RECUEIL des ACTES

de l'OPAC 36

BUREAU du CONSEIL d'ADMINISTRATION

du 10 NOVEMBRE 2026

<u>Auteur</u> : ***Christine FLEURET***
Directrice Générale

<u>Date de mise en ligne</u> : ***13 NOVEMBRE 2026***

OPAC 36
OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 7

Présents : 5
Représentés : 0
Excusés : 1
Absents : 1

Service demandeur
Direction administrative et financière

Transmis pour contrôle de légalité le :
12 NOV. 2026

Accusé réception Préfecture le :

RECU EN PREFECTURE
Le 12 novembre 2026
VIA DOTELEC - Dematis
038-344297070-20261110-02026001648I-DE

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

Extrait n°2026.00164 du registre des délibérations

Le Bureau du Conseil d'Administration de **l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre**, dûment convoqué en date du 03 novembre 2026, s'est réuni le **10 novembre 2026,** sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :
Mme Chantal MONJOINT, M. Alexandre MARTIN, Mme Yvonne LAMY, M. Michel BOUGAULT, M. Jérôme LABESSE

Absente excusée :
Mme Christiane TARDIVAT

Absent :
M. François DAUGERON

Assistait également :
Mme Christine FLEURET, directrice générale de l'OPAC 36

Objet : Emprunts - ISSOUDUN cité du Colombier 4 LLS

OBJET : Réalisation d'un Contrat de Prêt d'un montant total *de* ***646 848 €*** consenti par la Caisse des dépôts et consignations pour le financement d'une opération **de construction de 2 logements individuels PLUS et 2 logements individuels PLAI à ISSOUDUN Cité du Colombier.**

Le Bureau du Conseil d'Administration de l'OPAC de l'Indre, après avoir entendu l'exposé sur l'opération susvisée,

DELIBERE

Pour le financement de cette opération, la Directrice Générale est invitée à réaliser auprès de la Caisse des dépôts et consignations un Contrat de Prêt composé d'une ligne du Prêt pour un montant total de **646 848 €** et dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1

Ligne du Prêt : **Montant :**	**PLUS** **209 674 €uros**
Durée totale de la Ligne du Prêt :	40 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	**Livret A**
Taux d'intérêt actuariel annuel :	**Taux du Livret A** en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + **0.60 %** *Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0 %*
Typologie Gissler :	**1A**
Profil d'amortissement :	**Echéance et intérêts prioritaires**
Modalité de révision :	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances :	**0.25 %**
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité Actuarielle

.../...

Ligne du Prêt 2

Ligne du Prêt : **Montant :**	**PLUS Foncier** **124 250 €uros**
Durée totale de la Ligne du Prêt :	50 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	**Livret A**
Taux d'intérêt actuariel annuel :	**Taux du Livret A** en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt **+ 0.60 %** *Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%*
Typologie Gissler :	**1A**
Profil d'amortissement :	**Echéance et intérêts prioritaires**
Modalité de révision :	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances :	**0 %**
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité Actuarielle

Ligne du Prêt 3

Ligne du Prêt : **Montant :**	**PLAI** **149 455 €uros**
Durée totale de la Ligne du Prêt :	40 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	**Livret A**
Taux d'intérêt actuariel annuel :	**Taux du Livret A** en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt **- 0.20 %** *Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%*
Typologie Gissler :	**1A**
Profil d'amortissement :	**Echéance et intérêts prioritaires**
Modalité de révision :	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances :	**0.5 %**
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité Actuarielle

Ligne du Prêt 4

Ligne du Prêt : **Montant :**	**PLAI Foncier RO ANRU** **124 250 €uros**
Durée totale de la Ligne du Prêt :	50 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	**Livret A**

Taux d'intérêt actuariel annuel :	**Taux du Livret A** en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt - **0.40 %** *Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0 %*
Typologie Gissler :	**1A**
Profil d'amortissement :	**Echéance et intérêts prioritaires**
Modalité de révision :	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances :	**0,5 %**
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité Actuarielle

Ligne du Prêt 5

Ligne du Prêt : **Montant :**	**PLAI RO ANRU** **39 219 €uros**
Durée totale de la Ligne du Prêt :	40 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	**Livret A**
Taux d'intérêt actuariel annuel :	**Taux du Livret A** en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt - **0.40 %** *Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0 %*
Typologie Gissler :	**1A**
Profil d'amortissement :	**Echéance et intérêts prioritaires**
Modalité de révision :	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances :	**0.5 %**
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité Actuarielle

A cet effet, le Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé d'autoriser la Directrice Générale à :

- *Signer le Contrat de prêt réglant les conditions de ce Contrat et la ou les demande(s) de réalisation de fonds,*
- *et à réaliser tous les actes de gestion utiles y 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 : 5
Représentés : 0
Excusés : 1
Absents : 1

Service demandeur
Direction administrative et financière

Transmis pour contrôle de légalité le :
12 NOV. 2026

Accusé réception Préfecture le :

RECU EN PREFECTURE
Le 12 novembre 2026
VIA DOTELEC - Dematis
038-344297070-20261110-02026001650-DE

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

Extrait n°2026.00165 du registre des délibérations

Le Bureau du Conseil d'Administration de **l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre,** dûment convoqué en date du 03 novembre 2026, s'est réuni le **10 novembre 2026,** sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :
Mme Chantal MONJOINT, M. Alexandre MARTIN, Mme Yvonne LAMY, M. Michel BOUGAULT, M. Jérôme LABESSE

Absente excusée :
Mme Christiane TARDIVAT

Absent :
M. François DAUGERON

Assistait également :
Mme Christine FLEURET, directrice générale de l'OPAC 36

Objet : Emprunts - ISSOUDUN rue du 8 Mai - 6 LLS

OBJET : Réalisation d'un Contrat de Prêt d'un montant total *de* ***1 033 371 €*** consenti par la Caisse des dépôts et consignations pour le financement d'une opération **de construction de 2 logements individuels PLUS et 4 logements individuels PLAI à ISSOUDUN Avenue du 8 Mai.**

Le Bureau du Conseil d'Administration de l'OPAC de l'Indre, après avoir entendu l'exposé sur l'opération susvisée,

DELIBERE

Pour le financement de cette opération, la Directrice Générale est invitée à réaliser auprès de la Caisse des dépôts et consignations un Contrat de Prêt composé d'une ligne du Prêt pour un montant total de **1 033 371 €** et dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1

Ligne du Prêt : **Montant :**	**PLUS** **207 045 €uros**
Durée totale de la Ligne du Prêt :	40 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	**Livret A**
Taux d'intérêt actuariel annuel :	**Taux du Livret A** en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + **0.60 %** *Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%*
Typologie Gissler :	**1A**
Profil d'amortissement :	**Echéance et intérêts prioritaires**
Modalité de révision :	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances :	**0.25 %**
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité Actuarielle

.../...

Ligne du Prêt 2

Ligne du Prêt : **Montant :**	**PLUS Foncier** **151 412 €uros**
Durée totale de la Ligne du Prêt :	50 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	**Livret A**
Taux d'intérêt actuariel annuel :	**Taux du Livret A** en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt **+ 0.60 %** *Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0 %*
Typologie Gissler :	**1A**
Profil d'amortissement :	**Echéance et intérêts prioritaires**
Modalité de révision :	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances :	**0 %**
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité Actuarielle

Ligne du Prêt 3

Ligne du Prêt : **Montant :**	**PLAI** **277 827 €uros**
Durée totale de la Ligne du Prêt :	40 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	**Livret A**
Taux d'intérêt actuariel annuel :	**Taux du Livret A** en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt **- 0.20 %** *Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%*
Typologie Gissler :	**1A**
Profil d'amortissement :	**Echéance et intérêts prioritaires**
Modalité de révision :	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances :	**0.5 %**
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité Actuarielle

Ligne du Prêt 4

Ligne du Prêt : **Montant :**	**PLAI Foncier RO ANRU** **302 823 €uros**
Durée totale de la Ligne du Prêt :	50 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	**Livret A**
Taux d'intérêt actuariel annuel :	**Taux du Livret A** en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt **- 0.40 %** *Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%*
Typologie Gissler :	**1A**
Profil d'amortissement :	**Echéance et intérêts prioritaires**
Modalité de révision :	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances :	**0.5 %**
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité Actuarielle

Ligne du Prêt 5

Ligne du Prêt : **Montant :**	**PLAI RO ANRU** **94 264 €uros**
Durée totale de la Ligne du Prêt :	40 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	**Livret A**
Taux d'intérêt actuariel annuel :	**Taux du Livret A** en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt **- 0.40 %** *Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%*
Typologie Gissler :	**1A**
Profil d'amortissement :	**Echéance et intérêts prioritaires**
Modalité de révision :	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances :	**0.5 %**
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité Actuarielle

A cet effet, le Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé d'autoriser la Directrice Générale à :

- *Signer le Contrat de prêt réglant les conditions de ce Contrat et la ou les demande(s) de réalisation de fonds,*
- *et à réaliser tous les actes de gestion utiles y 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	: 5
Représentés	: 0
Excusés	: 1
Absents	: 1

Service demandeur
Direction administrative et financière

Transmis pour contrôle de légalité le :
12 NOV. 2026

Accusé réception Préfecture le :

RECU EN PREFECTURE
Le 12 novembre 2026
VIA DOTELEC - Dematis
038-344297070-20261110-D2026001660-DE

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

Extrait n°2026.00166 du registre des délibérations

Le Bureau du Conseil d'Administration de **l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre**, dûment convoqué en date du 03 novembre 2026, s'est réuni le **10 novembre 2026,** sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :
Mme Chantal MONJOINT, M. Alexandre MARTIN, Mme Yvonne LAMY, M. Michel BOUGAULT, M. Jérôme LABESSE

Absente excusée :
Mme Christiane TARDIVAT

Absent :
M. François DAUGERON

Assistait également :
Mme Christine FLEURET, directrice générale de l'OPAC 36

Objet : Couverture livret A sur la période 01/08/2027 - 01/02/2030

Quelques définitions :

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

Formule mathématique Livret A = (moyenne Inflation Française hors tabac + moyenne Taux €STR) / 2

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

La formule donne un taux théorique, mais :
- la Banque de France propose le taux
- et le gouvernement décide du taux final (Livret A Administré)

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

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

Le taux reçu au titre d'un dérivé Livret A correspondra à la Formule mathématique Livret A non arrondie, bénéficiant ou non du floor à 0,50 % en fonction du choix de l'OPAC 36. En cas d'absence de floor, cela crée un risque de décalage si la formule Livret A est inférieure à 0,50 % et se traduirait par un surcoût pour l'OPAC 36.

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

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

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

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

.../...

Cet accroissement prévisible porterait le taux moyen de dette couverte sur cette période à 26 % environ à échéance 2030.
De fait, au cours des 4 prochaines années (d'ici à février 2030, fin de la période de couverture envisagée), le montant de notre dette indexée sur le Livret A va s'accroître au fur et à mesure des mises en place de nouveaux emprunts sur nos opérations nouvelles et sur certaines réhabilitations lourdes.

Dans le cadre de la mise en place de la couverture Formule Livret A, le souhait de l'OPAC 36 est de choisir la solution de Tunnel, combinant l'achat d'un cap (protection à la hausse de la formule Livret A) et la vente d'un floor (niveau plancher de la formule Livret A payé dans le cadre de la stratégie).

Le mécanisme sera le suivant :

- Montant : 50 000 000 EUR
- Départ : 1er août 2027
- Echéance : 1er février 2030
- Paiements : Semestriels
- Base Cap et Floor : 30/360, non ajustée, Modified Following, TARGET
- Base si prime étalée : Exact/360, ajustée, Modified Following, TARGET

La stratégie de tunnel mise en place se décompose de la manière suivante :

L'OPAC 36 achète un cap de strike X % auprès de CACIB. A ce titre, l'OPAC 36 reçoit Max [(Formule Livret A – Strike du cap X %) ; 0 %] à chaque date de fixing.

L'OPAC 36 vend un floor de strike Y % à CACIB. A ce titre, l'OPAC 36 paie Max [(Strike du floor Y % – Formule Livret A) ; 0 %] à chaque date de fixing.

L'OPAC 36 paie une prime étalée ou comptant à CACIB.

Etant précisé que :

- La formule Livret A correspond à [moyenne Inflation FR hors tabac + moyenne Taux €STR] / 2 ;
- Le strike du cap acheté sera choisi par l'OPAC 36 au moment de l'envoi de la lettre d'instruction et sera nécessairement compris entre 4,00 % (inclus) et 4,50 % (inclus) ;
- Le strike du floor vendu sera choisi par l'OPAC 36 au moment de l'envoi de la lettre d'instruction et sera nécessairement compris entre 1,50 % (inclus) et 2,00 % (inclus) ;
- La prime à payer par l'OPAC 36 sera définie en fonction des strikes du cap et du floor et des conditions de marché prévalant au moment de l'envoi de la lettre d'instruction. Etant précisé que cette dernière ne pourra en aucun cas être supérieure à 0,30 % si prime lissée ou 375 000 euros si prime « flat » (paiement comptant à la mise en place de la couverture, avec un étalement de la charge comptable de cette prime sur la durée totale de la couverture, à savoir 2 ans et demi). Le niveau définitif de la prime sera communiqué à l'OPAC 36 par CACIB dans la pré-confirmation de l'opération. Le choix du paiement étalé ou comptant (prime « flat ») sera communiqué par l'OPAC 36 à CACIB au moment de traiter l'opération.

AVANTAGES :

- L'OPAC est couvert contre une éventuelle hausse de la formule Livret A au-delà du niveau du strike du cap acheté ;
- L'OPAC profite de la baisse de la formule Livret A jusqu'au niveau du strike du floor vendu.

INCONVIENTS :

- L'OPAC ne bénéficie pas de la baisse de la formule Livret A en-dessous du strike du floor vendu ;
- Le sous-jacent correspond à la Formule Livret A et non au taux de Livret A réglementé, ce qui pourrait se traduire par un coût supplémentaire pour l'OPAC 36 ;
- La formule Livret A n'est pas floorée à 0,50 %. En cas de maintien durable de la formule en-dessous de ce niveau, l'OPAC payerait un surcoût correspondant à la différence entre le strike du floor et le fixing de la formule Livret A ;
- La stratégie nécessite le paiement d'une prime par l'OPAC 36 ;
- Risque de valorisation en cas de résiliation anticipée de la couverture. La soulte est calculée en fonction des conditions de marché telles que prévalant au moment de la résiliation ou modification effective et pouvant être fortement défavorable à l'OPAC 36.

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

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	: 5
Représentés	: 0
Excusés	: 1
Absents	: 1

Service demandeur
Direction administrative et financière

Transmis pour contrôle de légalité le :

12 NOV. 2026

Accusé réception Préfecture le :

RECU EN PREFECTURE

Le 12 novembre 2026

VIA DOTELEC - Dematis

038-344297070-20261110-D2026001670-DE

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

Extrait n°2026.00167 du registre des délibérations

Le Bureau du Conseil d'Administration de **l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre,** dûment convoqué en date du 03 novembre 2026, s'est réuni le **10 novembre 2026,** sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :
Mme Chantal MONJOINT, M. Alexandre MARTIN, Mme Yvonne LAMY, M. Michel BOUGAULT, M. Jérôme LABESSE

Absente excusée :
Mme Christiane TARDIVAT

Absent :
M. François DAUGERON

Assistait également :
Mme Christine FLEURET, directrice générale de l'OPAC 36

Objet : Loyer - CHATEAUROUX «Touvent» Habitat Inclusif - 15 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 désormais de 15 logements.*

Redevance du 01.01.2027 au 31.12.2027

85 565.57 € x 1.15 % ..... **86 549.57 €**

Soit un loyer trimestriel de **21 637.39 €** pour les 3 premiers trimestres et de **21 637.40 €** pour le 4ème trimestre.

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 : 5
Représentés : 0
Excusés : 1
Absents : 1

Service demandeur
Direction administrative et financière

Transmis pour contrôle de légalité le :
12 NOV. 2026

Accusé réception Préfecture le :

RECU EN PREFECTURE
Le 12 novembre 2026
VIA DOTELEC - Dematis
038-344297070-20261110-02026001688I-DE

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

Extrait n°2026.00168 du registre des délibérations

Le Bureau du Conseil d'Administration de **l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre,** dûment convoqué en date du 03 novembre 2026, s'est réuni le **10 novembre 2026,** sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :
Mme Chantal MONJOINT, M. Alexandre MARTIN, Mme Yvonne LAMY, M. Michel BOUGAULT, M. Jérôme LABESSE

Absente excusée :
Mme Christiane TARDIVAT

Absent :
M. François DAUGERON

Assistait également :
Mme Christine FLEURET, directrice générale de l'OPAC 36

Objet : Loyer d'un programme nouveau - ISSOUDUN Le Colombier et rue du 8 Mai - 10 LLS

Dans le cadre de la construction de 4 logements individuels (2 PLAI et 2 PLUS) et de 6 logements individuels (4 PLAI et 2 PLUS) à ISSOUDUN Le Colombier et Rue du 8 Mai, en prévision de la mise en location de ces 10 logements, *le Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé d'adopter comme suit les taux de loyer par mètre carré de surface utile :*

- *6,62 € pour les 2 logements individuels PLUS - Le Colombier*
- *5,87 € pour les 2 logements individuels PLAI - Le Colombier*
- *6,62 € pour les 2 logements individuels PLUS - Rue du 8 Mai*
- *5,87 € pour les 4 logements individuels PLAI - Rue du 8 Mai*

(taux maximum des conventions actualisées au 01.01.2026) ainsi que des loyers forfaitaires de :

- *53,90 € par garage pour les 4 logements PLUS*
- *39,78 € par garage pour les 6 logements PLAI*

Dans ces conditions, les loyers seraient les suivants :

Adresse	Financement	Type Logt	Surface Habitable	Surface Utile	Loyer Mensuel	Loyer Garage	Total Mensuel
11 Rue de la Cité du Colombier	PLUS - HSS	T2	54.57	59.36	392.96	53.90	446.86
13 Rue de la Cité du Colombier	PLAI	T3	70.28	75.07	440.66	39.78	480.44
12 Rue de la Cité du Colombier	PLAI	T2	54.57	59.36	348.44	39.78	388.22
14 Rue de la Cité du Colombier	PLUS	T3	70.28	75.07	496.96	53.90	550.86
21 Rue des Bernardines	PLAI	T3	70.28	75.07	440.66	39.78	480.44
23 Rue des Bernardines	PLUS	T2	54.57	59.36	392.96	53.90	446.86
25 Rue des Bernardines	PLAI	T3	70.28	75.07	440.66	39.78	480.44
24 Rue du 8 Mai	PLUS - HSS	T3	70.28	75.07	496.96	53.90	550.86
24 A Rue du 8 Mai	PLAI - HSS	T2	54.57	59.36	348.44	39.78	388.22
24 B Rue du 8 Mai	PLAI	T2	54.57	59.36	348.44	39.78	388.22
10 logements			**624.25**	**672.15**			

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 : 5
Représentés : 0
Excusés : 1
Absents : 1

Service demandeur
Direction administrative et financière

Transmis pour contrôle de légalité le :
12 NOV. 2026

Accusé réception Préfecture le :

RECU EN PREFECTURE
Le 12 novembre 2026
VIA DOTELEC - Dematis
038-344297070-20261110-02026001969I-DE

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

Extrait n°2026.00169 du registre des délibérations

Le Bureau du Conseil d'Administration de **l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre,** dûment convoqué en date du 03 novembre 2026, s'est réuni le **10 novembre 2026,** sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :
Mme Chantal MONJOINT, M. Alexandre MARTIN, Mme Yvonne LAMY, M. Michel BOUGAULT, M. Jérôme LABESSE

Absente excusée :
Mme Christiane TARDIVAT

Absent :
M. François DAUGERON

Assistait également :
Mme Christine FLEURET, directrice générale de l'OPAC 36

Objet : Loyer du Foyer non conventionné LE BLANC - FRPA Le Clos de la Cubissole

En application des dispositions de gestion conclues entre le Centre Communal d'Action Social de LE BLANC, *le Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé d'adopter comme suit le loyer du Foyer Résidence pour Personnes Agées pour l'année 2027.*

Annuité des emprunts

Contrat n°1283659/2407	39 928.15 €

Frais de gestion

334 129.97 x 0.50 % x 2103/415	8 465.97 €
861 787.54 x 0.50 % x 2103/1617	5 604.02 €

PRCGE (ex.PGE)

334 129.97 x 0.60 % x 2103/415	10 159.16 €
861 787.54 x 0.60 % x 2103/1617	6 724.82 €
Ordures ménagères 2026	4 914.00 €
Loyer annuel 2027	**75 796.12 €**

*Soit un loyer mensuel de **6 316.34 €** pour les mois de Janvier à Novembre 2027 et de **6 316.38 €** 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 : 5
Représentés : 0
Excusés : 1
Absents : 1

Service demandeur
Direction du développement

Transmis pour contrôle de légalité le :
12 NOV. 2026

Accusé réception Préfecture le :

RECU EN PREFECTURE
Le 12 novembre 2026
VIA DOTELEC - Dematis
038-344297070-20261110-D2026001780-DE

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

Extrait n°2026.00170 du registre des délibérations

Le Bureau du Conseil d'Administration de **l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre**, dûment convoqué en date du 03 novembre 2026, s'est réuni le **10 novembre 2026**, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :
Mme Chantal MONJOINT, M. Alexandre MARTIN, Mme Yvonne LAMY, M. Michel BOUGAULT, M. Jérôme LABESSE

Absente excusée :
Mme Christiane TARDIVAT

Absent :
M. François DAUGERON

Assistait également :
Mme Christine FLEURET, directrice générale de l'OPAC 36

Objet : Opération de Résorption de l'Habitat Insalubre – Site n° 3 Vaugirard / 36130 DEOLS construction de 9 logements individuels

L'OPAC de l'Indre s'est engagé, en sa qualité de maître d'ouvrage, à conduire dans le cadre de l'opération nationale de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) des opérations de construction et de réhabilitation de logements.

Ainsi, pour faire suite à l'opération de réhabilitation du pavillon de La Martinerie, site n° 2 du RHI, pour la création de 2 logements, il s'agit pour cette nouvelle opération de construire 9 logements individuels dans le quartier Vaugirard, site n° 3 du programme de Résorption de l'Habitat Insalubre.

L'OPAC 36 interviendra sur la parcelle YA 0092 de 9 914 m² restant à acquérir à la ville de Déols. Le programme prend en compte la réalisation des VRD internes et la construction de 9 logements individuels spécifiques. L'amenée des réseaux à la parcelle sera réalisée par la ville de Châteauroux.

La typologie des logements, conformément aux demandes du CCAS de Châteauroux, est la suivante :

- 1 type 2 de 55 m² shab environ
- 2 type 2bis de 57 m² shab environ
- 4 type 3 de 68 m² shab environ
- 2 type 4 de 83 m² shab environ

Ces logements seront tous aux normes en vigueur et équipés de poêle à bois.

Le coût de cette opération se porte à hauteur de 1 810 000 € HT (valeur septembre 2026), soit, ramené au logement, un prix toutes dépenses confondues de 201 000 € HT le logement.

La rétrocession des nouveaux espaces communs créés sera réalisée avec la ville de Déols à la fin de l'opération, dans des conditions qui restent aujourd'hui à acter lors de l'acquisition à venir de la parcelle.

L'opération sera financée avec l'aide de prêts PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Insertion) sur une programmation 2026.

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

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

La Présidente de l'OPAC 36
Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,
La Directrice Générale,
Christine FLEURET

OPAC 36

OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

Plan de financement

Opération Vaugirard RHI
9 Logements Individuels Neufs

Coût de construction TTC 1 908 935 €

Financement :

Fonds Propres	381 787 €	**20,0%**	
Subventions	299 005 €	**15,7%**	
Subvention Etat de base sur PLAI	*50 400 €*		5 600 € par logt PLAI
Subvention Etat Complémentaire sur PLAI	*180 000 €*		20 000 € par logt PLAI
Subvention Etat "spéciale" RHI	*29 205 €*		3 245 € par logt PLAI
Subvention Etat "spéciale" sur 2 petits logements	*3 400 €*		1 700 € par logt PLAI
Subvention Châteauroux Métropole dans le cadre du PLH	*36 000 €*		4 000 € par logt PLAI
Emprunts Banque des Territoires	1 228 143 €	**64,3%**	
PLAI Foncier	*331 849 €*		
PLAI Construction	*896 294 €*		

Fait à CHATEAUROUX, le 03 novembre 2026

Christine FLEURET
Directrice Générale

OPAC 36
OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice	: 7
Présents	: 5
Représentés	: 0
Excusés	: 1
Absents	: 1

Service demandeur
Direction du développement

Transmis pour contrôle de légalité le :

12 NOV. 2026

Accusé réception Préfecture le :

RECU EN PREFECTURE

Le 12 novembre 2026

VIA DOTELEC - Dematis

038-344297070-20261110-02026017110-DE

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

Extrait n°2026.00171 du registre des délibérations

Le Bureau du Conseil d'Administration de **l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre,** dûment convoqué en date du 03 novembre 2026, s'est réuni le **10 novembre 2026,** sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :
Mme Chantal MONJOINT, M. Alexandre MARTIN, Mme Yvonne LAMY, M. Michel BOUGAULT, M. Jérôme LABESSE

Absente excusée :
Mme Christiane TARDIVAT

Absent :
M. François DAUGERON

Assistait également :
Mme Christine FLEURET, directrice générale de l'OPAC 36

Objet : LA CHATRE «Lion du Pont d'Argent» - Aménagement de plateaux tertiaires

Dans le cadre de sa mission d'aménageur du territoire, l'OPAC 36 avait été sollicité par la commune de LA CHATRE pour redynamiser l'entrée de la ville sur l'axe Châteauroux / Montluçon.

Ce projet, stratégique pour la commune, se situe au droit de l'ancienne station-service et de l'ancien hôtel-bar restaurant situé rue du Pont du Lion d'Argent et compte un foncier de plus de 6 000 m².

Pour faire suite aux délibérations du Bureau du Conseil d'Administration en date des 12 février 2020 et du 12 janvier 2022, le projet porté par l'OPAC 36 et la commune de LA CHATRE, consistait en :

- la création de surfaces pour des bureaux et des commerces avec stationnement (OPAC 36)
- la création d'une aire de covoiturage (commune LA CHATRE)

Le programme a été réceptionné le 01/06/2026.

Cependant, face à la grande difficulté de trouver des enseignes capables de soutenir un investissement important dans l'aménagement intérieur de plateaux, il s'avère nécessaire que l'OPAC 36 prenne en charge ces aménagements d'une surface totale de 738 m² de plateaux à louer, répartis sur les RDC et R+1 du bâtiment neuf et du bâtiment réhabilité.

Le coût de ces aménagements se porte aujourd'hui à environ 845 000 € HT, toutes dépenses confondues.

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

- *D'accepter ce principe d'aménagement afin de trouver de nouveaux locataires,*
- *D'autoriser la Directrice Générale à poursuivre les études nécessaires, de maîtrise d'œuvre notamment, passer tous actes et contrats et à signer toutes les pièces utiles au montage et réalisation 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

LA CHÂTRE

Le Lion d'Argent : Aménagements des plateaux tertiaires

Budget 2027

I - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

	Montant en €		
	H.T.	T.V.A.	T.T.C.
Travaux	850 000,00	170 000,00	1 020 000,00
	850 000,00	**170 000,00**	**1 020 000,00**

PRIX DE REVIENT TOTAL DE L'OPERATION : 1 020 000,00 €

II - FINANCEMENT PREVISIONNEL

Fonds propres	1 020 000,00
	1 020 000,00 €

Fait à CHATEAUROUX, le 03 novembre 2026

Christine FLEURET
Directrice Générale

OPAC 36
OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 7

Présents : 5
Représentés : 0
Excusés : 1
Absents : 1

Service demandeur
Direction du développement

Transmis pour contrôle de légalité le :
12 NOV. 2026

Accusé réception Préfecture le :

RECU EN PREFECTURE
Le 12 novembre 2026
VIA DOTELEC - Dematis
038-344297070-20261110-D2026001720-DE

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

Extrait n°2026.00172 du registre des délibérations

Le Bureau du Conseil d'Administration de **l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre,** dûment convoqué en date du 03 novembre 2026, s'est réuni le **10 novembre 2026,** sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :
Mme Chantal MONJOINT, M. Alexandre MARTIN, Mme Yvonne LAMY, M. Michel BOUGAULT, M. Jérôme LABESSE

Absente excusée :
Mme Christiane TARDIVAT

Absent :
M. François DAUGERON

Assistait également :
Mme Christine FLEURET, directrice générale de l'OPAC 36

Objet : ISSOUDUN «Bd Marx Dormoy» Résidence « Le Berry » Aménagement de plateaux tertiaires

L'OPAC 36 a réceptionné le 30 octobre 2026 le complexe multi-activités « Le Berry », bd Marx Dormoy à ISSOUDUN.

Pour rappel, ce projet structurant en plein cœur de la ville comprend les points suivants :
- 39 places de stationnement en sous-sol
- 541 m² de surface commerciale
- 561 m² de surface tertiaire / médicale
- 22 logements (4 T1, 15 T2, 3T3)

Aujourd'hui, seule l'enseigne CARREFOUR est présente sur une partie (283 m²) des 541 m² de surface au rez-de-chaussée.

Cependant, face à la grande difficulté de trouver des enseignes, comme CARREFOUR, capables de soutenir un investissement important dans l'aménagement intérieur d'un plateau, il s'avère nécessaire que l'OPAC 36 prenne en charge le reste des aménagements intérieurs du programme.

Le coût de ces aménagements se porte aujourd'hui à environ 1 030 000 € HT, toutes dépenses confondues (valeur septembre 2026).

En conséquence, le Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé :
- *D'accepter ce principe d'aménagement afin de trouver de nouveaux locataires,*
- *D'autoriser la Directrice Générale à poursuivre les études nécessaires, de maîtrise d'œuvre notamment, passer tous actes et contrats et à signer toutes les pièces utiles au montage et réalisation 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

ISSOUDUN

Marx Dormoy: Aménagements des plateaux tertiaires

Budget 2027

I - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

	Montant en €		
	H.T.	T.V.A.	T.T.C.
Travaux	1 030 000,00	206 000,00	1 236 000,00
	1 030 000,00	**206 000,00**	**1 236 000,00**

PRIX DE REVIENT TOTAL DE L'OPERATION : 1 236 000,00 €

II - FINANCEMENT PREVISIONNEL

Fonds propres	1 236 000,00
	1 236 000,00 €

Fait à CHATEAUROUX, le 03 novembre 2026

Christine FLEURET
Directrice Générale

OPAC 36
OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 7

Présents : 5
Représentés : 0
Excusés : 1
Absents : 1

Service demandeur
Direction Commerciale et Gestion Locative

Transmis pour contrôle de légalité le :
12 NOV. 2026

Accusé réception Préfecture le :

RECU EN PREFECTURE
Le 12 novembre 2026
VIA DOTELEC - Dematis
038-344297070-20261110-02026001730-DE

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

Extrait n°2026.00173 du registre des délibérations

Le Bureau du Conseil d'Administration de **l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre,** dûment convoqué en date du 03 novembre 2026, s'est réuni le **10 novembre 2026,** sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :
Mme Chantal MONJOINT, M. Alexandre MARTIN, Mme Yvonne LAMY, M. Michel BOUGAULT, M. Jérôme LABESSE

Absente excusée :
Mme Christiane TARDIVAT

Absent :
M. François DAUGERON

Assistait également :
Mme Christine FLEURET, directrice générale de l'OPAC 36

Objet : Question diverse - Avenant n° 8 à la convention avec le Centre Hospitalier La Tour Blanche à ISSOUDUN

Une convention de gestion a été signé, en avril 2022, avec le Centre Hospitalier de la Tour Blanche, portant sur la location de 3 appartements dans le cadre de la problématique du logement du personnel médical arrivant tout au long de l'année au sein de l'établissement.

Les avenants ci-dessous se sont ensuivis :

- Premier avenant en janvier 2024 portant le dispositif à 6 logements.
- Deuxième avenant en avril 2024 portant le dispositif à 7 logements.
- Troisième avenant en mai 2024 portant le dispositif à 9 logements.
- Quatrième avenant en septembre 2024 portant le dispositif à 10 logements.
- Cinquième avenant en novembre 2024 portant le dispositif à 13 logements.
- Sixième avenant en décembre 2025 portant le dispositif à 14 logements.
- Septième avenant en mai 2026 portant le dispositif à 17 logements.

Les services du Centre Hospitalier ont dernièrement, de nouveau, sollicité l'OPAC 36 afin de louer trois appartements supplémentaires en centre-ville d'ISSOUDUN.

Ainsi, le nouvel ensemble immobilier se décompose comme suit :

Adresse	Typologie	Etage	Surface habitable	Logement meublé	
23 rue du 4 Août App 22	II	2	56 m	Oui	Convention d'origine
23 rue du 4 Août App 19	III	0	76 m²	Oui	
23 rue du 4 Août – App 24	III	2	66 m²	Oui	
1 rue des Lavandières – App 30	II	1	52 m²	Oui	Avenant n° 1
5 rue de la Triperie – App 20	II	1	95 m²	Oui	Avenant n° 1
5 rue de la Triperie – App 28	II	3	95 m²	Oui	Avenant n°1
5 rue de la Triperie – App 29	II	3	73 m²	Oui	Avenant n° 2
4 rue des lavandières-App 49	III	2	81 m²	Oui	Avenant n° 3
5 rue de la Triperie – App 24	II	2	95 m²	Oui	Avenant n° 3
3 rue de Le Triperie – App 12	III	2	79 m²	Oui	Avenant n° 4
2 rue des Bouchers – App 17	III	1	72 m²	Oui	Avenant n° 5
5 rue des Lavandières – App 59	III	2	73 m²	Oui	Avenant n° 5
1 rue de La Triperie – App 9	III	2	86 m²	Oui	Avenant n° 5
5 rue de La Triperie – App 21	II	1	73 m²	Oui	Avenant n° 6
9 rue des Ecoles – App 11	III	1	76 m²	Oui	Avenant n° 7
9 rue des Ecoles – App 17	III	3	76 m²	Oui	Avenant n° 7
9 rue des Ecoles – App 19	III	3	76 m²	Oui	Avenant n° 7
4 rue des Lavandières – App 48	III	1	89 m²	Non	Avenant n°8
4 rue des Lavandières – App 51	III	2	89 m²	Non	Avenant n°8
5 rue des Lavandières – App 56	III	1	73 m²	Non	Avenant n°8

.../...

Cette mise à disposition est effective à partir du 25 novembre 2026, et est formalisée par la rédaction d'un huitième avenant à la convention de gestion en cours ; portant le dispositif à 20 logements.

La redevance annuelle est dorénavant d'un montant annuel de 139 568 €, comprenant les loyers, les charges et la prestation meublée pour les logements meublés. Il est précisé que la redevance annuelle évoluera chaque année au 1er janvier selon l'IRL.

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

- *D'accepter le principe de cette opération,*
- *D'autoriser la Directrice Générale à signer l'avenant à la convention afférente.*

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

La Directrice Générale,

Christine FLEURET

OPAC 36