

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

**CONSEIL d'ADMINISTRATION
du 8 OCTOBRE 2026**

Auteur :

Christine FLEURET, Directrice Générale

Date de mise en ligne :

13 octobre 2026

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

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

Service demandeur
Direction Générale

Transmis pour contrôle de
légalité le :

12 OCT. 2026

Accusé réception
Préfecture le :

RECU EN PREFECTURE

Le 12 octobre 2026

VIA DOTELEC - Dematis

036-344037070-20261009-020260014310-02

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

Extrait n°2026.00143 du registre des délibérations

Le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre, dûment convoqué en date du 23 septembre 2026, s'est réuni le 08 octobre 2026, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Étaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Michel BOUGAULT, M. Vincent COTIER, M. Jean-Pierre JARDIN, Mme Imane JBARA-SOUNNI, M. Jérôme LABESSE, Mme Lydie LACOU, Mme Sophie LAINÉ, Mme Christiane LALANGE, Mme Yvonne LAMY, M. Alexandre MARTIN, M. Antoine ROUSSEAU, Mme Michèle SELLERON, Mme Christiane TARDIVAT

Étaient représentés :

M. Pascal BORDAT donne pouvoir à Mme Yvonne LAMY
M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT
Mme Doriane DORVILLERS donne pouvoir à M. Michel BOUGAULT
Mme Stéphanie GALOPPIN donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT
M. Christian WATTECAMPS donne pouvoir à M. Alexandre MARTIN

Absents excusés :

M. Régis BLANCHET, M. Florent TRINQUART

Assistaient également :

M. Patrick MORVAN, direction départementale des territoires de l'Indre
M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel
Mme Christine FLEURET, directrice générale de l'OPAC 36
Mme Marie-Charlotte LECAROUX, directrice générale adjointe
M. David LAVILLONNIERE, directeur du patrimoine
M. Pascal SULTANA, directeur administratif et financier

Objet : Nouvelle désignation d'administrateur

Par courrier reçu le 24 juillet 2026, nous avons été informés par le Directeur Régional, M. Hubert HERVET, d'Action Logement Services Centre-Val de Loire que son Comité régional a, en date du 8 juillet 2026 désigné, en remplacement de Monsieur Florent GARCIA :

- **Monsieur Vincent COTIER**, en qualité de personnalité qualifiée représentant d'Action Logement au sein du Conseil d'Administration de l'OPAC 36.

En conséquence, le Conseil d'Administration prend acte de cette désignation.

La Présidente de l'OPAC 36

Pour extrait certifié conforme,



OPAC 36

Chantal MONJOINT





OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

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

Service demandeur
Direction Générale Adjointe

Transmis pour contrôle de
légalité le :

12 OCT. 2026

Accusé réception
Préfecture le :

RECU EN PREFECTURE

Le 12 octobre 2026

VIA DOTELEC - Dematis

036-344037070-20261003-02026001440-D2

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

Extrait n°2026.00144 du registre des délibérations

Le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre, dûment convoqué en date du 23 septembre 2026, s'est réuni le **08 octobre 2026**, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Michel BOUGAULT, M. Vincent COTIER, M. Jean-Pierre JARDIN, Mme Imane JBARA-SOUNNI, M. Jérôme LABESSE, Mme Lydie LACOU, Mme Sophie LAINÉ, Mme Christiane LALANGE, Mme Yvonne LAMY, M. Alexandre MARTIN, M. Antoine ROUSSEAU, Mme Michèle SELLERON, Mme Christiane TARDIVAT

Etaient représentés :

M. Pascal BORDAT donne pouvoir à Mme Yvonne LAMY
M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT
Mme Doriane DORVILLERS donne pouvoir à M. Michel BOUGAULT
Mme Stéphanie GALOPPIN donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT
M. Christian WATTECAMPS donne pouvoir à M. Alexandre MARTIN

Absents excusés :

M. Régis BLANCHET, M. Florent TRINQUART

Assistaient également :

M. Patrick MORVAN, direction départementale des territoires de l'Indre
M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel
Mme Christine FLEURET, directrice générale de l'OPAC 36
Mme Marie-Charlotte LECAROUX, directrice générale adjointe
M. David LAVILLONNIERE, directeur du patrimoine
M. Pascal SULTANA, directeur administratif et financier

Objet : CALEOL : nouvelle désignation suite à la démission de l'un de ses membres.

Considérant que, dans les offices publics de l'habitat, la CALEOL comprend six membres désignés par le Conseil d'administration parmi ses membres, dont l'un a la qualité de représentant des locataires,

Considérant que par courrier en date du 19 juin 2026, Monsieur Alexandre MARTIN, administrateur désigné membre de la CALEOL, a fait part de son souhait de se désengager de cette Commission,

Le Conseil d'Administration désigne Madame Imane JBARA-SOUNNI membre à siéger à cette instance, composée ainsi de :

- M. ROUSSEAU Antoine
- **Mme JBARA-SOUNNI**
- M. BOUGAULT Michel
- Mme MONJOINT Chantal
- Mme TARDIVAT Christiane
- M. BORDAT Pascal, représentant des locataires

En conséquence, le Conseil d'Administration, à l'unanimité décide d'acter cette désignation.

La Présidente de l'OPAC 36

Pour extrait certifié conforme,



Chantal MONJOINT



OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

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

Service demandeur
Direction Générale Adjointe

Transmis pour contrôle de
légalité le :

Accusé réception
Préfecture le :

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

Extrait n°2026.00144 du registre des délibérations

Le Conseil d'Administration de l'**Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre**, dûment convoqué en date du 23 septembre 2026, s'est réuni le **08 octobre 2026**, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Michel BOUGAULT, M. Vincent COTIER, M. Jean-Pierre JARDIN, Mme Imane JBARA-SOUNNI, M. Jérôme LABESSE, Mme Lydie LACOU, Mme Sophie LAINÉ, Mme Christiane LALANGE, Mme Yvonne LAMY, M. Alexandre MARTIN, M. Antoine ROUSSEAU, Mme Michèle SELLERON, Mme Christiane TARDIVAT

Etaient représentés :

M. Pascal BORDAT donne pouvoir à Mme Yvonne LAMY
M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT
Mme Doriane DORVILLERS donne pouvoir à M. Michel BOUGAULT
Mme Stéphanie GALOPPIN donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT
M. Christian WATTECAMPS donne pouvoir à M. Alexandre MARTIN

Absents excusés :

M. Régis BLANCHET, M. Florent TRINQUART

Assistaient également :

M. Patrick MORVAN, direction départementale des territoires de l'Indre
M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel
Mme Christine FLEURET, directrice générale de l'OPAC 36
Mme Marie-Charlotte LECAROUX, directrice générale adjointe
M. David LAVILLONNIERE, directeur du patrimoine
M. Pascal SULTANA, directeur administratif et financier

Objet : CALEOL : nouvelle désignation suite à la démission de l'un de ses membres.

Considérant que, dans les offices publics de l'habitat, la CALEOL comprend six membres désignés par le Conseil d'administration parmi ses membres, dont l'un a la qualité de représentant des locataires,

Considérant que par courrier en date du 19 juin 2026, Monsieur Alexandre MARTIN, administrateur désigné membre de la CALEOL, a fait part de son souhait de se désengager de cette Commission,

Le Conseil d'Administration désigne Madame Imane JBARA-SOUNNI membre à siéger à cette instance, composée ainsi de :

- M. ROUSSEAU Antoine
- **Mme JBARA-SOUNNI**
- M. BOUGAULT Michel
- Mme MONJOINT Chantal
- Mme TARDIVAT Christiane
- M. BORDAT Pascal, représentant des locataires

En conséquence, le Conseil d'Administration, à l'unanimité décide d'acter cette désignation.

La Présidente de l'OPAC 36

Pour extrait certifié conforme,

Chantal MONJOINT



NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 21

Présents : 14

Représentés : 5

Excusés : 2

Absents : 0

Service demandeur
Direction administrative et financière

Transmis pour contrôle de
légalité le :

12 OCT. 2026

Accusé réception
Préfecture le :

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

Extrait n°2026.00147 du registre des délibérations

Le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre, dûment convoqué en date du 23 septembre 2026, s'est réuni le 08 octobre 2026, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Michel BOUGAULT, M. Vincent COTIER, M. Jean-Pierre JARDIN, Mme Imane JBARA-SOUNNI, M. Jérôme LABESSE, Mme Lydie LACOU, Mme SOPHIE LAINÉ, Mme Christiane LALANGE, Mme Yvonne LAMY, M. Alexandre MARTIN, M. Antoine ROUSSEAU, Mme Michèle SELLERON, Mme Christiane TARDIVAT

Etaient représentés :

M. Pascal BORDAT donne pouvoir à Mme Yvonne LAMY
M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT
Mme Doriane DORVILLERS donne pouvoir à M. Michel BOUGAULT
Mme Stéphanie GALOPPIN donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT
M. Christian WATTECAMPS donne pouvoir à M. Alexandre MARTIN

Absents excusés :

M. Régis BLANCHET, M. Florent TRINQUART

Assistaient également :

M. Patrick MORVAN, direction départementale des territoires de l'Indre
M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel
Mme Christine FLEURET, directrice générale de l'OPAC 36
Mme Marie-Charlotte LECAROUX, directrice générale adjointe
M. David LAVILLONNIERE, directeur du patrimoine
M. Pascal SULTANA, directeur administratif et financier

Objet : Atterrissage budgétaire 2026

L'article R 423-16 du Code de la Construction et de l'Habitation prévoit que le conseil d'Administration délibère sur les modifications des équilibres du budget primitif de l'organisme dès lors que la capacité d'autofinancement prévisionnelle (ou/et le prélèvement prévisionnel sur le fonds de roulement) varie de plus de -10 % à la baisse ou de +20 % à la hausse.

Pour ce qui concerne l'exercice 2026, notre prévision d'atterrissage budgétaire 2026 présente un autofinancement 16 % supérieur à celui du budget primitif.

En effet, notre autofinancement prévisionnel était de 2 382 635 € (6 % du CA) en budget initial et évolue à **2 772 813 € (soit 7.0 % de notre Chiffre d'Affaires)** en budget actualisé 2026, soit un écart favorable de +390 K€ (+16 %).

Cet écart favorable de **+390 K€** sur autofinancement se retrouve intégralement dans notre Résultat Net et il est augmenté, notamment, par une bonne performance au niveau des ventes de logements HLM, dont la plus-value progresse de **+90 K€**.

Nous passons ainsi de 1 428 635 € de Résultat Net (budget initial 2026) à **1 948 558€** (budget révisé 2026), soit +520 K€ (+36 %).

Notre fonds de roulement (et notre trésorerie) sont attendus en baisse maximale de -5 M€ (-20 %) par rapport à leur niveau du 31 décembre 2025 (25 M€ de trésorerie à cette date).

Cela traduit notre effort d'investissement 2026, revu à 30 M€ maximum (15 M€ d'effort de réhabilitation et de remplacements de composants et 15 M€ d'investissements d'offre nouvelle).

Pour mémoire un total d'investissement minimum de 36 M€ était attendus en budget initial 2026.

.../...

RECU EN PREFECTURE

Le 12 octobre 2026

VIA DOTELEC - Dematis

036-344037070-20261003-020260014710-02

- ⇒ Les principaux chantiers de l'année sont :
- Les réhabilitations d'Ader-Marvingt (6.1 M€ sur 2026) et d'Aquitaine-Limousin (3.2 M€ attendus en 2026),
 - 991 K€ de remplacement de chaudières gaz sur différents patrimoines,
 - Les opérations de construction neuves suivantes :
 - La construction de 22 logements individuels à Beaulieu-Touraine (NPNRU) pour 2.9 M€,
 - Les Tisserands à Châteauroux (2.7 M€ attendus en 2026),
 - La fin de l'opération Marx Dormoy à Issoudun (locaux d'activité et logements sociaux) : 2.2 M€,
 - La fin de la construction de la MSP de Levroux : 1.6 M€,
 - La fin de la construction de locaux commerciaux et d'activité à La Châtre « Le Lion d'argent » : 0.8 M€,
 - Le lancement de l'opération du colombier à Issoudun (NPNRU) : 10 logements, 1 M€ attendu en 2026,
 - Les lancements des opérations de Pouligny Saint Pierre (6 logements HRP), des Ormeaux à Saint-Maur (1^{ère} tranche de 44 maisons individuelles), du stade de l'Etoile et du Bombardon à Châteauroux.
- ⇒ Selon le niveau réel des décaissements d'investissements attendus sur cette fin d'année, notre trésorerie finale sera cependant proche ou au-dessus du niveau cible de 20 M€ attendu, ce qui représente près de 6 mois de loyers perçus.

L'évolution favorable (+ 390 K€) de notre **capacité d'autofinancement** s'explique par :

- Des éléments liés à l'exploitation courante (- 313.2 K€) :
 - Avec un gain de **+295 K€** sur l'**annuité de la dette** (dont +259 K€ sur le capital) du fait :
 - D'une prudence de 325 K€ prise en budget initial sur l'estimation de la part capital de l'annuité 2026 ;
 - D'un décalage favorable de la mise en place de nos emprunts sur opérations nouvelles vers la fin de l'année (les décaissements d'investissements se réalisent plus tard que prévu dans l'exercice 2026).
 - Un recalage à la hausse de 2 lignes budgétaires sur **nos frais de gestion -172 K€** d'impact sur l'autofinancement :
 - +105 K€ d'**honoraires** (recours aux huissiers pour recouvrer les impayés et études sur nos projet de développement)
 - +61 K€ d'**assurances** (responsabilité civile générale et dommages aux biens, pour ajustements tarifaires
 - Une réévaluation à la hausse de l'impact négatif sur 2026 de la **non-récupération de nos charges locatives** (impact de la **hausse de la vacance** et du débouclage final de la régularisation 2025) : impact sur l'autofinancement et le résultat : **-436 K€**.
 - D'autres éléments d'exploitation dont l'effet net ne représente qu'un écart favorable de +8.5 K€ par rapport au budget initial, parmi lesquels nous retrouvons :
 - Un ajustement défavorable de notre masse salariale totale de +83.7 K€ (soit +0.8 %, du fait d'éléments exceptionnels)
 - Un écart défavorable sur nos loyers quittancés de -0.90 % soit -355.6 K€, compensés par un impact plus favorable de la RLS soit +325 K€
 - Un gain de 76 K€ sur nos produits d'exploitation (réduction d'intérêts de la Caisse des dépôts et ajustement d'une subvention sur l'exploitation d'une MSP)
 - Une baisse attendue de notre marge accession de -56 K€ (moins de terrains vendus cette année)

- Une amélioration de nos produits financiers de +37 K€ a minima (trésorerie moyenne plus élevée que prévue, les investissements étant décalés dans le temps, et obtention de taux de placements meilleurs que prévus)
 - Une économie globale sur nos charges d'entretien de -43 K€ provenant surtout de dépenses de gros entretien décalées (-191 K€ de dépenses), tandis que le budget de l'entretien courant est corrigé à la hausse de + 147 K€.
- Des éléments à caractère plus exceptionnel (+694.8 K€) :
 - Un surcroît de dégrèvements sur la TFPB déjà acquis au 31/08/2026 : + **553 K€** (sur les travaux d'économie d'énergie et d'accessibilité menés sur notre patrimoine)
 - Le décalage d'une opération de démolition menée dans le cadre de l'ANRU au 23 Rue de Provence à Châteauroux ➔ impact net sur l'autofinancement 2026 (et le résultat) : **+141.4 K€**.

Notre résultat net actualisé 2026 prévisionnel s'établit à +1.95 M€ et présente un écart favorable de **+520 K€** par rapport à notre budget initial de 2026.

Outre les éléments présentés précédemment liés à notre autofinancement **(+390.3 K€)** :

- Nous avons intégré une partie de l'avance prise sur le plan de vente HLM de l'année 2026 en intégrant une plus-value complémentaire de **+90 K€** sur nos ventes de logements HLM.
- Nous reprenons une provision constituée fin 2025 à hauteur de **+279.5 K€** couvrant le coût de travaux d'entretien finalisés en 2026 et liés à la résolution de notre sinistre grêle 2022.
- Nous retraits la part « Capital » du gain sur annuité 2026, évoqué ci-dessus, puisque ce gain n'entre pas dans le calcul de notre résultat net, soit **-259 K€**.

En conséquence, le conseil d'administration prend acte des principales évolutions qui conduisent à cette nouvelle prévision d'atterrissage budgétaire 2026.

Cette nouvelle prévision servira de base à la présentation des évolutions de nos équilibres dans le cadre du budget 2027 qui sera délibérée au conseil d'administration en décembre prochain.

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 : 21

Présents : 14

Représentés : 5

Excusés : 2

Absents : 0

Service demandeur
Direction administrative et financière

Transmis pour contrôle de
légalité le :

12 OCT. 2026

Accusé réception
Préfecture le :

RECU EN PREFECTURE

Le 12 octobre 2026

VIA DOTELEC - Dematis

036-344377170-20261003-20260014810-D2

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

Extrait n°2026.00148 du registre des délibérations

Le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre, dûment convoqué en date du 23 septembre 2026, s'est réuni le **08 octobre 2026**, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Michel BOUGAULT, M. Vincent COTIER, M. Jean-Pierre JARDIN, Mme Imane JBARA-SOUNNI, M. Jérôme LABESSE, Mme Lydie LACOU, Mme Sophie LAINÉ, Mme Christiane LALANGE, Mme Yvonne LAMY, M. Alexandre MARTIN, M. Antoine ROUSSEAU, Mme Michèle SELLERON, Mme Christiane TARDIVAT

Etaient représentés :

M. Pascal BORDAT donne pouvoir à Mme Yvonne LAMY
M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT
Mme Doriane DORVILLERS donne pouvoir à M. Michel BOUGAULT
Mme Stéphanie GALOPPIN donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT
M. Christian WATTECAMPS donne pouvoir à M. Alexandre MARTIN

Absents excusés :

M. Régis BLANCHET, M. Florent TRINQUART

Assistaient également :

M. Patrick MORVAN, direction départementale des territoires de l'Indre
M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel
Mme Christine FLEURET, directrice générale de l'OPAC 36
Mme Marie-Charlotte LECAROUX, directrice générale adjointe
M. David LAVILLONNIERE, directeur du patrimoine
M. Pascal SULTANA, directeur administratif et financier

Objet : Débat d'Orientation Budgétaire 2027

L'article R 423-6 du Code de la Construction et de l'Habitation prévoit que le conseil d'Administration délibère sur les orientations générales du budget dans un délai de deux mois précédent l'examen de celui-ci.

Ce débat permet à l'assemblée d'échanger sur les choix stratégiques qui seront traduits dans le budget primitif.

Le budget qui sera présenté pour 2027 devra permettre de poursuivre le maintien de la qualité de service rendu à nos locataires et le bon entretien du parc de logements existants comme exposé selon la note de cadrage ci-dessous :

1. Rappel des 3 Piliers Stratégiques de l'OPAC 36

- Qualité de service aux locataires : amélioration continue de la relation client et de la satisfaction.
- Maîtrise des quittances de loyers : gestion rigoureuse des loyers et charges locatives pour préserver le pouvoir d'achat des ménages.
- Adaptation des logements : actions en faveur de l'accessibilité, de l'accueil des personnes âgées et de la performance énergétique.

2. Chantiers Prioritaires liés au NPNRU et PRIR

Objectif : développement et réhabilitation lourde du patrimoine.

- **Châteauroux :**

Réhabilitations :

- « Quartier Saint-Jean » - Bâtiments Ader et Marvingt (accès au dispositif de "seconde vie" des groupes concernés → emprunt sur 40 ans, nouveau conventionnement, exonération de taxe foncière sur 15 ans) – Fin de chantier et entrées des nouveaux locataires sur le 1er semestre 2027,

.../...

- « Quartier Saint-Jean » : lancement de la réhabilitation des immeubles rue Denis Papin
- « Quartier Beaulieu » - Bâtiments Aquitaine et Limousin : fin de chantier et entrées des nouveaux locataires sur le 1er semestre 2027,
- « Quartier Beaulieu » : lancement en 2027 des réhabilitations des immeubles Anjou et Bretagne.

Constructions neuves :

- « Quartier Beaulieu » - Touraine : fin de la construction neuve de 22 logements (12 PLS à livrer au printemps 2027). Lancement des locaux qui accueilleront l'association SOLIHA,
- « Quartier Beaulieu » - Stade de l'Etoile : avancée du chantier de construction de 16 logements locatifs sociaux, de 6 logements en accession sociale et de terrains viabilisés à bâtir.
- **Issoudun :**
- Opération du Colombier : 10 logements neufs créés, après démolition de l'existant,
- Lancement de la réhabilitation des Bernardines, rue d'Aquitaine.

3. Diversification & Aménagement du Territoire

Projets emblématiques de partenariat avec les collectivités :

- Gendarmerie d'Argenton sur Creuse : logements familiaux destinés aux gendarmes,
- Projets de gendarmerie à Chatillon sur Indre et Belâbre.

4. Gestion du Patrimoine

- Suivi et valorisation du patrimoine dans le cadre de l'entretien courant et programmé, et de la performance durable (maintien de la qualité de service due à nos locataires, maîtrise des charges locatives récupérables, notamment celles liées aux contrats d'énergie et à l'entretien des équipements).

5. Cadre Financier et Perspectives

- Augmentation des loyers : ils seront revalorisés selon la valeur de l'IRL du deuxième trimestre 2026, soit +1,15 %. Cette hausse en début d'année 2027 nous permettra de faire progresser nos recettes locatives de 400 000 € environ.
- Livret A : nous anticipons une remontée significative du taux du Livret A de 1.7 % à 2.5 % voire 2.6 % au 1er février 2027 ⇒ cela représente un surcoût de plus de 820 000 € sur notre charge d'intérêts 2027. Cette hausse du Livret A provient des tensions inflationnistes amorcées en 2026 (conflit dans le golfe persique).
- Une couverture nous protégeant contre une hausse du livret A jusqu'à 2.6 %, mise en place en 2026, nous permettra d'amortir ce choc de hausse des taux, à hauteur de 350 K€ environ.
- Maintien d'une provision budgétaire de 500 K€ pour faire face à la franchise d'un gros sinistre (selon les termes de notre contrat de dommages aux biens).
- Maintien des équilibres financiers :
 - Résultat net positif,
 - Autofinancement net et produit de la vente HLM générés, permettant de pérenniser nos capacités d'investissements → ces deux agrégats constituent en effet chaque année la mise de fonds propres que nous pouvons consacrer à l'ensemble de nos projets d'investissements sur une année civile,
 - Suivi rigoureux de la vacance locative : maintien d'une vacance commerciale à l'objectif de 2 %, résorption progressive de la vacance technique par l'avancée des mises en location de logements réhabilités (Ader-Marvingt et Aquitaine-Limousin, notamment).
 - Maîtrise des impayés, par une gestion avisée des attributions et des actions ciblées de prévention et d'accompagnement dès les premières difficultés et retards de paiement de nos locataires,
 - Maîtrise de l'endettement (par le maintien d'un ratio coût total de l'annuité, nette des instruments de couverture, sur chiffre d'affaires incluant les produits financiers, autour du taux de 30 %).

6. Enjeux pour 2027

- Consolider l'équilibre économique dans un contexte de charges croissantes.
- Assurer la réalisation des chantiers stratégiques tout en maintenant un niveau de service élevé.
- Préparer les capacités financières à moyen terme pour poursuivre le développement et la réhabilitation du parc.

En conséquence, le Conseil d'Administration prend acte des principales orientations du budget 2027 qui sera présenté en Décembre prochain.

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

La Directrice Générale,



OPAC 36



Christine FLEURET



OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

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

Service demandeur
Direction Générale Adjointe

Transmis pour contrôle de
légalité le :

12 OCT. 2026

Accusé réception
Préfecture le :

RECU EN PREFECTURE

Le 12 octobre 2026

VIA DOTELEC - Dematis

036-344037070-20261003-000260014010-02

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

Extrait n°2026.00149 du registre des délibérations

Le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre, dûment convoqué en date du 23 septembre 2026, s'est réuni le 08 octobre 2026, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Michel BOUGAULT, M. Vincent COTIER, M. Jean-Pierre JARDIN, Mme Imane JBARA-SOUNNI, M. Jérôme LABESSE, Mme Lydie LACOU, Mme Sophie LAINÉ, Mme Christiane LALANGE, Mme Yvonne LAMY, M. Alexandre MARTIN, M. Antoine ROUSSEAU, Mme Michèle SELLERON, Mme Christiane TARDIVAT

Etaient représentés :

M. Pascal BORDAT donne pouvoir à Mme Yvonne LAMY
M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT
Mme Doriane DORVILLERS donne pouvoir à M. Michel BOUGAULT
Mme Stéphanie GALOPPIN donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT
M. Christian WATTECAMPS donne pouvoir à M. Alexandre MARTIN

Absents excusés :

M. Régis BLANCHET, M. Florent TRINQUART

Assistaient également :

M. Patrick MORVAN, direction départementale des territoires de l'Indre
M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel
Mme Christine FLEURET, directrice générale de l'OPAC 36
Mme Marie-Charlotte LECAROUX, directrice générale adjointe
M. David LAVILLONNIERE, directeur du patrimoine
M. Pascal SULTANA, directeur administratif et financier

Objet : Révision annuelle des loyers pour 2027

Chaque année, le conseil d'administration fixe l'évolution des loyers pratiqués dans le patrimoine de l'Office ainsi que le prévoit l'article R 421-16 du CCH.

Pour cela, l'article L442-1 du CCH dispose que « Les loyers pratiqués pour les logements des organismes d'habitations à loyer modéré sont révisés chaque année au 1er janvier, dans la limite de la variation de l'indice de référence des loyers prévu au I de l'article 17-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. La date de l'indice de référence des loyers prise en compte pour cette révision est celle du deuxième trimestre de l'année précédente. »

Pour 2027, cette variation est de +1,15 % (IRL T2 2026 : 148,37 ; IRL T2 2025 : 146,68).

Pour mémoire, l'augmentation 2026 était de 1,04 %.

Il est proposé au Conseil d'Administration de retenir une **augmentation des loyers** à hauteur de 1,15 % (dans le respect des plafonds conventionnels).

Cette proposition tient compte d'un enjeu majeur : le nécessaire équilibre d'exploitation de l'Office.

En effet, non seulement le dispositif de RLS est maintenu pour 2027, mais le contexte de crise internationale fait peser un risque important d'augmentation des coûts de maintenance, de rénovation énergétique et de mise en conformité du patrimoine, avec comme corollaire également une hausse du taux du Livret A, déjà annoncé comme orienté à la hausse pour 2027.

Une révision de 1,15 % représente un produit locatif supplémentaire estimé à 444 700 € en année pleine, sur une masse de loyers de 38 670 000 €.

.../...

Pour mémoire, les précédentes augmentations :

Année	% d'augmentation
2017	0.00
2018	0.00
2019	1.25
2020	1.40
2021	0.66
2022	0.42
2023	2.00
2024	3.50
2025	3.26
2026	1.04

A noter : comme pour les années précédentes, il est précisé au Conseil d'Administration que les loyers des logements dont les DPE sont classés F ou G ne sont pas augmentés.

Par ailleurs, il revient également de se prononcer sur les modalités de révision des loyers professionnels et commerciaux, il est proposé que la révision soit appliquée selon les clauses établies aux contrats.

Enfin, s'agissant des **loyers meubles** (environ une soixantaine de logements meublés), ceux-ci peuvent évoluer dans les conditions suivantes :

- pour les baux en cours, une augmentation du loyer correspondant aux meubles à hauteur de l'évolution de l'IRL du 2^{ème} trimestre soit 1,15 % et cela, à compter du 1^{er} janvier 2027 ; conformément à ce que prévoit L'arrêté du 7 décembre 2009, fixant le prix de location des meubles prévu à l'article L. 442- 8-3-1 du code de la construction et de l'habitation en cas de location ou de sous-location meublée, encadre les conditions de loyer. Il fixe des valeurs maximales révisées au 1er janvier de chaque année dans les conditions prévues à l'[article 17 \(d\) de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989](#) modifiée sur la base de l'indice de référence des loyers (IRL). La date de référence de l'IRL est celle du deuxième trimestre de l'année précédente.
- Pour la part de loyer meuble pour les nouveaux contrats, adopter les tarifs au niveau des valeurs maximales soit :

Tarifs des loyers meubles applicables aux nouveaux baux :

30,68 € pour un T1
39,62 € pour un T2
48,56 € pour un T3
57,50 € pour un T4
66,44 € pour un T5

} soit une augmentation de 8,94 € par pièce supplémentaire

En conséquence, le Conseil d'Administration, avec 2 voix Contre, a décidé de :

- Fixer le taux de révision des taux de loyers pratiqués des logements et de leurs accessoires gérés par l'Office à 1,15 % au 1er janvier 2027.

La révision de loyers susvisée s'applique sans préjudice d'évolutions des loyers qui interviendraient dans le cadre de dispositifs spécifiques, dont notamment : les travaux de réhabilitation, procédures de concertation collectives issues de la loi du 23 décembre 1986 ; conventionnement des logements ; accords individuels avec les locataires, notamment au titre de mutations, relogements, restructuration du logement...

- De réviser les loyers des parkings et garages non accessoires à 1.15 % au 1^{er} janvier 2027.
- D'acter l'évolution des loyers des locaux professionnels et commerciaux selon les clauses établies aux contrats.
- De prévoir la révision des loyers meubles dans les conditions susvisées.

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

Service demandeur
Secrétariat général

Transmis pour contrôle de
légalité le :

12 OCT. 2026

Accusé réception
Préfecture le :

RECU EN PREFECTURE

Le 12 octobre 2026

VIA DOTELEC - Dematis

036-344377170-20261009-020260015010-02

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

Extrait n°2026.00150 du registre des délibérations

Le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre, dûment convoqué en date du 23 septembre 2026, s'est réuni le **08 octobre 2026**, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Michel BOUGAULT, M. Vincent COTIER, M. Jean-Pierre JARDIN, Mme Imane JBARA-SOUNNI, M. Jérôme LABESSE, Mme Lydie LACOU, Mme Sophie LAINÉ, Mme Christiane LALANGE, Mme Yvonne LAMY, M. Alexandre MARTIN, M. Antoine ROUSSEAU, Mme Michèle SELLERON, Mme Christiane TARDIVAT

Etaient représentés :

M. Pascal BORDAT donne pouvoir à Mme Yvonne LAMY
M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT
Mme Doriane DORVILLERS donne pouvoir à M. Michel BOUGAULT
Mme Stéphanie GALOPPIN donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT
M. Christian WATTECAMPS donne pouvoir à M. Alexandre MARTIN

Absents excusés :

M. Régis BLANCHET, M. Florent TRINQUART

Assistaient également :

M. Patrick MORVAN, direction départementale des territoires de l'Indre
M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel
Mme Christine FLEURET, directrice générale de l'OPAC 36
Mme Marie-Charlotte LECAROUX, directrice générale adjointe
M. David LAVILLONNIERE, directeur du patrimoine
M. Pascal SULTANA, directeur administratif et financier

Objet : Créances proposées pour passage en pertes - année 2026

La Directrice Générale présente un état récapitulatif de diverses créances locataires dont le recouvrement est jugé compromis.

Cet état est arrêté à la somme globale de **550 076,11 €** qu'elle propose de passer en pertes.

À titre d'information, les admissions en non-valeur des années précédentes ont été :

Année	Montant en € admis en non-valeur
2018	246 370,66
2019	107 701,07
2020	195 346,79
2021	237 238,85
2022	299 176,74
2023	301 426,75
2024	412 849,92
2025	600 192,19

.../...

En parallèle, les masses globales des impayés concernant les débiteurs partis sur les exercices passés étaient les suivantes :

Année	Masse des impayés concernant les débiteurs partis
2018	1 432 098
2019	1 703 918
2020	1 852 215
2021	2 209 578
2022	2 709 862
2023	3 098 261
2024	3 521 279
2025	3 737 398

En conséquence, le Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé de valider le passage en pertes concernant **165** dossiers pour un montant de **550 076,11 €**.

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

La Directrice Générale,


Christine FLEURET


OPAC 36

DOSSIER	MONTANT	DATE D'ENTREE	DATE DE SORTIE	MOTIF PASSAGE EN PERTE
0004031706	738,07 €	31/03/2021	11/05/2022	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0228366112	10 116,99 €	30/11/2021	21/06/2024	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0228339903	1 855,78 €	20/06/2018	04/06/2021	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0004029506	1 339,51 €	31/01/2022	29/11/2023	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0140328512	299,92 €	22/10/2021	09/01/2023	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0096254207	3 597,05 €	12/12/2022	09/01/2025	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0012080407	3 175,05 €	30/07/2021	27/07/2023	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0441427011	188,35 €	20/04/2017	15/05/2019	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0457428118	365,28 €	15/01/2018	31/05/2019	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0122021509	236,96 €	23/06/2023	07/10/2024	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0115286205	1 663,05 €	28/02/2020	20/08/2023	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0296002308	3 780,82 €	17/10/2014	03/04/2019	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0098006403	505,86 €	21/12/2021	15/12/2023	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0309017910	1 136,47 €	10/01/2020	07/10/2024	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0004030403	342,29 €	09/07/2021	30/09/2023	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0078219208	3 175,27 €	10/02/2018	04/07/2022	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0102054315	780,58 €	27/06/2022	06/02/2024	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0107008515	799,23 €	18/08/2023	07/10/2024	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0067010112	741,20 €	09/12/2016	09/10/2019	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0140325007	7 675,58 €	08/01/2018	22/05/2019	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0012083206	5 739,48 €	15/10/2020	31/10/2022	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0326000615	538,27 €	07/05/2024	03/08/2024	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0102054411	1 023,85 €	15/04/2015	13/09/2018	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0115271021	4 064,06 €	23/10/2018	04/07/2022	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0115288003	97,93 €	19/12/2018	02/07/2023	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0101016917	6 547,79 €	31/01/2022	22/04/2024	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0048197013	7 079,32 €	29/11/2019	08/06/2021	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0048192907	3 262,54 €	31/05/2021	11/08/2022	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0084043607	4 584,14 €	31/08/2023	03/06/2024	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0503000407	51,07 €	14/08/2019	03/09/2021	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0084044810	1 978,84 €	17/02/2023	20/08/2024	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0345002513	3 522,40 €	31/07/2015	01/08/2025	SUCCESSION VACANTE
0024152710	64,10 €	07/08/2014	03/03/2025	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0114263908	60,00 €	30/11/2019	09/12/2022	PRESCRIPTION
0048193113	385,61 €	30/11/2017	14/06/2021	PRESCRIPTION
0051005717	5 653,34 €	31/03/2023	14/02/2025	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0502000705	199,45 €	30/11/2009	07/12/2017	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0142025403	3 151,65 €	26/02/2016	01/12/2017	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0015125616	4 300,38 €	30/06/2021	01/02/2024	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0012088809	2 790,36 €	30/09/2022	31/07/2023	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0048197807	8 839,71 €	08/02/2019	01/09/2022	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0133301613	4 890,04 €	18/05/2018	20/04/2022	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE

DOSSIER	MONTANT	DATE D'ENTREE	DATE DE SORTIE	MOTIF PASSAGE EN PERTE
0155015922	1 856,57 €	28/06/2024	01/12/2024	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0015118516	8 624,81 €	22/01/2021	13/04/2023	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0054202305	6 808,16 €	26/07/2019	15/03/2022	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0155015605	302,00 €	13/05/2011	24/01/2024	SUCCESSION VACANTE
0015125614	3 020,82 €	24/01/2020	02/02/2021	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0228336703	2 115,66 €	22/09/2001	31/10/2019	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0486000709	7 120,35 €	31/01/2019	13/08/2020	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0025017513	2 185,29 €	30/11/2016	08/10/2017	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0140314006	1 367,79 €	30/09/2006	03/12/2018	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0198000908	133,84 €	23/11/2012	04/03/2025	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0085048613	4 537,13 €	25/03/2022	16/07/2024	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0446001410	415,91 €	30/11/2018	18/10/2019	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0014096405	10 527,60 €	31/12/2020	29/06/2022	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0005042011	5 163,11 €	28/12/2015	14/10/2024	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0029160607	1 763,12 €	29/08/2019	07/04/2025	SUCCESSION VACANTE
0037024617	6 031,70 €	09/02/2022	01/08/2024	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0025015313	5 737,97 €	27/04/2015	12/10/2016	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0084044808	11,59 €	11/06/2008	21/10/2022	CREANCE MINIME
0210098923	4 126,10 €	28/02/2022	17/06/2024	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0388408811	4 797,73 €	30/11/2016	15/03/2021	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0048193209	1 822,06 €	29/09/2017	20/12/2022	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0373000103	1 870,76 €	31/10/2015	30/07/2021	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0009052111	3 065,04 €	28/02/2020	05/01/2021	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0563155103	1 673,00 €	13/04/2015	06/12/2021	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0059010909	2 249,67 €	10/01/2020	12/10/2022	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0265389212	3 806,67 €	31/07/2018	08/03/2022	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0412413123	6 941,67 €	19/10/2023	09/11/2024	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0025016610	883,98 €	29/10/2021	16/09/2024	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0077009009	9 460,60 €	12/06/2020	24/01/2023	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0226001410	1 099,26 €	12/06/2019	30/03/2025	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0153001108	2 193,85 €	30/04/2018	28/03/2024	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0093244007	489,28 €	06/06/2008	23/11/2012	PRESCRIPTION
0228371520	846,44 €	28/09/2020	15/07/2024	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0015118608	7 122,29 €	31/10/2019	16/01/2024	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0037022105	1 648,20 €	30/04/2021	30/04/2025	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0193011717	6 423,05 €	28/04/2016	01/10/2025	SUCCESSION VACANTE
0058005216	282,14 €	31/10/2022	10/09/2024	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0066228704	137,29 €	10/01/2002	29/02/2024	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0262002413	239,44 €	29/10/2021	13/10/2023	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0115278605	2 427,39 €	12/09/2022	19/04/2025	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0140323913	1 076,08 €	30/03/2018	16/06/2022	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0309018607	598,89 €	14/05/2021	25/06/2021	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE

DOSSIER	MONTANT	DATE D'ENTREE	DATE DE SORTIE	MOTIF PASSAGE EN PERTE
0012088811	463,92 €	22/09/2023	07/03/2024	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0388411109	410,16 €	08/07/2016	18/10/2020	PRESCRIPTION
0079224005	10 763,88 €	30/06/2017	07/05/2024	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0264398213	9 966,03 €	02/11/2020	13/06/2024	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0029166603	160,00 €	27/01/2017	11/04/2023	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0291000506	18 260,55 €	18/05/2018	12/09/2023	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0015127607	4 296,15 €	03/12/2011	09/07/2015	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0012090209	3 191,39 €	31/03/2018	05/05/2022	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0108014007	444,32 €	29/09/2017	07/10/2018	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0188001215	20,00 €	30/10/2020	09/11/2023	CREANCE MINIME
0048198409	13 028,81 €	31/01/2019	19/04/2022	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0133291410	6 976,04 €	12/07/2018	02/05/2022	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0093244117	1 803,28 €	27/05/2017	01/09/2022	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0059009211	462,05 €	31/08/2016	06/09/2019	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0087000703	797,97 €	31/08/2023	12/01/2024	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0228368207	909,54 €	15/04/2014	05/01/2025	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0025017515	6 353,24 €	31/10/2017	15/09/2020	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0012081309	6 025,78 €	30/11/2018	30/07/2020	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0596002403	5 920,66 €	29/03/2013	05/05/2025	SUCCESSION VACANTE
0029164705	9 925,88 €	27/10/2017	27/08/2025	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0082002920	5 167,05 €	29/02/2024	30/04/2025	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0163006511	8 069,71 €	29/12/2017	04/12/2020	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0738550002	6 850,14 €	27/08/2021	05/03/2024	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0015124713	924,03 €	28/10/2016	06/03/2018	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0501000712	3 153,44 €	31/08/2020	13/03/2023	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0011069810	4 009,70 €	29/06/2018	21/02/2021	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0005038707	867,36 €	29/03/2022	07/11/2024	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0306403916	450,50 €	31/07/2017	11/03/2019	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0005042211	530,12 €	31/12/2018	15/09/2023	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0115280903	622,25 €	16/03/2020	22/02/2023	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0037024513	589,31 €	10/10/2019	14/02/2020	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0015124715	4 733,29 €	31/03/2018	01/06/2025	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0025016606	2 983,22 €	20/07/2018	01/12/2020	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0410002707	351,44 €	21/05/2010	16/07/2019	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0133301007	4 943,46 €	30/04/2019	28/10/2024	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0144085807	6 083,10 €	20/12/2013	01/01/2025	SUCCESSION VACANTE
0517154401	810,13 €	31/03/2004	06/09/2019	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0579035107	9 359,47 €	25/10/2018	11/09/2020	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0083041109	1 856,49 €	30/11/2019	07/01/2022	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0431000903	100,00 €	12/08/2022	28/09/2023	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0114268315	8 105,85 €	28/07/2017	09/08/2024	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0048198911	2 624,48 €	30/11/2019	29/09/2021	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE

DOSSIER	MONTANT	DATE D'ENTREE	DATE DE SORTIE	MOTIF PASSAGE EN PERTE
0012090313	5 997,73 €	29/10/2021	01/06/2023	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0115284213	1 769,67 €	29/01/2021	07/01/2025	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0024155513	719,51 €	29/07/2022	25/11/2023	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0090005509	6 582,84 €	15/09/2017	07/12/2018	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0108018408	6 232,16 €	19/12/2009	25/04/2022	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0407000713	2 058,03 €	05/06/2015	06/03/2017	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0052004413	5 776,43 €	28/08/2017	03/07/2019	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0035176805	5 825,15 €	30/11/2002	03/10/2024	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0029158107	6 839,00 €	31/12/2017	15/03/2022	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0083038513	6 213,88 €	25/06/2021	12/09/2023	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0140320909	2 414,01 €	18/01/2022	15/12/2022	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0004034811	579,64 €	13/10/2014	08/07/2019	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0015125208	3 033,81 €	20/01/2023	08/01/2024	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0083039703	14 937,57 €	26/06/2021	09/10/2024	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0599451811	2 595,68 €	21/12/2018	29/06/2021	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0354000112	2 159,53 €	25/08/2023	14/11/2024	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0048195611	1 932,48 €	31/01/2018	21/07/2020	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0114265809	6 823,71 €	20/10/2017	09/12/2020	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0228360113	2 139,25 €	23/02/2018	12/07/2021	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0060027305	1 856,49 €	19/05/2017	18/05/2022	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0098005615	1 093,27 €	28/02/2019	29/06/2020	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0024149510	516,60 €	30/11/2021	15/08/2024	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0009056821	6 374,72 €	14/08/2020	30/06/2022	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0287121129	1 020,53 €	04/03/2022	01/12/2022	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0303028905	4 724,21 €	16/12/2022	01/10/2024	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0161027817	4 754,32 €	29/02/2024	01/09/2025	SUCCESSION VACANTE
0115275113	4 153,68 €	30/11/2016	01/06/2021	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0032020403	169,51 €	30/09/2022	13/08/2023	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0051005715	5 037,44 €	13/05/2020	20/12/2022	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0140329707	450,00 €	22/03/2013	29/10/2013	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0115279117	2 236,86 €	30/11/2016	26/01/2023	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0004030707	2 705,45 €	19/10/2020	21/11/2023	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0115273312	3 467,15 €	22/11/2014	29/03/2018	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0257010412	153,52 €	27/08/2024	16/01/2025	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0445000507	591,37 €	20/11/2015	10/10/2017	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0051005011	843,02 €	29/10/2021	17/02/2023	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0024147506	6 627,82 €	28/02/2020	04/06/2024	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0388410410	595,25 €	31/07/2017	30/03/2024	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0228347108	368,69 €	30/04/2018	13/05/2021	PRESCRIPTION
	550 076,11 €			



NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

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

Service demandeur
Direction Générale Adjointe

Transmis pour contrôle de
légalité le :

12 OCT. 2026

Accusé réception
Préfecture le :

RECU EN PREFECTURE

Le 12 octobre 2026

VIA DOTELEC - Dematis

036-344377070-20261009-020260015110-02

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

Extrait n°2026.00151 du registre des délibérations

Le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre, dûment convoqué en date du 23 septembre 2026, s'est réuni le 08 octobre 2026, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Michel BOUGAULT, M. Vincent COTIER, M. Jean-Pierre JARDIN, Mme Imane JBARA-SOUNNI, M. Jérôme LABESSE, Mme Lydie LACOU, Mme Sophie LAINÉ, Mme Christiane LALANGE, Mme Yvonne LAMY, M. Alexandre MARTIN, M. Antoine ROUSSEAU, Mme Michèle SELLERON, Mme Christiane TARDIVAT

Etaient représentés :

M. Pascal BORDAT donne pouvoir à Mme Yvonne LAMY
M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT
Mme Doriane DORVILLERS donne pouvoir à M. Michel BOUGAULT
Mme Stéphanie GALOPPIN donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT
M. Christian WATTECAMPS donne pouvoir à M. Alexandre MARTIN

Absents excusés :

M. Régis BLANCHET, M. Florent TRINQUART

Assistaient également :

M. Patrick MORVAN, direction départementale des territoires de l'Indre
M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel
Mme Christine FLEURET, directrice générale de l'OPAC 36
Mme Marie-Charlotte LECAROUX, directrice générale adjointe
M. David LAVILLONNIERE, directeur du patrimoine
M. Pascal SULTANA, directeur administratif et financier

Objet : Suivi de la régularisation du bouclier tarifaire du second semestre 2024

Pour mémoire, face à la flambée des prix de l'énergie amorcée à l'automne 2021 puis amplifiée par la guerre en Ukraine, l'État a mis en place un « bouclier tarifaire » destiné à contenir la hausse des factures de gaz et d'électricité des ménages.

Pour le gaz, les tarifs réglementés de vente ont été gelés à leur niveau d'octobre 2021 jusqu'à la fin de l'année 2022, puis la hausse a été limitée à 15 % au début de 2023, jusqu'à l'extinction des tarifs réglementés au 30 juin 2023.

Pour l'électricité, la hausse des tarifs réglementés a été plafonnée à 4 % en 2022 puis à 15 % en 2023, principalement grâce à l'abaissement de la fiscalité (accise) et à la compensation des fournisseurs par l'État.

Le dispositif d'électricité a pris fin au 1er février 2025, avec le rétablissement progressif de la fiscalité.

Les ménages logés en habitat collectif chauffé au gaz ou à l'électricité ne bénéficiant pas directement des tarifs réglementés, le bouclier a été étendu à compter d'avril 2022 aux logements collectifs, et notamment au parc social. L'aide, versée par l'État aux fournisseurs ou aux gestionnaires, devait être intégralement répercutée aux occupants via les charges récupérables, sous réserve d'une information des locataires. Pour les bailleurs, cela s'est traduit par une gestion spécifique des acomptes et des régularisations de charges afin de garantir le reversement effectif de ces aides aux locataires.

La présente information au Conseil d'Administration porte sur le bouclier tarifaire électricité versé pour le second semestre 2024 et reçu le 8 septembre 2025 pour un montant de 165 968 €. Cette somme ainsi a dû faire l'objet d'un traitement différencié ; les précédents boucliers ayant pu être redistribués lors des régularisations annuelles de charges.

.../...

S'agissant de ce dernier bouclier, la redistribution auprès des locataires présents s'est effectuée en novembre 2025 pour un montant de 138 568.78 €.

L'AFOC 36 a sollicité que soit éclaircie la question de la différence soit 27 399.22 € affectés au remboursement des montants payés par les locataires qui n'étaient plus présents dans le logement concerné à la date du versement (981 situations de locataires partis et 230 situations de locataires mutés).

Conformément à ce que le précédent Directeur général avait annoncé, cela a fait l'objet d'échanges en Conseil de Concertation Locative, pour aboutir à une décision concernant la gestion de ce sujet le 22 juin dernier.

Ainsi, la Directrice générale informe le Conseil d'Administration des suites données à cette question. :

En effet, bien que la somme de 27 399,22 € soit identifiée, il s'avère que ces calculs ne reflètent pas avec exactitude la somme qui devait être redistribuée dans la mesure où lors des départs, les décomptes définitifs ont été établis sur la base d'acomptes provisionnels volontairement plafonnés. Ceux-ci intégraient par anticipation le bouclier annoncé, les décomptes n'ont pas été liquidés sur la base du prix effectivement pratiqué de l'électricité.

Une partie du bouclier a donc déjà été redistribuée par anticipation au moment de la liquidation des départs.

Le constat a été partagé du fait que nous ne sommes pas en mesure d'évaluer précisément et logement par logement quel montant a déjà été réparti et combien aurait ainsi dû l'être. L'éditeur de notre progiciel a été sollicité et a également mis en avant cette impossibilité de calculer avec exactitude ces montants et la nécessité d'un développement spécifique (à chiffrer) pour tenter d'y parvenir.

Considérant les sommes en jeu, 4 525,66 € pour 230 locataires mutés, (soit environ 19,60 € en moyenne) et 22 873,56 € pour 981 locataires définitivement partis, les associations de représentants des locataires ont adopté la position suivante qui semble équilibrée :

→ Locataires ayant définitivement quitté le parc de l'OPAC 36 : aucune régularisation complémentaire. Le décompte définitif a été établi sur des bases estimatives intégrant le bouclier par anticipation. Aucun ex-locataire n'a formulé de réclamation. Le sujet est considéré comme clos.

→ Locataires mutés : remboursement sur la base des montants calculés lors de la régularisation.

Les écritures comptables ont été passées à la fin de l'été.

Le Conseil d'Administration est remercié de la veille portée à cette problématique et prend acte de la solution adoptée.

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,



La Directrice Générale,

Christine FLEURET

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

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

Service demandeur
Direction du développement

Transmis pour contrôle de
légalité le :

12 OCT. 2026

Accusé réception
Préfecture le :

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

Extrait n°2026.00152 du registre des délibérations

Le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre, dûment convoqué en date du 23 septembre 2026, s'est réuni le 08 octobre 2026, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Michel BOUGAULT, M. Vincent COTIER, M. Jean-Pierre JARDIN, Mme Imane JBARA-SOUNNI, M. Jérôme LABESSE, Mme Lydie LACOU, Mme Sophie LAINÉ, Mme Christiane LALANGE, Mme Yvonne LAMY, M. Alexandre MARTIN, M. Antoine ROUSSEAU, Mme Michèle SELLERON, Mme Christiane TARDIVAT

Etaient représentés :

M. Pascal BORDAT donne pouvoir à Mme Yvonne LAMY
M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT
Mme Doriane DORVILLERS donne pouvoir à M. Michel BOUGAULT
Mme Stéphanie GALOPPIN donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT
M. Christian WATTECAMPS donne pouvoir à M. Alexandre MARTIN

Absents excusés :

M. Régis BLANCHET, M. Florent TRINQUART

Assistaient également :

M. Patrick MORVAN, direction départementale des territoires de l'Indre
M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel
Mme Christine FLEURET, directrice générale de l'OPAC 36
Mme Marie-Charlotte LECAROUX, directrice générale adjointe
M. David LAVILLONNIERE, directeur du patrimoine
M. Pascal SULTANA, directeur administratif et financier

Objet : Rétrocession de voiries à ISSOUDUN «Les Brunes»

La commune d'ISSOUDUN s'est prononcé favorablement sur l'incorporation dans le domaine public de la voirie dénommée « Rue des Brunes » ainsi que les espaces non privatifs du lotissement « Les Brunes ».

Le terrain d'assiette de cette opération est cadastrée section :

- AL n° 194 pour 15 471 m²
- AK n° 439 pour 479 m²
- AK n° 507 pour 845 m²

Quelques parcelles restantes sont à diviser, semblables à des places de stationnement cadastrées AL n° 228 et 230 à 235 pour une surface totale de 228 m² correspondant à la voirie, au bassin d'orage, aux espaces verts et aux réseaux divers.

Le prix de vente a été accepté au prix de 10 € (dix euros).

Le service des domaines consulté le 4 août 2026 sous le n° 33006354 a validé le principe de cette vente.

Monsieur BOUGAULT ne prend pas part au vote.

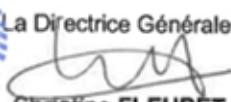
En conséquence, le Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé :

- De céder les voiries, les espaces verts, les réseaux et le bassin d'orage à la commune d'ISSOUDUN dans les conditions ci-dessus,
- 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




**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 01/09/26

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

Pôle d'évaluation domaniale

94, Boulevard Béranger
37 032 TOURS

Le Directeur départemental des Finances
publiques d'Indre et Loire

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

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Gérald ARCHAMBAULT

l'Office Public de l'Habitat de l'Indre
OPAC 36

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

Téléphone : 06 35 88 45 22

Réf DS:33006354

Réf OSE : 2026-36088-52973

LETTRÉ – AVIS DU DOMAINE

Par saisine en date du 04/08/2026, l'Office Public de l'Habitat de l'Indre sollicite l'avis du Domaine quant à la rétrocession à la ville d'Issoudun des parcelles suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle	Zonage
Issoudun	AL 194	Rue des Brunes	15 471 m ²	Voirie	UC
Issoudun	AK 439	Rue des Brunes	479 m ²	Voirie	UC
Issoudun	BT 258	Rue des Brunes	845 m ²	Voirie	UC
		Total	16 795 m²		

formant ensemble la voirie et abords du lotissement « Les Brunes », ci dessous :



Les conclusions ci-dessous concernent donc l'ensemble des parcelles visées supra.

Ces parcelles, déjà aménagées, comprennent des réseaux, des espaces verts et de la voirie et sont comprises autour et dans Le lotissement des Brunes, localisée à l'ouest de la ville d'Issoudun

En conséquence, dans la mesure où l'opération envisagée s'analyse comme un transfert de charges d'entretien desdites parcelles, la valeur vénale de l'ensemble peut être retenue pour un euro symbolique.

Le consultant peut toujours vendre à un prix plus élevé sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale ou s'affranchir de la valeur par une délibération pour vendre à un prix plus bas.

Cet avis est valable pour une durée de 12 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.

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.

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,



Gérald ARCHAMBAULT
Inspecteur finances publiques-évaluateur



OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

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

Service demandeur
Direction Générale Adjointe

Transmis pour contrôle de
légalité le :

12 OCT. 2026

Accusé réception
Préfecture le :

RECU EN PREFECTURE

Le 12 octobre 2026

VIA DOTELEC - Dematis

036-34407070-20261009-000260015310-02

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

Extrait n°2026.00153 du registre des délibérations

Le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre, dûment convoqué en date du 23 septembre 2026, s'est réuni le **08 octobre 2026**, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Michel BOUGAULT, M. Vincent COTIER, M. Jean-Pierre JARDIN, Mme Imane JBARA-SOUNNI, M. Jérôme LABESSE, Mme Lydie LACOU, Mme Sophie LAINÉ, Mme Christiane LALANGE, Mme Yvonne LAMY, M. Alexandre MARTIN, M. Antoine ROUSSEAU, Mme Michèle SELLERON, Mme Christiane TARDIVAT

Etaient représentés :

M. Pascal BORDAT donne pouvoir à Mme Yvonne LAMY
M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT
Mme Doriane DORVILLERS donne pouvoir à M. Michel BOUGAULT
Mme Stéphanie GALOPPIN donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT
M. Christian WATTECAMPS donne pouvoir à M. Alexandre MARTIN

Absents excusés :

M. Régis BLANCHET, M. Florent TRINQUART

Assistaient également :

M. Patrick MORVAN, direction départementale des territoires de l'Indre
M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel
Mme Christine FLEURET, directrice générale de l'OPAC 36
Mme Marie-Charlotte LECAROUX, directrice générale adjointe
M. David LAVILLONNIERE, directeur du patrimoine
M. Pascal SULTANA, directeur administratif et financier

Objet : Révision du Plan de Concertation Locative

- Vu la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, et notamment son article 44 bis ; [1, 2, 3]
- Vu le Plan de Concertation Locative actuellement en vigueur au sein de l'organisme, adopté le [Date du précédent PCL] ; [1]
- Vu les prochaines élections des représentants des locataires qui se dérouleront le 01 décembre 2026

Selon l'article 44 bis de la Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accèsion à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière :

« Les bailleurs des secteurs locatifs mentionnés aux troisième, quatrième et cinquième alinéas de l'article 41 ter sont tenus d'élaborer, avec les représentants des associations de locataires présentes dans le patrimoine du bailleur affiliées à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation, les représentants des associations de locataires ayant obtenu 10 % des suffrages exprimés aux dernières élections et les administrateurs élus représentants des locataires, un plan de concertation locative couvrant l'ensemble de leur patrimoine.

Le plan de concertation locative, validé par le conseil d'administration ou le conseil de surveillance du bailleur, définit les modalités pratiques de la concertation applicables aux immeubles ou aux ensembles immobiliers de leur patrimoine. Il précise notamment les règles destinées à formaliser les relations locatives locales, instaure un ou plusieurs conseils de concertation locative dont il peut prévoir la composition et prévoit des moyens matériels attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions dans ce cadre. Il prévoit des moyens financiers, au moins égaux à 2 € par logement du patrimoine concerné par le plan et par an, pour soutenir les actions des associations qui participent à la concertation locative. Ces moyens sont répartis entre les associations de locataires en fonction de leur résultat aux dernières élections des représentants des locataires. L'usage de ces moyens et les modalités de suivi de cet usage sont définis dans le plan de concertation locative. Un bilan annuel de l'utilisation de ces moyens est adressé par les associations bénéficiaires à l'organisme concerné.

...

Le plan doit être élaboré dans le délai de neuf mois après publication de la [loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000](#) relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

Le plan fait l'objet de bilans et de révisions périodiques, dans les conditions qu'il définit, entre les partenaires visés au premier alinéa ci-dessus. »

L'OPAC 36 est doté d'un Plan de Concertation Locative validé lors de la séance du Conseil d'Administration en date du 22/03/2018. Il est conclu pour une durée initiale de 4 ans, renouvelable par période de 4 ans, et a pris effet rétroactivement au 1er janvier 2018.

Le Plan prévoit expressément en son article 4 les modalités de son renouvellement ou de sa révision :

Article 4 : Révision et dénonciation du Plan de Concertation Locative

A l'issue de la première période de 4 ans, puis à l'issue de chaque échéance quadriennale, le plan fera l'objet d'un bilan réalisé par les membres du CCL afin de discuter d'éventuelles modifications. A défaut de modification, le présent plan est renouvelable tacitement par période de quatre ans. Chaque partie du plan se réserve le droit unilatéral de dénoncer à tout moment le présent accord.

La dernière échéance quadriennale s'est achevée au 31/12/2025.

Un bilan de la période 2022-2025 a ainsi été présenté le 30/09/2025 aux associations. L'AFOC n'a pas souhaité ouvrir de discussion sur une possible révision, néanmoins, la CNL, par courrier en date du 23 décembre 2025 a demandé que le Plan de Concertation Locative puisse faire l'objet d'une révision.

La révision du plan nécessite l'ouverture d'une phase de concertation et de négociation avec l'ensemble des associations de locataires représentatives et les administrateurs élus, il convient de préciser que cette demande intervient par ailleurs dans un contexte d'élections des représentants des locataires, les résultats étant attendus le 1^{er} décembre 2026.

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

- *D'autoriser le lancement de la procédure de révision du Plan de Concertation Locative (PCL) de l'OPAC 36,*
- *De donner tout pouvoir à la Directrice Générale pour engager les discussions, mener les réunions de négociation avec les représentants des locataires et les associations locales, et élaborer le projet de nouveau plan révisé,*
- *De préciser que le projet de Plan de Concertation Locative issu de ces négociations sera soumis pour validation définitive au Conseil d'Administration à l'issue de la procédure.*

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

La Directrice Générale,



Christine FLEURET

OPAC 36

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

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

Service demandeur
Direction Générale Adjointe

Transmis pour contrôle de
légalité le :

12 OCT. 2026

Accusé réception
Préfecture le :

RECU EN PREFECTURE

Le 12 octobre 2026

VIA DOTELEC - Dematis

036-344037070-20261003-020260015410-02

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

Extrait n°2026.00154 du registre des délibérations

Le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre, dûment convoqué en date du 23 septembre 2026, s'est réuni le 08 octobre 2026, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Michel BOUGAULT, M. Vincent COTIER, M. Jean-Pierre JARDIN, Mme Imane JBARA-SOUNNI, M. Jérôme LABESSE, Mme Lydie LACOU, Mme Sophie LAINÉ, Mme Christiane LALANGE, Mme Yvonne LAMY, M. Alexandre MARTIN, M. Antoine ROUSSEAU, Mme Michèle SELLERON, Mme Christiane TARDIVAT

Etaient représentés :

M. Pascal BORDAT donne pouvoir à Mme Yvonne LAMY
M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT
Mme Doriane DORVILLERS donne pouvoir à M. Michel BOUGAULT
Mme Stéphanie GALOPPIN donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT
M. Christian WATTECAMPS donne pouvoir à M. Alexandre MARTIN

Absents excusés :

M. Régis BLANCHET, M. Florent TRINQUART

Assistaient également :

M. Patrick MORVAN, direction départementale des territoires de l'Indre
M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel
Mme Christine FLEURET, directrice générale de l'OPAC 36
Mme Marie-Charlotte LECAROUX, directrice générale adjointe
M. David LAVILLONNIERE, directeur du patrimoine
M. Pascal SULTANA, directeur administratif et financier

Objet : Convention d'Utilité Sociale 2021-2026, démarches d'évaluation et de renouvellement

Vu le Code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 445-1 et suivants relatifs à la Convention d'Utilité Sociale (CUS),
Vu la précédente CUS de l'OPH signée pour la période écoulée,
Vu le Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) en vigueur au sein de l'Office,
Vu le Code de la commande publique,

Par délibération en date du 16 décembre 2021, le Conseil d'Administration a adopté la dernière Convention d'Utilité Sociale de l'OPAC 36. Celle-ci a pris effet au 01/01/2021 et vient à échéance au 31/12/2026.

Conformément aux articles L.445-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, son renouvellement doit être précédé d'une évaluation de la mise en œuvre des engagements souscrits au titre de la convention initiale, notamment en matière de politique patrimoniale, de politique sociale, de qualité de service rendu aux locataires et de gestion de l'occupation sociale du parc.

Cette démarche d'évaluation suppose un bilan objectivé des engagements de la CUS 2021-2026 : atteinte des objectifs quantitatifs et qualitatifs fixés, analyse des écarts constatés et de leurs causes, actualisation du diagnostic patrimonial et social ayant fondé la convention initiale. Ce bilan constitue le socle indispensable à la définition d'une trajectoire renouvelée, cohérente avec l'évolution du contexte territorial et réglementaire de l'Office depuis 2021.

Cette échéance intervient dans un contexte particulier pour l'Office. L'année 2026 est marquée par le changement de Direction Générale intervenu en avril, qui ouvre une séquence de redéfinition des orientations stratégiques de l'établissement. Le renouvellement de la CUS constitue à ce titre une opportunité de mettre en cohérence le nouveau projet d'établissement avec les documents de planification stratégique de l'Office, au premier rang desquels le Plan Stratégique de Patrimoine (PSP).

.../...

Par ailleurs, si le champ des sujets à intégrer dans les documents conventionnels ne s'est pas sensiblement élargi depuis 2021, il convient néanmoins de considérer l'évolution des attentes désormais formulées par les partenaires institutionnels et financeurs, en particulier concernant la trajectoire bas-carbone et la politique de responsabilité sociétale de l'Office.

À ces exigences s'ajoutent des enjeux qui, bien que non encore rendus obligatoires par les textes applicables aux PSP et aux CUS, doivent d'ores et déjà être anticipés : l'adaptation du patrimoine au changement climatique et la prise en compte du confort d'été, dans un contexte de multiplication des épisodes de forte chaleur et de vulnérabilité croissante d'une partie du parc et des ménages logés. L'intégration de ces problématiques dès le présent exercice de renouvellement permettra à l'Office d'anticiper leur formalisation réglementaire à venir plutôt que de la subir.

L'ensemble de ces éléments — technicité du bilan d'évaluation, articulation avec le PSP dans un contexte de renouvellement de gouvernance, élargissement du champ conventionnel à des sujets émergents non stabilisés méthodologiquement — conduit à considérer que l'Office ne dispose pas en interne de la disponibilité nécessaire pour conduire cette démarche dans les délais et avec le niveau d'exigence attendu.

Il est donc proposé de recourir à une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) pour accompagner l'évaluation de la CUS 2021-2026 et l'élaboration du document de renouvellement.

Objet de la mission d'AMO

La mission confiée au prestataire portera notamment sur :

- *l'accompagnement (méthodologie et rédaction) à l'évaluation de la mise en œuvre des engagements de la CUS 2021-2026 (bilan quantitatif et qualitatif, analyse des écarts). Le bilan ainsi établi, devra être validé par le Conseil d'Administration début 2027 au plus tard ;*
- *l'actualisation du diagnostic patrimonial, social et qualité de service rendu croisé, en cohérence avec le PSP ;*
- *l'appui à la définition des orientations stratégiques de la nouvelle CUS, en lien avec le projet d'établissement porté par la nouvelle Direction Générale ;*
- *la structuration de la trajectoire bas-carbone en lien avec le cadre du PSP et l'articulation avec la politique RSE de l'Office ;*
- *l'intégration des enjeux d'adaptation au changement climatique et de confort d'été, en anticipation des évolutions réglementaires attendues ;*
- *la définition des contraintes liées aux financements à capter ;*
- *l'accompagnement à la rédaction du document conventionnel et à sa négociation avec les services de l'État et les phases de concertation.*

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

- *Prendre acte des démarches à venir,*
- *Approuver le principe d'un accompagnement technique externe (AMO) pour la réalisation du bilan et la rédaction du nouveau projet de CUS,*
- *Autoriser la Directrice générale à lancer la procédure de consultation nécessaire, à attribuer le marché d'accompagnement, et à signer tous les documents y afférents,*
- *Dire que les crédits correspondants sont inscrits au budget de l'Office.*

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

La Directrice Générale,



Christine FLEURET





NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

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

Service demandeur
Secrétariat général

Transmis pour contrôle de
légalité le :

12 OCT. 2026

Accusé réception
Préfecture le :

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

Extrait n°2026.00155 du registre des délibérations

Le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre, dûment convoqué en date du 23 septembre 2026, s'est réuni le 08 octobre 2026, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Michel BOUGAULT, M. Vincent COTIER, M. Jean-Pierre JARDIN, Mme Imane JBARA-SOUNNI, M. Jérôme LABESSE, Mme Lydie LACOU, Mme Sophie LAINÉ, Mme Christiane LALANGE, Mme Yvonne LAMY, M. Alexandre MARTIN, M. Antoine ROUSSEAU, Mme Michèle SELLERON, Mme Christiane TARDIVAT

Etaient représentés :

M. Pascal BORDAT donne pouvoir à Mme Yvonne LAMY
M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT
Mme Doriane DORVILLERS donne pouvoir à M. Michel BOUGAULT
Mme Stéphanie GALOPPIN donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT
M. Christian WATTECAMPS donne pouvoir à M. Alexandre MARTIN

Absents excusés :

M. Régis BLANCHET, M. Florent TRINQUART

Assistaient également :

M. Patrick MORVAN, direction départementale des territoires de l'Indre
M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel
Mme Christine FLEURET, directrice générale de l'OPAC 36
Mme Marie-Charlotte LECAROUX, directrice générale adjointe
M. David LAVILLONNIERE, directeur du patrimoine
M. Pascal SULTANA, directeur administratif et financier

Objet : Abondement au dispositif porté par SOLI'AL

Le Conseil d'Administration s'est prononcé en faveur de l'adhésion de l'OPAC 36 au dispositif de prévention des impayés porté par SOLI'AL. Une convention a été conclue en ce sens le 22 juin 2022. Aux termes de ladite Convention, l'OPAC 36 a apporté un budget d'un montant de 25 000 € abondé par SOLI'AL à hauteur de 50 000 €. Cette convention fixe notamment les conditions de mobilisation des aides sur quittance pour les locataires en difficulté. Celles-ci ont été élargies par avenant signé le 20 décembre 2022. En 2024, une enveloppe complémentaire à hauteur de 20 700 € est venue compléter la somme initiale.

En 2025, l'OPAC 36 a abondé de nouveau le fonds à hauteur de 25 000 € et SOLI'AL à hauteur de 50 % soit 12 500 €.

En 2025, 22 ménages ont bénéficié d'une aide sur quittance pour un montant total de 28 426.15 €.

Ainsi, depuis 2022, ce dispositif permet de soutenir nos locataires en difficultés (sous certaines conditions) avec un « tiers intermédiaire » qui permet de garantir une procédure équitable. Ce dispositif démontre encore à ce jour son efficacité ; il est un levier mobilisé notamment par le service prévention sociale et le service recouvrement et contentieux.

A ce jour, la somme disponible pour être mobilisée au bénéfice des ménages en difficultés, n'apparaît plus suffisante.

Pour rappel, SOLI'AL abonde un pourcentage de l'enveloppe injectée par l'Organisme. A la faveur des récents échanges avec SOLI'AL, cette participation est toujours fixée à hauteur de 50 % de la somme injectée par l'organisme, dans la limite d'un plafond de 5 € par logement et des frais de gestion fixés à 8 %.

.../...

RECU EN PREFECTURE

Le 12 octobre 2026

VIA DOTELEC - Dematis

036-344037070-20261009-020260015510-02

Ainsi, le Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé :

- *De valider la mobilisation d'une nouvelle enveloppe de 20 000 € pour ce dispositif,*
- *Et d'autoriser la Directrice Générale à signer l'avenant à la convention et tous documents en ce sens.*

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

La Directrice Générale,


Christine FLEURET

OPAC 36