains des bâtiments accueillait des activités tertiaires et des cloisons modulaires de qualité, parfaitement réemployables, présentant une opportunité de réemploi à venir.

Aussi, des faux plafonds présentent également des dalles 60 cm x 60 cm en parfait état de conservation. Le déblanchiment de ces faux plafonds présentent la même opportunité de réemploi.

Enfin, 3 colonnes électriques de bureaux en aluminium peuvent être réemployées.

L'ensemble sera déposé avec soin, sera protégé et parfaitement coté pour faciliter sa repose. Un transport vers notre régie d'entretien pour le stockage est également prévu.

L'enveloppe totale projetée des travaux est de 8 500 € HT.

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

- De prendre connaissance de ces travaux 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



Plan de financement

CHATEAUROUX - Le Bombardon
Démontage à vocation de réemploi de cloisons modulaires
Budget 2026

I - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

	Montant en €		
	H.T.	T.V.A.	T.T.C.
Travaux	8 500,00	1 700,00	10 200,00
	8 500,00	1 700,00	10 200,00

PRIX DE REVIENT TOTAL DE L'OPERATION : 10 200,00 €

II - FINANCEMENT PREVISIONNEL

Fonds propres 10 200,00

10 200,00 €

Fait à CHATEAUROUX, le 28 août 2026

Christine FLEURET
Directrice Générale



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 :

11 SEP. 2026

Accusé réception
Préfecture le :

RECU EN PREFECTURE

Le 11 septembre 2026

VIA DOTELEC - Dematis

036-344037170-20260000-20260011810-02

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

Extrait n°2026.00118 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 1^{er} septembre 2026, s'est réuni le 9 septembre 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 : Travaux de réaménagement du parking sur le quartier Les Chevaliers à Châteauroux

L'OPAC 36 est propriétaire d'une voirie et d'un parking réservé à 10 logements sur le quartier des Chevaliers à Châteauroux.

La détérioration de la voirie avec des fuites à répétition sur le réseau d'alimentation en eau potable (AEP) en sous-sol, un besoin émergeant de sécurisation des déambulations piétonnes sur cette voirie où les deux usages ne peuvent être séparés, nous amènent à revoir les conditions d'accès et redéfinir les différents emplacements proposés.

Ces travaux consistent en la mise en œuvre de bordures et d'enrobés nécessaires à la création du nouvel accès via la Rue Oscar Niemeyer, les mises en peinture des délimitations de place de stationnement et la condamnation de l'ancienne voirie par un potelet démontable entraînant l'usage piétonnier exclusif futur. L'ensemble des terrassements et préparations des fonds de forme font partie intégrante des travaux.

L'enveloppe totale projetée des travaux s'élève à 7 000 € 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 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



Plan de financement

CHATEAUROUX - Les Chevaliers
Travaux de réaménagement de parking
Budget 2026

I - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

	Montant en €		
	H.T.	T.V.A.	T.T.C.
Travaux	7 000,00	1 400,00	8 400,00
	7 000,00	1 400,00	8 400,00

PRIX DE REVIENT TOTAL DE L'OPERATION : 8 400,00 €

II - FINANCEMENT PREVISIONNEL

Fonds propres 8 400,00

8 400,00 €

Fait à CHATEAUROUX, le 28 août 2026

Christine FLEURET
Directrice Générale

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 :

11 SEP. 2026

Accusé réception
Préfecture le :

RECU EN PREFECTURE

Le 11 septembre 2026

VIA DOTELEC - Dematis

036-344037170-20260909-20260011910-DE

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

Extrait n°2026.00119 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 1^{er} septembre 2026, s'est réuni le 9 septembre 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 : Travaux de remplacement de la couverture des garages de 2 logements situés 8 et 10 Rue Louise Michel à ARGENTON SUR CREUSE

L'OPAC 36 est propriétaire d'un ensemble de pavillons rue Louise Michel à Argenton sur Creuse. Les pavillons sont accolés et présentent en façade avant des garages à toiture acier faible pente présentant de nombreux sinistres liés aux chéneaux intérieurs et à leur orientation. Ces 2 pavillons sont particulièrement concernés.

Ces travaux consistent en la création d'une sur-couverture en inversion des pentes après confection d'une nouvelle charpente permettant la suppression des chéneaux intérieurs au profit de gouttières demi-ronde pendantes. Le renforcement des têtes de mur ainsi que les travaux périphériques de mise en œuvre sont inclus.

L'enveloppe totale projetée des travaux s'élève à 8 500 € HT.

L'ensemble des travaux seront évidemment déployés après obtention des autorisations administratives nécessaires.

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

- De prendre connaissance de ces travaux 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



ARGENTON SUR CREUSE - 8 et 10 Rue L. Michel
Travaux de remplacement de couvertures de garage
Budget 2026

Montant en €		
H.T.	T.V.A.	T.T.C.
8 500,00	1 700,00	10 200,00
8 500,00	1 700,00	10 200,00

10 200,00 €

10 200,00

Directrice Générale

Directrice Générale



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 :

11 SEP. 2026

Accusé réception
Préfecture le :

RECU EN PREFECTURE

Le 11 septembre 2026

VIA DOTELEC - Dematis

036-344037170-20260909-020260012010-02

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

Extrait n°2026.00120 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 1^{er} septembre 2026, s'est réuni le 9 septembre 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 : Reprise intégrale des murs de soutènement de terrain du pavillon 24 Rue George Sand à VATAN

Dans le cadre du plan de vente HLM de l'OPAC 36, un compromis de vente a été signé concernant le pavillon 24 Rue George Sand à Vatan.

Afin de se conformer aux critères de vente des offices HLM, des travaux de reprise intégrale des murs de soutènement de l'ensemble du terrain sur 2 côtés sont nécessaires. Ces travaux ont été inscrits dans le compromis de vente et doivent donc être mis en œuvre pour conclure la vente.

Ces travaux consistent en la dépose intégral de l'existant et en la reconstruction d'une solution en maçonnerie reposant sur de nouvelles semelles adaptées et protégées par des drains.

Des travaux d'espaces verts sont nécessaires pour accompagner ces réparations. Ils consistent en la coupe des haies arbustives actuelles et de certains arbres trop proches des limites séparatives du terrain et en la plantation en fin d'opération d'une nouvelle haie.

L'enveloppe totale projetée des travaux est de 36 700 € HT (28 200 € de maçonnerie et 8 500 € d'espaces verts).

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

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 :

11 SEP. 2026

Accusé réception
Préfecture le :

RECU EN PREFECTURE

Le 11 septembre 2026

VIA DOTELEC - Dematis

036-344037170-20260909-020260012110-02

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

Extrait n°2026.00121 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 1^{er} septembre 2026, s'est réuni le **9 septembre 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 : Travaux conservatoires sur réserves foncières à CHATEAUROUX

L'OPAC 36 est propriétaire d'une réserve foncière bâtie en centre-ville de Châteauroux (site Renault Minutes). Cette réserve foncière, correspondant à un ancien garage automobile ou 3 appartements sont aujourd'hui exploités, doit faire l'objet de travaux de conservation correspondant à la décontamination du site, la dépose des enseignes publicitaires laissées en place et la sécurisation de la verrière intérieure endommagée.

L'estimation de ces travaux de conservation s'élève à 50 000 € 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 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,



OPAC 36

Christine FLEURET



Plan de financement

CHATEAUROUX - Site Renault Minute
Travaux conservatoires sur réserves foncières
Budget 2026

I - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

	Montant en €		
	H.T.	T.V.A.	T.T.C.
Travaux	50 000,00	10 000,00	60 000,00
	50 000,00	10 000,00	60 000,00

PRIX DE REVIENT TOTAL DE L'OPERATION : 60 000,00 €

II - FINANCEMENT PREVISIONNEL

Fonds propres 60 000,00

60 000,00 €

Fait à CHATEAUROUX, le 28 août 2026

Christine FLEURET
Directrice Générale



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 :

11 SEP. 2026

Accusé réception
Préfecture le :

RECU EN PREFECTURE

Le 11 septembre 2026

VIA DOTELEC - Dematis

036-344037170-20260909-02026001220-02

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

Extrait n°2026.00122 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 1^{er} septembre 2026, s'est réuni le 9 septembre 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 : Travaux conservatoires sur réserves foncières à DEOLS

L'OPAC 36 est propriétaire d'une réserve foncière bâtie en centre-ville de la commune de Déols. Ce bâti ancien, inoccupé, présente une large entrée non sécurisée permettant l'accès à différents terrains situés à l'arrière des maisons, elles, en rez de rue. La possibilité de squats et surtout d'incendie, nous amène à déployer ces travaux initialement non envisagés.

Ces travaux consistent en la construction et l'installation d'un portail de chantier sur mesure fixé sur poteaux métalliques à sceller ; ce dernier sera plein et de couleur sable.

L'enveloppe totale projetée des travaux s'élève à 2 800 € HT.

Ces aménagements, correspondant aux besoins actuellement constatés, permettront d'attendre, notamment d'un point de vue sécuritaire, les arbitrages stratégiques sur le devenir de ce patrimoine.

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,



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 :

11 SEP. 2026

Accusé réception
Préfecture le :

RECU EN PREFECTURE

Le 11 septembre 2026

VIA DOTELEC - Dematis

036-344037070-20260909-020260012310-02

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

Extrait n°2026.00123 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 1^{er} septembre 2026, s'est réuni le **9 septembre 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 : Travaux conservatoires sur réserves foncières à ISSOUDUN

L'OPAC 36 est propriétaire d'une réserve foncière bâtie en centre-ville de la commune d'Issoudun (Les Annales). Ce bâti ancien, inoccupé, présente une cour intérieure où la végétation nécessite une importante intervention d'espaces verts pour se réapproprier les volumes en place, refaire apparaître les édifices maçonnés et circulations ainsi que la fontaine centrale et réduire les impacts défavorables sur le bâti par la croissance non maîtrisée d'arbres ou de lierre grimpant.

Aussi, un nombre important de pigeons a détérioré des ouvrants entraînant des nidifications intérieures et leurs corolaires de détériorations.

Il convient donc aujourd'hui de mener d'importantes interventions d'espaces verts, de déployer les actions d'un effaroucheur, de procéder à la fermeture des ouvrants endommagés et de nettoyer in fine le site des dégradations liées aux pigeons.

L'enveloppe totale projetée des travaux s'élève à 41 500 € HT (15 500 € HT de travaux d'espaces verts, 5 000 € HT de gestion des nuisibles, 8 000 € HT de réparations d'ouvrants et 13 000 € HT de nettoyage intérieur).

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

- De prendre connaissance de ces travaux programmés (pour partie) 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

OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

Plan de financement

ISSOUDUN - Centre Ville "Les Annales"
Travaux conservatoires sur réserves foncières
Budget 2026

I - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

	Montant en €		
	H.T.	T.V.A.	T.T.C.
Travaux	41 500,00	8 300,00	49 800,00
	41 500,00	8 300,00	49 800,00

PRIX DE REVIENT TOTAL DE L'OPERATION : 49 800,00 €

II - FINANCEMENT PREVISIONNEL

Fonds propres 49 800,00

49 800,00 €

Fait à CHATEAUROUX, le 28 août 2026

Christine FLEURET
Directrice Générale



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 :

11 SEP. 2026

Accusé réception
Préfecture le :

RECU EN PREFECTURE

Le 11 septembre 2026

VIA DOTELEC - Dematis

036-344037170-20260909-020260012410-02

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

Extrait n°2026.00124 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 1^{er} septembre 2026, s'est réuni le **9 septembre 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 : Travaux conservatoires sur réserves foncières à LA CHATRE

L'OPAC 36 est propriétaire d'une réserve foncière non bâtie en périphérie de La Châtre (Les Péradores). Cette réserve foncière est un ancien parc de pousse d'un pépiniériste. Il accueille des arbres et arbustes dont une partie de la pousse doit être maîtrisée notamment en limite de propriété pour les plus proches riverains. Aussi, nous avons le projet de prélever quelques pièces remarquables pour les installer sur d'autres de nos patrimoines.

L'estimation de ces travaux de conservation s'élève à 11 500 € 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 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



LA CHATRE - les Péradors
Travaux conservatoires sur réserves foncières
Budget 2026

	Montant en €		
	H.T.	T.V.A.	T.T.C.
Travaux	11 500,00	2 300,00	13 800,00
	11 500,00	2 300,00	13 800,00

PRIX DE REVIENT TOTAL DE L'OPERATION : 13 800,00 €

Fonds propres	13 800,00
---------------	-----------

13 800,00 €

Fait à CHATEAUROUX, le 28 août 2026

Christine FLEURET
Directrice Générale

Directrice Generale



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 :

11 SEP. 2026

Accusé réception
Préfecture le :

RECU EN PREFECTURE

Le 11 septembre 2026

VIA DOTELEC - Dematis

036-3440371710-20260909-020260012510-02

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

Extrait n°2026.00125 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 1^{er} septembre 2026, s'est réuni le 9 septembre 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 : Travaux conservatoires sur réserves foncières à LE BLANC

L'OPAC 36 est propriétaire d'une réserve foncière bâtie en périphérie de la commune de Le Blanc. Ce bâti ancien, inoccupé, présente diverses anomalies techniques à traiter pour permettre sa conservation.

Ces travaux consistent en la reprise de couverture par renforcement/réparation de la charpente et mise en place d'un bâchage qualitatif de substitution, le rebouchage d'ouverture en pignon et l'installation de gouttières havraises visant à éviter la chute d'éventuelles petites tuiles glissant de leurs positions sur le domaine public.

Des travaux d'espaces verts seront préalablement nécessaires aux travaux.

L'enveloppe totale projetée des travaux est de 10 200 € HT (5 200 € HT de couverture et 5 000 € HT d'espaces verts).

Ces aménagements, correspondant aux besoins actuellement constatés, permettront d'attendre, notamment d'un point de vue sécuritaire, les arbitrages stratégiques sur le devenir de ce patrimoine.

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

LE BLANC

Travaux conservatoires sur réserves foncières

Budget 2026

I - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

	Montant en €		
	H.T.	T.V.A.	T.T.C.
Travaux	10 200,00	2 040,00	12 240,00
	10 200,00	2 040,00	12 240,00

PRIX DE REVIENT TOTAL DE L'OPERATION :

12 240,00 €

II - FINANCEMENT PREVISIONNEL

Fonds propres

12 240,00

12 240,00 €

Fait à CHATEAUROUX, le 28 août 2026

Christine FLEURET

Directrice Générale



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 :

11 SEP. 2026

Accusé réception
Préfecture le :

RECU EN PREFECTURE

Le 11 septembre 2026

VIA DOTELEC - Dematis

036-344037170-20260909-000260012610-02

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

Extrait n°2026.00126 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 1^{er} septembre 2026, s'est réuni le 9 septembre 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 : Travaux conservatoires sur réserves foncières à CHATILLON SUR INDRE

L'OPAC 36 est propriétaire d'une réserve foncière bâtie dans le centre-ville de la commune de Chatillon-sur-Indre. Ce bâti ancien, inoccupé, présente diverses anomalies techniques à traiter pour permettre sa conservation tout en assurant la sécurité des riverains.

1 – Réfection de l'enduit de la cheminée située Rue de Savoie,

2 – Renforcement de la cheminée située Place de la Libération incluant confection et mise en place de croix de Saint-André,

3 – Sécurisation de la cour intérieure par la mise en place d'un portail de chantier. Ce portail présentera un bac acier installé verticalement de couleur sable. Des travaux d'espaces verts seront préalablement nécessaires pour reconquérir la cour intérieure et arrêter in fine la détérioration des enduits notamment sur tous les murs périphériques.

L'enveloppe estimative de ces travaux de conservation est évaluée à 27 000 € HT (14 400 € de travaux de maçonnerie/serrurerie et 12 600 € d'espaces verts).

Ces aménagements, correspondant aux besoins actuellement constatés, permettront d'attendre, notamment d'un point de vue sécuritaire, les arbitrages stratégiques sur le devenir de ce patrimoine.

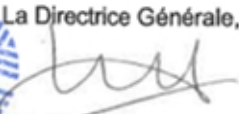
En conséquence, le Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé :

- 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



Plan de financement

CHATILLON SUR INDRE
Travaux conservatoires sur réserves foncières
Budget 2026

I - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

	Montant en €		
	H.T.	T.V.A.	T.T.C.
Travaux	27 000,00	5 400,00	32 400,00
	27 000,00	5 400,00	32 400,00

PRIX DE REVIENT TOTAL DE L'OPERATION : 32 400,00 €

II - FINANCEMENT PREVISIONNEL

Fonds propres 32 400,00

32 400,00 €

Fait à CHATEAUROUX, le 28 août 2026

Christine FLEURET
Directrice Générale

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

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

Service demandeur
Direction du développement

Transmis pour contrôle de
légalité le :

11 SEP. 2026

Accusé réception
Préfecture le :

RECU EN PREFECTURE

Le 11 septembre 2026

VIA DOTELEC - Dematis

036-344037070-20260909-000260012710-02

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

Extrait n°2026.00127 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 1^{er} septembre 2026, s'est réuni le 9 septembre 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 : Constitution servitude ENEDIS «Rue traversière Sainte Marie» à ISSOUDUN

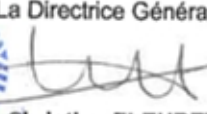
La société ENEDIS a signé avec l'OPAC 36 le 20 mai 2025 une convention de mise à disposition d'une parcelle cadastrée AX n° 7 d'une surface de 16 m² afin d'implanter un poste de transformation dans le cadre du programme de construction immobilière du Boulevard Marx Dormoy.

Aujourd'hui, il est nécessaire de publier cette convention au fichier immobilier par un acte authentique de constitution de servitude. Les frais d'enregistrement et de publication seront à la charge de la société ENEDIS.

En conséquence, le Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé d'autoriser la Directrice Générale à signer l'acte ainsi que tous les documents nécessaires à sa réalisation.

La Présidente de l'OPAC 36
Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

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 administrative et financière

Transmis pour contrôle de
légalité le :

11 SEP. 2026

Accusé réception
Préfecture le :

RECU EN PREFECTURE

Le 11 septembre 2026

VIA DOTELEC - Dematis

036-344037170-20260909-020260012280-02

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

Extrait n°2026.00128 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 1^{er} septembre 2026, s'est réuni le **9 septembre 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 : Loyer - CHATEAUROUX «Touvent» Habitat Inclusif - 11 logements

En application de la convention de gestion du 20 octobre 2020 et de ses avenants, le Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé d'adopter comme suit le loyer de l'Habitat Inclusif composé de 11 logements.

Redevance du 01.01.2027 au 31.12.2027

$$\begin{aligned} 38\,400 \times \frac{\text{IRL } 2^{\text{ème}} \text{ trimestre } 2025}{\text{IRL } 2^{\text{ème}} \text{ trimestre } 2020} &= 38\,400 \times \frac{148,37}{130,57} = 43\,634,89 \text{ €} \\ 11\,869,88 \times \frac{\text{IRL } 2^{\text{ème}} \text{ trimestre } 2025}{\text{IRL } 2^{\text{ème}} \text{ trimestre } 2022} &= 11\,869,88 \times \frac{148,37}{135,84} = 12\,964,77 \text{ €} \\ &= 56\,599,66 \text{ €} \end{aligned}$$

Soit un loyer trimestriel de **14 149.92 €** pour l'année 2027.

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 :

11 SEP. 2026

Accusé réception
Préfecture le :

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

Extrait n°2026.00129 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 1^{er} septembre 2026, s'est réuni le **9 septembre 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 : Loyer de la Résidence Accueil - SAINT MAUR «Gireugne»

En application de la convention de gestion en date du 10 janvier 2024, le Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé d'adopter comme suit le loyer de la structure d'hébergement des jeunes mineurs non accompagnés composé de 14 logements.

Redevance du 01.01.2027 au 31.12.2027 :

$80\,000 \times \frac{\text{IRL } 2^{\text{ème}} \text{ trimestre } 2026}{\text{IRL } 2^{\text{ème}} \text{ trimestre } 2023} = 80\,000 \times \frac{148.37}{140.59} = 84\,427.05 \text{ €}$

Soit un loyer trimestriel de **21 106.76 €** pour l'année 2027.

RECU EN PREFECTURE

Le 11 septembre 2026

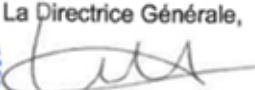
VIA DOTELEC - Dematis

036-344037170-20260909-02026001290-02

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

La Directrice Générale,

Christine FLEURET


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 :

11 SEP. 2026

Accusé réception
Préfecture le :

RECU EN PREFECTURE

Le 11 septembre 2026

VIA DOTELEC - Dematis

036-344037170-20260909-02026001300-D2

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

Extrait n°2026.00130 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 1^{er} septembre 2026, s'est réuni le 9 septembre 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 : Loyer - LE BLANC «3 et 5 Boulevard John Kennedy»

En application du contrat de location signé entre l'OPAC 36 et la Fédération des Organisations Laïques de l'Indre, le Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé d'adopter le loyer suivant :

Loyer du 01.01.2027 au 31.12.2027

$$17\,487.48 \times \frac{131.12 \text{ (IRL 2^{ème} trimestre 2026)}}{130.57 \text{ (IRL 2^{ème} trimestre 2020)}} = 17\,478.48 \times \frac{148.37}{130.57} = 19\,861.24 \text{ €}$$

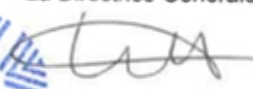
Soit un loyer mensuel de 1 655.10 € pour les mois de Janvier à Novembre 2027 et de 1 655.14 € pour le mois de Décembre 2027.

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 :

11 SEP. 2026

Accusé réception
Préfecture le :

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

Extrait n°2026.00131 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 1^{er} septembre 2026, s'est réuni le **9 septembre 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 : Loyer - ISSOUDUN «Habitat Inclusif » 8 logements

En application de la convention de gestion et de son avenant en date du 12 novembre 2020, le Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé d'adopter comme suit le loyer de l'Habitat Inclusif composé de 8 logements.

Redevance du 01.01.2027 au 31.12.2027

$$53\,300 \times \frac{\text{IRL } 2^{\text{ème}} \text{ trimestre } 2025}{\text{IRL } 2^{\text{ème}} \text{ trimestre } 2019} = 53\,300 \times \frac{148,37}{129,72} = 60\,963 \text{ €}$$

Soit un loyer trimestriel de **15 240.75 €** pour l'année 2027.

RECU EN PREFECTURE

Le 11 septembre 2026

VIA DOTELEC - Dematis

036-344037070-20260909-020260013110-02

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 :

11 SEP. 2026

Accusé réception
Préfecture le :

RECU EN PREFECTURE

Le 11 septembre 2026

VIA DOTELEC - Dematis

036-344037170-20260909-02026001320-D2

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

Extrait n°2026.00132 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 1^{er} septembre 2026, s'est réuni le 9 septembre 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 : Loyer - ISSOUDUN «Les Bernardines» - Maison Relais

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 la Résidence d'Accueil à ISSOUDUN « Les Bernardines ».

Redevance du 01.01.2027 au 31.12.2027

$90\,000 \times \frac{\text{IRL } 2^{\text{ème}} \text{ trimestre } 2025}{\text{IRL } 2^{\text{ème}} \text{ trimestre } 2018} = 90\,000 \times \frac{148,37}{127,77} = 104\,510,45 \text{ €}$

Soit un loyer mensuel de **8 709.20 €** pour les mois de Janvier 2027 à Novembre 2027 et de **8 709.25 €** pour le mois de Décembre 2027.

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

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 Commerciale et Gestion
Locative

Transmis pour contrôle de
légalité le :

11 SEP. 2026

Accusé réception
Préfecture le :

RECU EN PREFECTURE

Le 11 septembre 2026

VIA DOTELEC - Dematis

036-344037170-20260909-020260013310-02

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

Extrait n°2026.00133 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 1^{er} septembre 2026, s'est réuni le 9 septembre 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 : Loyers locaux professionnels le Lion d'Argent à LA CHATRE

Dans le cadre de l'opération le Lion d'Argent à LA CHÂTRE, 8 locaux professionnels ont été réalisés.

6 cellules au sein du bâtiment neuf situé 2 avenue d'Auvergne ainsi que 2 cellules au sein du bâtiment réhabilité situé 4 rue du Pont du Lion d'Argent.

Les surfaces commercialisées s'étendent d'environ 80 m² à 134 m².

Il est proposé au Bureau de commercialiser ces locaux au prix de 11€/m².

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

- de fixer au prix de 11 €/m² la commercialisation de ces locaux,
- d'autoriser la Directrice Générale à signer les baux afférents.

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 Générale Adjointe

Transmis pour contrôle de
légalité le :

11 SEP. 2026

Accusé réception
Préfecture le :

RECU EN PREFECTURE

Le 11 septembre 2026

VIA DOTELEC - Dematis

036-344037170-20260909-202609132610-02

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

Extrait n°2026.00136 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 1^{er} septembre 2026, s'est réuni le 9 septembre 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 : MSP de Buzançais - mise à disposition du logement destiné à accueillir des professionnels de santé

Dans le cadre du fonctionnement de la Maison de Santé pluridisciplinaire, le projet intègre, outre les locaux destinés à la location par les professionnels de santé, la M.S.P. intègre un logement permettant d'accueillir les professionnels.

La Mairie de BUZANÇAIS sollicite l'OPAC 36 pour une mise à disposition de ce logement à titre gracieux. Cela permettrait d'en améliorer la gestion et l'accueil du public dédié. En effet, l'Office n'est pas en mesure de gérer simplement par exemple la mise en location, en colocation sur quelques jours voire quelques semaines.

Aussi, la collectivité étant très impliquée sur le projet, par son intervention, permettrait de fluidifier l'accueil et de mieux répondre aux besoins.

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

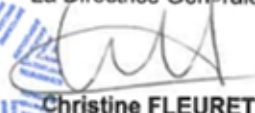
- de valider la mise à disposition à titre gracieux du logement de la M.S.P. de Buzançais à la Commune de Buzançais. Cette dernière devra évidemment s'assurer de la bonne occupation de ce logement, en conformité avec le projet de santé, et répondre des obligations qui incombent au locataire. Cette mise à disposition sera formalisée en ce sens au travers d'une convention.
- d'autoriser la Directrice générale ou son représentant à signer cette convention ainsi que tout document afférent.

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 du développement

Transmis pour contrôle de
légalité le :

11 SEP. 2026

Accusé réception
Préfecture le :

RECU EN PREFECTURE

Le 11 septembre 2026

VIA DOTELEC - Dematis

036-344037070-202600000-2026001370-D2

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

Extrait n°2026.00137 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 1^{er} septembre 2026, s'est réuni le 9 septembre 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 : Vente EHPAD «Le Castel» à SAINTE SEVERE SUR INDRE - complément d'information

Le Conseil d'Administration de l'OPAC 36 a délibéré le 2 avril 2026 sur la vente de l'EHPAD de SAINTE SEVERE SUR INDRE à l'Association « Le Castel », actuel gestionnaire de l'établissement.

Le montant du prix de vente de ces immeubles a été déterminé, après négociation, à la somme de 1 100 000 € net vendeur sous réserve de l'avis de France Domaine. Cet avis reçu le 1^{er} juillet 2026 sous le numéro n° 30732986 fait ressortir une valeur vénale au prix de 1 925 000 € avec une marge de discussion de 15 %, soit une fourchette de 1 636 250€ minimum et 2 213 750 € maximum.

Cette cession a été décidée pour permettre à l'opérateur d'uniformiser la gestion du foyer aujourd'hui scindé en plusieurs bâtiments ; elle permet en outre à l'Office de dégager des contraintes d'adaptation et d'accessibilité.

Il ne s'agit pas pour l'OPAC 36, d'une volonté de tirer bénéfice de cette opération, le prix ayant été fixé par le Conseil d'Administration permettant de couvrir l'intégralité des charges liées au programme et sans prendre en considération les provisions perçues (PGE-PGR).

Aussi, après communication de l'avis des domaines, le Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé de confirmer le prix de vente de 1 100 000 €.

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,



OPAC 36

La Directrice Générale,


Christine FLEURET

Direction Générale des Finances Publiques

Le 01/07/26

Direction départementale des Finances Publiques
d'Indre-et-Loire

Pôle d'évaluation domaniale

Le Directeur départemental des Finances
publiques d'Indre-et-Loire

94, Boulevard Béranger
37 032 TOURS

mél. : ddfip37.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

à

POUR NOUS JOINDRE

Monsieur le Président de l'OPAC 36

Affaire suivie par : Gérald ARCHAMBAULT

Courriel : gerald.archambault@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 35 88 45 22

Réf DS : 30732986

Réf OSE : 2026-36208-25546

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



Nature du bien :

EPHAD

Adresse du bien :

5 Rue des Gardes 36160 Sainte-Sévère-sur-Indre

Valeur :

1 925 000 € avec une marge d'appréciation de **15 %** (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : M DESFOUGERES Thierry, Responsable service foncier

Vos références : EHPAD DE STE SEVERE SUR INDRE

2 - DATES

de consultation :	17/04/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
Du dossier complet	22/06/2026

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

L'OPAC 36 a réalisé une extension de l'EHPAD en 1994 et 2015 en réalisant 39 chambres supplémentaires avec locaux de services. Le gestionnaire de cet EHPAD a informé l'OPAC 36 de son intérêt pour acquérir les locaux.

L'EHPAD de Sainte-Sévère est un établissement médicalisé pour personnes âgées dépendantes qui a pour mission d'accompagner les personnes fragiles et vulnérables et de préserver leur autonomie par une prise en charge globale comprenant:

1 hébergement, la restauration, l'animation et les soins médicaux. (suivi attentif de l'état de santé de chaque résident).

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

L'établissement est exploité par l'association de gestion « Le Castel », association a but non lucratif.
Un prix a été envisagé à ce jour pour 1 100 000 € net vendeur.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune est située dans le sud-est du département, dans la région naturelle du Boischaut Sud.

Les communes limitrophes sont : Poulligny-Notre-Dame (4 km), Poulligny-Saint-Martin (5 km), Feusines (5 km), Vigoulant (5 km), Pérassay (6 km), Sazeray (7 km), La Motte-Feuilly (7 km) et Briantes (9 km).



Les communes chefs-lieux et préfectorales sont : La Châtre (12 km), Châteauroux (46 km), Issoudun (52 km) et Le Blanc (79 km).

La population décroît régulièrement depuis 1975.

L'Indre est le second département de la région centre en termes de maisons de santé cofinancés par la région.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

L'immeuble à évaluer se situe au 5 Rue des Gardes à Sainte-Sévère-sur-Indre au sud de la ville, à proximité du château de Sainte-Sévère à 100 m à l'est, et en face du stade et de l'école Émile Chenon au nord.

Les réseaux sont à proximité.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Sainte-Sévère-sur-Indre	A 257	5 Rue des Gardes	4 967 m ²	Sol
Sainte-Sévère-sur-Indre	A 305	5 Rue des Gardes	4 141 m ²	Sol
		Total	9 108 m²	

Note :

La parcelle **A 257** est propriété de l'**OPAC36**

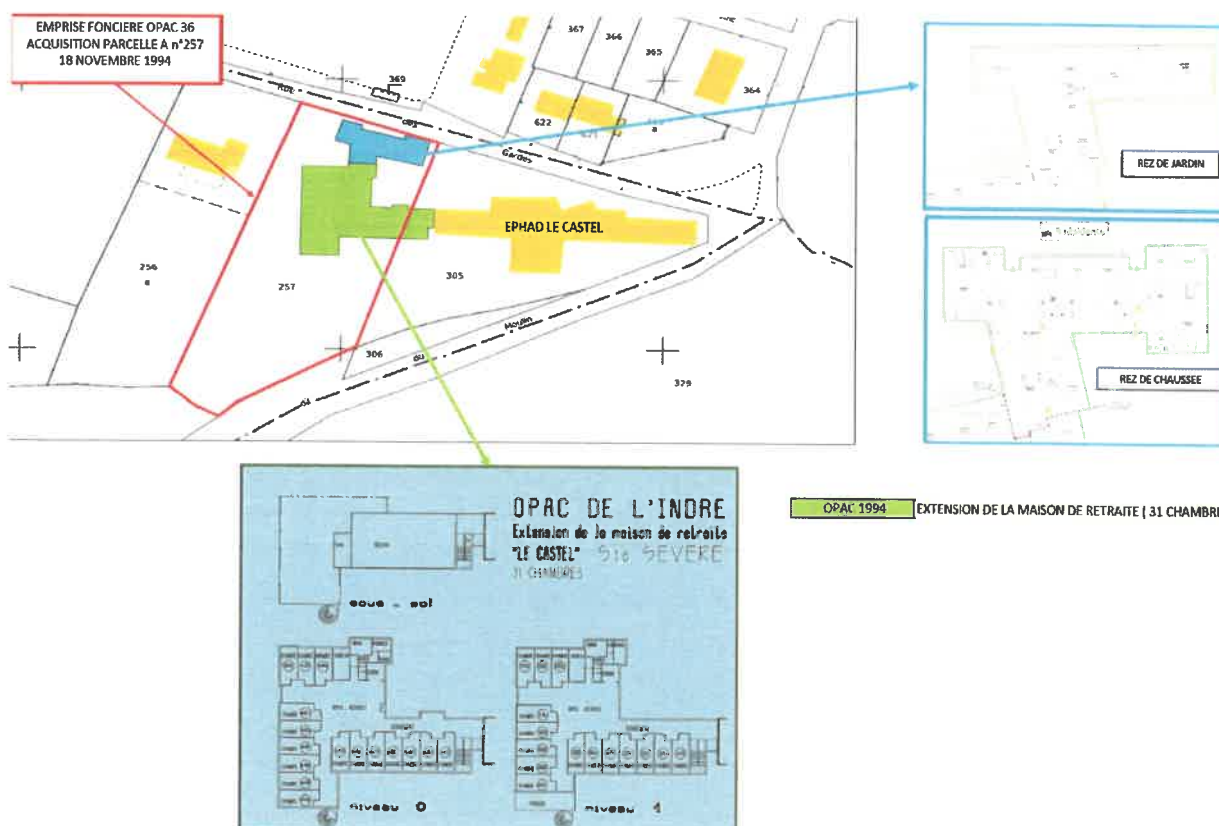
La parcelle **A 305** est propriété de la **maison de retraite « Le Castel »**.



(Extrait du plan cadastral)

4.4. Descriptif

La parcelle A 257 présente un accès à la voirie publique, en contrebas de la rue des Gardes.

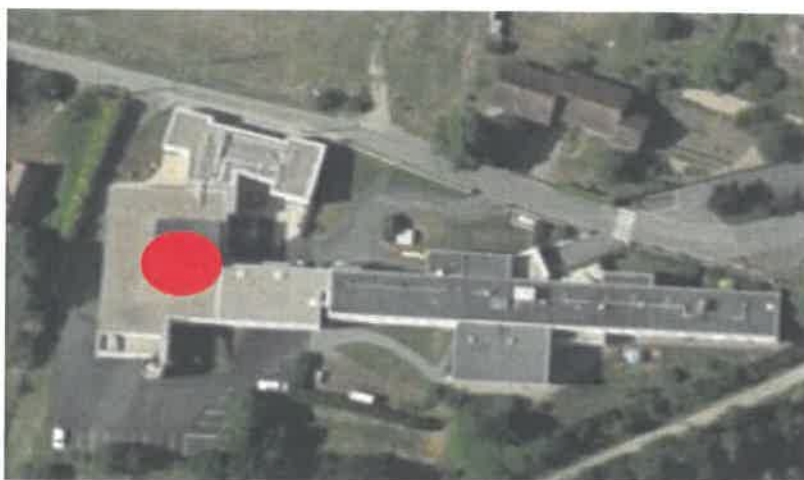


La première extension date de 1994 et a été réalisée dans le prolongement de l'EHPAD « historique » face à la rue, dans le cadre d'une convention entre l'État, l'OPAC 36 et l'association « Le Chatel ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement :

-l'immeuble est sur 2 niveaux + 1 sous-sol, et comporte 31 chambres selon les plans fournis par le consultant. La propriété est catégorisée « Maisons de repos, maisons de retraite (médicalisées ou non) et locaux assimilables : CLI3 ».

La 2^{de} extension date de 2015. Elle est rattachée à la 1^{ère} sur la même parcelle, et longe la route : Offre d'accueil temporaire supplémentaire de **8 lits et création d'un Pôle d'Activités et de Soins Adaptés Alzheimer (PASA)** permettant aux résidents de l'EHPAD adossé de bénéficier d'une offre de prise en charge complémentaire.

- l'immeuble est sur un niveau avec rez-de-jardin et comporte 8 chambres et services selon les plans fournis par le consultant. La propriété est catégorisée « Maisons de repos, maisons de retraite (médicalisées ou non) et locaux assimilables : « CLI3 » selon la nomenclature cadastrale.



La parcelle A 257 dispose d'un enrobé au sol sur l'avant et l'arrière du bâti, avec des places de stationnement délimitées à l'arrière du bâti. L'ensemble est clôturé et sécurisé (grillage, portillons, portails électriques sur l'avant et l'arrière de la parcelle), comporte des espaces verts (gazon et arbres) et des haies végétalisées le long des clôtures grillagées.

Les 2 immeubles construits par l'OPAC comportent 39 logements de même typologies (T1) avec balcons ou terrasses et des espaces communs. A cela s'ajoute environ une quinzaine de places de stationnement pour le personnel.

Sur le site « essentiel-autonomie.com » l'EHPAD le Castel dispose 79 chambres simples de 17 m² et de 4 chambres doubles de 29 m².

Au vu des prestations, il sera retenu :

- pour l'agrandissement 1994, 31 chambres simples (type T1 bis) de 25 m² environ pour une surface utile de 773 m² + 971 m² de surfaces communes,
- pour l'agrandissement 2015, 8 chambres simples de 20 m² soit 160 m² au total + 284 m² de surfaces communes.

Le consultant indique que les places extérieures de stationnement sont réservées aux personnels et aux professionnels; les familles stationnent sur le domaine public.

Descriptifs plus détaillés joints par le consultant (au vu de 3 photos) :



Principaux matériaux de construction :

- murs en parpaing ou béton recouvert d'un enduit ton pierre
- couvertures en ardoise ou zinc
- menuiseries en aluminium
- volets roulants en PVC électriques

Locaux privatifs :

- placard d'entrée aménagé
- revêtement de sol PVC avec plinthes en bois, murs et plafonds peints

Parties communes :

- sols en PVC, carrelage
- peinture murs et plafonds
- skydome dans les couloirs à l'étage
- volets roulants à fermeture électrique
- mains-courantes dans les couloirs, escaliers
- lumière automatique dans les parties communes

Il y a 3 modes de chauffage. Partie association le Castel; (Chauffage Fuel) Agrandissement OPAC 31 chambres (Plancher chauffant elec) 1994. Agrandissement OPAC 8 chambres (PAC et chauffe-eau, elec) 2015.

4.5. Surfaces du bâti

La surface utilisée pour la valorisation des locaux d'activités est la Surface Utile Brute (SUB). Elle constitue la référence générale pour la fixation des loyers ou la détermination de la valeur vénale. Elle correspond à la surface horizontale située à l'intérieur des locaux, de laquelle sont déduits les éléments structuraux (poteaux, murs extérieurs, refends, gaines techniques, circulations verticales...), les locaux techniques hors combles et sous-sols (chauffage, ventilation, poste EDF, commutateur téléphonique).

La surface utile totale au cadastre pour la parcelle A 257 est de 2 148 m².

Pour l'extension de 1994 :

Niveau	N°	Type de logement	Surface
Rez de jardin	1	I bis	24,82
	2	I bis	25,15
	3	I bis	25,15
	4	I bis	24,82
	5	I bis	24,82
	6	I bis	25,32
	7	I bis	24,97
	8	I bis	25,53
	9	I bis	25,53
	10	I bis	25,53
	11	I bis	25,53
	12	I bis	25,86
	13	I bis	25,86
	14	I bis	23,46
	15	I bis	23,46
	16	I bis	23,46
Rea de chaussée	1	I bis	24,82
	2	I bis	25,15

3	I bis	25,15
4	I bis	24,82
5	I bis	24,82
6	I bis	25,32
7	I bis	24,97
8	I bis	25,53
9	I bis	25,53
10	I bis	25,53
11	I bis	25,86
12	I bis	25,86
13	I bis	23,46
14	I bis	23,46
15	I bis	23,46
Total		773,01

Surface des parties communes : 971 m²

Pour l'extension de 2015

Niveau	N°	Type de logement	Surface
	1	I bis	20
	2	I bis	20
	3	I bis	20
	4	I bis	20
	5	I bis	20
	6	I bis	20
	7	I bis	20
	8	I bis	20
Total			160

Surface des parties communes : 284 m²

Le consultant indique une surface totale de 2 188 m² répartis comme suit :

- SHAB des logements : 773 m² + 160 m² = **933 m²**
- SU des parties communes : 971 m² + 284 m² = **1255 m²**

Aussi, sous réserve d'un mesurage précis par un géomètre, il sera retenu une surface utile fournie par le consultant, à savoir **2 188 m²**.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Office Public de l'Habitat de l'Indre

5.2. Conditions d'occupation

Le bien à évaluer est loué pour au moins 20 % des lits par des personnes ayant un niveau de ressources n'excédant pas les plafonds fixés par l'arrêté du 29 juillet 1977 pris en application de l'article R,331-20 du Code de la Construction et de l'Habitation, pour l'agrandissement 1994.

Une convention tripartite a été signée entre l'État, l'OPAC et l'Association le Castel, signée le 20 octobre 1995 pour un montant de **23 170 €**.

Pour l'agrandissement 2015, une convention tripartite entre l'état, l'OPAC et l'Association le Castel, a été signée le 10 novembre 2015.

Le loyer global est de 71 220,60 pour l'année 2025, révisable selon plusieurs indices (IRL, IPEA, Livret A ou autres), soit un loyer mensuel de 5 935,05 € mensuels.

Pour l'extension de 2015, les loyers étaient les suivants :

Niveau	N°	Type de logement	Surface	redevance maximale par logement prise en compte pour le calcul de l'APL
	1	I bis	20	543,94
	2	I bis	20	543,94
	3	I bis	20	543,94
	4	I bis	20	543,94
	5	I bis	20	543,94
	6	I bis	20	543,94
	7	I bis	20	543,94
	8	I bis	20	543,94
Total			160	4 351,52

Selon le fichier de simulation transmis par le consultant, les loyers mensuels sont des loyers maximums. Soit un taux de capitalisation des loyers estimé à : 5,9 % selon les informations transmises (loyers communiqués sur investissement initial HT) :

$$(57\,018,24\text{ €} / 967\,393,36\text{ €}) \times 100 = \mathbf{5,89\ \%}.$$

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

La parcelle A 257 est située en **zone UE**, elle encadre les grands pôles d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif présents sur le territoire intercommunal.

Il comprend les principaux équipements scolaires, l'hôpital de La Châtre, les grandes installations sportives, etc.

A noter :

- Certains secteurs des zones UE sont concernés par des périmètres de protection des abords de monuments historiques. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France s'applique sur les demandes d'urbanisme.
- Certaines parties des zones UE sont concernées par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI).
- D'autres Servitudes d'Utilité Publique sont susceptibles de s'appliquer sur des parcelles couvertes par la zone.

6.2.Date de référence et règles applicables

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de la commune de Sainte-Sévère sur Indre a été approuvé par le conseil communautaire de la Communauté de Communes de « La Châtre Sainte-Sévère » le 13/05/2025.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale sera déterminée par la méthode par comparaison. En effet, cette méthode consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer dans un secteur proche.

S'agissant de biens particuliers ou monovalents (comme les châteaux, EHPAD...), la recherche est effectuée sur des biens comparables quant à leur nature mais sur un secteur géographique élargi, voire au niveau national.

Au cas particulier, la résidence est vendue occupée. Elle génère des revenus ou chiffre d'affaires.

Cette analyse sera corroborée avec la méthode par les revenus au regard de la location des appartements. Cette méthode consiste à appliquer au revenu de l'immeuble productif de revenus, un coefficient de capitalisation tiré de l'observation du marché des immeubles loués.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1.Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Il a d'abord été recherché des cessions « en bloc » d'EHPADs sur le département de l'Indre et les départements proches pour la période comprise entre juin 2020 et juin 2026.

Il a également été recherché des ventes de chambres individuelles d'EHPADs ou de chambres en résidence seniors en région Centre-Val-de-Loire pour la période comprise entre le 01/01/2021 et le 01/01/2024.

- Ventes « en bloc » d'EHPADs :

dpt	commune	adresse	bâti en	acquis le	surface terrain en m²	prix de cession en €	surface m²	unité de surface	prix / m²	nb de lits	prix / lit	m² / lit	observations
28	Chartres	Vila Evora - KORIAN - 24 rue du Gal Patton		27/05/2010		5 500 000 €	4 253 m²	SDP	1 293 €	102	53 922 €	42 m²	Un bâtiment R+4 sur s/s, Unité Alzheimer de 20 places
28	Dreux	La Roseraie - KORIAN, 10 rue du Gal Leclerc		11/04/2011		4 600 000 €	3 467 m²	SDP	1 319 €	88	52 273 €	40 m²	Un bâtiment R+2+C, Unité Alzheimer de 11 places - Loyer annuel de 373 000 € ht hc
37	Tours	EHPAD Patio Courteline - 33/39 rue Dourteville	2011	06/07/2011	4 039 m²	12 125 000 €	4 573 m²	SDP	2 651 €	96	126 302 €	48 m²	VEFA. A édifier dans Vol.1 - R+4+S/sol - 2 accueils de jour - 7 unités Alzheimer (80 lits) - 1 unité Handicapés (14 lits)
37	Monnaie	20 rue Villeneuve	1989	29/09/2020	1 276	8 800 000	3 765	SU	2 337	74	118 919	51 m²	Maison de retraite 74 lits (69 chambres dont 11 en unité spécialisée "Alzheimer"). R+3. Rdj : chambres avec salle de bains, locaux techniques, salles communes. RdC : locaux du personnel, chambres avec salles de bains. 1 ^{er} étage : chambres avec salle de bains, locaux techniques. Combles. Jardin, parking. Construction en 1989, extensions en 2008 et 2020. Bardage type "CanExel" (bois extérieur en fibres de bois) sur l'entrée et le pignon en 2014
37	Tours	88 bd Jean Royer	1998	10/12/2021	931	2 500 000	1 850	SU	1 351	52	48 077	36 m²	Ancien EHPAD vacant Résidence les Prébendes sous-sol R+5 + combles. Bâtiment construit en 1998. 5 ^e étage construit en 2013. Projet de conversion en logements classiques
37	Chambray les Tours	6 mail de la Papoterie	1989	21/12/2022	7 724	12 767 000	3 129	SU	4 080	85	150 200	37 m²	Ehpad sous-sol et R+3
86	Trois Moutiers	RPA - foyer, 4 rue des Tonneliers	1989	21/09/2012	5 246 m²	645 564 €	1 000 m²	SU	646 €	26	24 829 €	38 m²	Foyer-logement de 24 T1 + 1 T2 + 1 T3 + parties communes et collectives en RC (restau-cuisine-salon,etc) et bureaux
86	La Trimoille	Maison de retraite, 15 route de Jourmet	1997	12/02/2014	19 484 m²	700 000 €	1 090 m²	SU	642 €	15	46 667 €	73 m²	Construite de 1990 à 1997 - 4 bâtiments en RC - 15 chambres
28	Saint Lubin des Jonchets	EHPAD Résidence Château du Haut Venay, 4 rue Charles Renard		21/08/2015	31 826 m²	5 732 670 €				112	51 185 €		
28	Nogent le Rotrou	« Les Temps Bleus » 8 rue de la Touche		29/09/2016	47 036 m²	7 832 889 €	3 260 m²	SDP	2 403 €	78	100 422 €	42 m²	Un bâtiment R+1 sur S/S, pig extérieurs, espaces verts - shon extraite du relevé au cadastre - Portefeuille HORUS
28	Illiers-Combray	30 rue de Chartres		31/12/2018	10 255 m²	2 010 833 €	4 587 m²	SU	438 €	63	31 918 €	73 m²	EHPAD Bâtiment A : château R+2 : bureaux, chambres, ascenseur. Bâtiment B : R+1 réhabilité, lingerie et logement T3. Bâtiment C : R+1, chambres, sans ascenseur. Bâtiment D : construit en 1992, R+2, cuisine, salle de restaurant, grand salon, lingerie, chambres. Un pavillon R+1 avec combles Parc et Jardin.
37	Saint-Cyr-sur-Loire	2 rue du Clos Benard	2005	03/01/2020	12 375 m²	95 000 €	19 m²	Carrez	5 048 €	115	95 000 €	19 m²	EHPAD Korian lot de copropriété, chambre 1 ^{er} étage. 115 places dont 26 dans une unité Alzheimer
37	Chambray-les-Tours	12 allée des Tilleuls	2010	27/01/2020	14 012 m²	115 000 €	22 m²	Carrez	5 190 €	96	115 000 €	22 m²	Maison de retraite Groupe Mieux Vivre, sous-location par ORPEA, bâtiment unique R+4, espaces verts, parkings extérieurs communs avec voies de circulation, aires de stationnement pour engins de secours, allées et accès piétons. Chambre en copropriété vendue au 1 ^{er} étage, loyer annuel hors taxes 6373,80€
							9/14			Moyenne	76 054,80 €		
										Mediane	53 922 €		

- Vente de chambres individuelles en EHPAD ou résidences Seniors :

A partir des applicatifs de la DGFIP, il a été procédé à la recherche de ventes d'appartements en résidence senior sur Sainte-Sévère ou les communes environnantes entre 2020 et 2026 de moins de 30 m² pour lesquels un bail commercial est en cours avec un exploitant-gestionnaire de la résidence senior.

Il en découle les tableaux des termes suivants (tableau non exhaustif) :

Termes	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nb bâtis pros	M ² /lit	Nbre de lits	Prix total HT	Prix/m ² (surf. utile)	Zonage	Nature mutation
1	42//IJ/1726//48	CHASSENEUIL	5726 LE CLUZEAU	30/06/2020	1990	1	20		151 479,00 €	7 573,95 €	UC	Vente entre particuliers d'1 bien dans 1 résidence proposant des services d'assistance aux personnes âgées
2	158//AL/222//135	BADECON-LE-PIN	33 RUE GEORGE SAND	17/12/2020	2020	1	19		154 483,00 €	8 130,68 €	UC	Vente entre 1 SAS et 1 particulier d'1 bien à usage médicalisé dans un E.H.P.A.D
3	158//AL/222//134	BADECON-LE-PIN	33 RUE GEORGE SAND	14/01/2021	2020	1	20		154 483,00 €	7 724,15 €	UC	Vente entre particuliers d'1 bien à usage médicalisé dans un E.H.P.A.D
4	158//AL/222//131	BADECON-LE-PIN	33 RUE GEORGE SAND	11/03/2021	2020	1	19		154 483,00 €	8 130,68 €	UC	Vente entre particuliers d'1 bien à usage médicalisé dans un E.H.P.A.D
5	42//IJ/1726//16	CHASSENEUIL	5726 LE CLUZEAU	29/10/2021	1990	1	23		173 049,00 €	7 523,87 €	UC	Vente entre particuliers d'1 bien dans 1 résidence proposant des services d'assistance aux personnes âgées
6	44//DN/886//29	CHATEAUX-ROUX	63 AV FRANCOIS MITTERRAND	08/11/2021	2007	1	29	85	63 540,00 €	2 191,03 €	Uaa1	Vente entre particuliers d'1 bien à usage d'habitation dans une résidence avec services pour seniors
7	42//IJ/1726//28	CHASSENEUIL	5726 LE CLUZEAU	28/07/2022	1990	1	15		130 520,00 €	8 701,33 €	UC	Vente entre particuliers d'1 bien dans 1 résidence proposant des services d'assistance aux personnes âgées
8	42//IJ/1726//6	CHASSENEUIL	5726 LE CLUZEAU	13/01/2023	1990	1	21		157 601,00 €	7 504,81 €	UC	Vente entre particuliers d'1 bien dans 1 résidence proposant des services d'assistance aux personnes âgées
9	44//DN/886//61	CHATEAUX-ROUX	63 AV FRANCOIS MITTERRAND	11/03/2024	2007	1	28	85	59 400,00 €	2 121,43 €	Uaa1	Vente entre particuliers d'1 bien à usage d'habitation dans une résidence avec services pour seniors
10	158//AL/222//136	BADECON-LE-PIN	33 RUE GEORGE SAND	19/11/2025	2020	1	19		150 000,00 €	7 894,74 €	UC	Vente entre particuliers d'1 bien à usage médicalisé dans un E.H.P.A.D
11	42//IJ/1726//60	CHASSENEUIL	5726 LE CLUZEAU	18/12/2025	1990	1	20		98 190,00 €	4 909,50 €	UC	Vente entre particuliers d'1 bien dans 1 résidence proposant des services d'assistance aux personnes âgées
Moyenne										6 582,38 €		
Médiane										7 573,95 €		

Appartements T1 :

Terme 1-5-7-8-11: Résidence Chasseneuil : 7 242,69 €/m² – 1990



80 lits autorisés dont :

- Chambre double
- Chambre simple

L'unité de Soins Adaptés et l'accompagnement des personnes atteintes de troubles cognitifs

Partir de l'EHPAD propose de nouveaux axes de vie pour les personnes atteintes de troubles cognitifs, adaptés à leur situation, pour leur permettre de poursuivre leur vie sociale et d'être accompagnés par des professionnels spécialisés. L'objectif est clair : offrir un cadre rassurant, réduire l'anxiété et les troubles du comportement, tout en limitant le recours aux traitements médicamenteux.

Les équipements adaptés pour favoriser votre bien-être

En plus de votre séjour agréable, vous pouvez profiter au maximum de notre maison de retraite grâce à :

Ardente :

- d'un salon de coiffure - pédicure-esthétique
- d'offices religieux régulièrement organisés sur site
- d'une bibliothèque / régulièrement renouvelée
- d'une salle multi-sensuelle
- d'un espace de toucher-massage bien-être

Terme 2-3-4-10 : Résidence Badecon les Pins : 7 970,06 €/m² – 2020



Résidence récemment rénovée (2021) et dotée d'installations modernes
Grand parc arboré et terrasses ombragées
Prestations hôtelières de qualité

Salle de motricité dédiée à la rééducation et à la réadaptation
Unité spécialisée Alzheimer ou troubles apparentés

TYPE D'HÉBERGEMENT

Les chambres sont meublées et équipées d'un système d'appel permettant d'obtenir l'aide et l'assistance médicale nécessaires. Vous avez la possibilité d'aménager votre chambre avec du petit mobilier personnel.

- Surface à partir de 16,00 m² jusqu'à 20,00 m²

Terme 6-9 : Résidence Chateauroux : 2 156,23 – 2007



De 29 à 43 m²

Studio



Un espace de vie fonctionnel, alliant confort et praticité

Astucieusement aménagés, les studios vous offrent le confort d'un petit espace nuit et la praticité d'un coin cuisine équipée, avec de nombreux rangements et une douche italienne. Ce type d'hébergement est parfait pour une personne seule et personnalisable à votre goût (décoration, souvenirs...).

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue – méthode par comparaison

8.2.1 – Approche par les termes de ventes individuelles de chambres :

La résidence senior au 5 Rue des Gardes à Sainte-Sévère-sur-Indre, sur la parcelle A 257 d'environ 4 967 m² est bien entretenue dans un quartier excentré à vocation d'habitat individuel (ancien) et d'activités culturelles. Le quartier est calme et agréable. La résidence date de plusieurs époques. Aucun diagnostic immobilier n'a été produit.

Tous les termes répertoriés dans les tableaux ci-dessus se trouvent dans des communes proches de Sainte-Sévère tout comme le bien à évaluer et dans des petites communes, exception faite de Châteauroux.

Pour le tableau des termes de T1, les prix s'échelonnent entre 2 121,43 €/m² sur Châteauroux et 8 701,33 €/m² sur Badecon-les-Pins. La moyenne est de 6 528,38 €/m² et la médiane de 7 573,95 €/m².

La résidence sur Chasseneuil date de 2010 et est constituée de pavillons reliés ensemble à un pavillon central, pour former deux ailes, le tout constituant un bâtiment unique, élevé d'un rez-de-chaussée sur rez-de-jardin partiel, avec des places de stationnement en extérieur, et des espaces verts autour.

La résidence médicalisée Les Jardins d'Automne sur Badecon-les-Pins date des années 2000 est d'architecture moderne, dispose de divers espaces de vie confortables, spacieux et lumineux, d'une terrasse et d'un parc arboré. Il y a eu extension et rénovation en 2021.

Cependant, au regard des prestations offertes au sein de La résidence senior de Châteauroux et notamment de son caractère **privé à but non lucratif**, il est proposé de retenir la valeur moyenne des termes de cessions concernant cet établissement soit 2 156,23 €/m².

En conséquence, la valeur vénale de la résidence est estimée à

Surface totale privative : 933 m² X 2 156 € = 2 011 548 € arrondi à 2 011 000 €.

8.2.2 – Approche par les termes de ventes « en bloc » d'EHPADs :

Le marché des EHPAD étant relativement restreint à l'échelle départementale, il a également été recherché des ventes « en bloc » d'EHPAD dans les départements environnants.

En prenant les ventes d'EHPAD dans les départements proches, les prix s'échelonnent entre **24 829 €/lit** sur les Trois Moutiers et **150 200 €/lit** sur Chambray-les-Tours.

La moyenne est de 78 055 €/lit et la médiane de 53 992 €/lit.

L'ensemble à évaluer, se trouvant dans une résidence dont nombre de chambres sont à caractère social, permettant de bénéficier de l'APL, il sera retenu la valeur médiane soit **53 992 €/lit**.

En conséquence, la valeur vénale de la résidence est estimée à :

- 39 chambres X 53 992 €/lit = 2 105 688 € arrondi à **2 100 000 €**

9 - MÉTHODE DES REVENUS

9.1. Études de marché

9.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

9.1.1.1. Les ventes de T1 dans les résidences seniors. Taux de capitalisation

Termes	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surf. utile totale	Prix total HT	Prix/m² (surf. utile)	Loyer mensuel/ HT	Loyer annuel/HT	Taux de capitalisation
1	42//I/1726//48	CHASSENEUIL	5726 LE CLUZEAU	30/06/2020	1990	20	151 479,00 €	7 573,95 €	592,59 €	7 111 €	4,69
2	42//I/1726//16	CHASSENEUIL	5726 LE CLUZEAU	29/10/2021	1990	23	173 049,00 €	7 523,87 €	588,83 €	7 066 €	4,08
3	42//I/1726//28	CHASSENEUIL	5726 LE CLUZEAU	28/07/2022	1990	15	130 520,00 €	8 701,33 €	451,33 €	5 416 €	4,15
4	42//I/1726//6	CHASSENEUIL	5726 LE CLUZEAU	13/01/2023	1990	21	157 601,00 €	7 504,81 €	560,17 €	6 722 €	4,27
5	158//AL/222//136	BADECON-LE-PIN	33 RUE GEORGE SAND	19/11/2025	2020	19	150 000,00 €	7 894,74 €	602,29 €	7 227 €	4,82
Moyenne								7 839,74 €			4,40
Médiane								7 573,95 €			4,27

9.2. Analyse et arbitrage du service

Les taux de capitalisation des loyers pour des appartements (T1) en résidences seniors relevés sur les termes susvisés sont compris **entre 4,08 % et 4,82 %**.

Il s'agit de taux dans le cadre de cessions d'appartements entre particuliers en résidence senior.

Le taux de capitalisation moyen des termes du tableau susvisé est de 4,40 % et le taux médian de 4,27 % pour des résidences seniors de standing différent.

Il est proposé de retenir le taux de capitalisation fourni par la valeur médiane, soit 4,27 %.

Le loyer annuel facturé par l'OPAC au foyer est de 71 220,60€. Cette somme n'est pas représentative d'un loyer de marché puisqu'elle est constituée de échéances des prêts contractés par l'OPAC, de frais de gestion et du montant de la Taxe foncière.

Toutefois, la convention de mise à disposition des locaux par l'OPAC 36 au Foyer « Le Castel » prévoit une durée de 12 ans minimum, reconductible par tranche de 12 années, avec des conditions de résolution très encadrées. Dans ces conditions, le loyer facturé par l'OPAC 36 de 71 220,60 € peut être considéré comme la seule source de revenu possible pour ces immeubles (aucune alternative). Ce montant sera donc retenu au titre de l'approche par capitalisation.

Sur la base de ce taux de 4,27 %, la valeur vénale des locaux propriétés de l'OPAC 36 et mis à disposition du Foyer « Le Castel » peut être estimée à :

71 220,60 € / 4,28 % = 1 664 032,71 € arrondi à 1 664 000 €.

10 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. **Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.**

La valeur vénale de la résidence senior sur Sainte-Sévère sur Indre (parcelle A 257) est estimée à :

- 2 011 000 € par la méthode par comparaison de ventes de chambres individuelles ;
- 2 100 000 € par la méthode par comparaison de ventes « en bloc » d'EHPADs ;
- 1 664 000 € par la méthode des revenus sur la base de loyers non actualisés.

Au regard de la localisation du bien, de ses caractéristiques physiques et juridiques, des informations communiquées au jour de la demande, il est opté pour la valeur moyenne des 3 méthodes :

La valeur vénale du bien peut être estimée à 1 925 000 €.

Elle est exprimée hors taxes et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de **15 %** portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à **1 630 000 € (valeur arrondie)**.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de **18 mois**.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur départemental des Finances
publiques d'Indre-et-Loire et par délégation,

A blue ink signature, appearing to read 'J. Padovani', written over a faint circular stamp.

Jérôme Padovani

Responsable du Pôle d'Evaluation Domaniale

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.



NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

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

Service demandeur
Direction Générale

Transmis pour contrôle de
légalité le :

11 SEP. 2026

Accusé réception
Préfecture le :

RECU EN PREFECTURE

Le 11 septembre 2026

VIA DOTELEC - Dematis

036-344377170-20260909-020260014110-02

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

Extrait n°2026.00141 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 1^{er} septembre 2026, s'est réuni le 9 septembre 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 : Plan d'adaptation au changement climatique

Vu

Vu le Code de la construction et de l'habitation, notamment ses dispositions relatives aux offices publics de l'habitat et aux compétences du Conseil d'Administration et de son Bureau ;

Vu la Convention d'Utilité Sociale (CUS) 2021-2026 conclue entre l'OPAC 36 et l'État, ainsi que les orientations de sa révision à mi-parcours ;

Vu la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 dite « Climat et Résilience » ;

Vu le 3^e Plan National d'Adaptation au Changement Climatique (PNACC-3), présenté le 10 mars 2025, structuré autour de 52 mesures et retenant une trajectoire de réchauffement de référence (TRACC) de +4 °C à l'horizon 2100, qui prévoit notamment la généralisation progressive des études de vulnérabilité climatique et conditionne l'accès à certains financements publics à la justification de telles démarches ;

Vu les orientations et référentiels de l'Union Sociale pour l'Habitat (USH) et de l'Union Régionale pour l'Habitat Centre-Val de Loire relatifs à l'adaptation du patrimoine locatif social au changement climatique ;

Lancement de la démarche d'élaboration d'un plan d'adaptation de l'OPAC 36 au changement climatique : diagnostic et évaluation des mesures

1. Un contexte climatique et réglementaire qui appelle une réponse structurée

Les épisodes climatiques récents (vagues de chaleur, sécheresses prolongées et phénomène de retrait-gonflement des argiles, épisodes pluvieux intenses) illustrent la nécessité, pour l'ensemble des acteurs du logement social, d'anticiper les effets du changement climatique sur leur patrimoine et leurs activités. Le PNACC-3, retenant une trajectoire de réchauffement de +4 °C à l'horizon 2100, place désormais l'adaptation au même rang que l'atténuation dans les politiques publiques et engage progressivement les acteurs économiques, y compris les organismes de logement social, à objectiver leur exposition aux aléas climatiques.

Ce mouvement réglementaire s'accompagne d'une conditionnalité croissante des financements publics (fonds vert, aides de l'ADEME, de la Caisse des Dépôts et Consignations, d'Action Logement) à la démonstration d'une démarche d'analyse de vulnérabilité et de programmation de mesures correctives.

2. Des enjeux patrimoniaux et sociaux propres à l'OPAC 36

L'OPAC 36 gère un patrimoine avec une grande diversité de typologies constructives, d'âges de bâti et d'implantations géographiques. Cette dispersion et cette hétérogénéité exposent le patrimoine de manière différenciée aux principaux aléas identifiés sur le territoire : inconfort d'été et vulnérabilité des publics fragiles (personnes âgées, ménages en situation de précarité) lors des épisodes de canicule, risque de retrait-gonflement des argiles (RGA) affectant la stabilité de certains bâtiments, et exposition ponctuelle au risque inondation ou aux événements pluvieux intenses.

.../...

Ces enjeux rejoignent directement les priorités portées par l'OPAC 36 en matière de qualité de service rendu aux locataires, de maîtrise des charges, de prévention de la précarité énergétique et de préservation de la valeur patrimoniale du parc, dans la continuité des orientations de la CUS et de la stratégie patrimoniale de l'Office.

3. La nécessité d'un diagnostic global et d'un plan d'adaptation opérationnel

Face à ces constats, il apparaît nécessaire d'engager une démarche structurée en deux temps : un diagnostic de vulnérabilité du patrimoine et du fonctionnement de l'Office au regard des principaux aléas climatiques identifiés sur le territoire de l'Indre, puis l'élaboration d'un plan d'adaptation opérationnel, priorisé et budgété, articulé avec le Plan Stratégique de Patrimoine et les prochains cycles de programmation des investissements.

Cette démarche, qui suppose de croiser des données climatiques, patrimoniales et sociales, de mobiliser une expertise technique spécialisée et de conduire une réflexion transversale associant les services patrimoine, technique, social et financier, justifie le recours à une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) spécialisée en adaptation au changement climatique du patrimoine bâti, dans les conditions prévues par le Code de la commande publique.

4. Décisions du Bureau :

Dans ce contexte, le Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé :

- *D'approuver le lancement d'une démarche de diagnostic de vulnérabilité au changement climatique et d'élaboration d'un plan d'adaptation de l'OPAC 36, portant sur le patrimoine bâti et, le cas échéant, sur le fonctionnement des services de l'Office,*
- *D'autoriser le recours, conformément au Code de la commande publique, à un prestataire d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) spécialisé pour accompagner l'OPAC 36 dans la conduite de cette démarche.*

La mission consistera notamment à prioriser, chiffrer et phaser les enjeux, tout en veillant à l'articulation avec le Plan Stratégique de Patrimoine et la programmation pluriannuelle des investissements.

Phase 1 – Diagnostic & vulnérabilité

- *Cartographier l'exposition climatique par résidence (outils DRIAS, BD Gaspar/CatNat, Géorisques, BRGM)*
- *Croiser avec les caractéristiques techniques du parc (BDNB, biodiversité, populations fragiles)*
- *Produire un score de vulnérabilité par résidence*

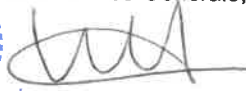
Phase 2 – Plan d'action & chiffrage

- *Etablir une segmentation du parc par niveau de risque*
- *Définir des bouquets de travaux préventifs par aléa, chiffrer le coût d'adaptation, comparé au coût de l'inaction*
- *Faire des préconisations pour la mise à jour du Plan Stratégique de Patrimoine (PSP)*
- *D'autoriser la Directrice Générale, ou son représentant dûment habilité, à signer tout document nécessaire à la mise en œuvre de la présente délibération, et à solliciter les financements et cofinancements afférents.*

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

La Directrice Générale,

Christine FLEURET

The logo of OPAC 36, featuring a stylized blue circular emblem with a star-like pattern in the center, and the text "OPAC 36" in blue capital letters below it.