

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

**BUREAU du CONSEIL d'ADMINISTRATION
du 12 JUIN 2024**

Auteur : *Pascal LONGEIN, Directeur Général*

Date de mise en ligne : *14 JUIN 2024*



OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

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

Service demandeur
Direction du développement

Transmis pour contrôle de
légalité le :

13 JUIN 2024

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

13 JUIN 2024

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

Extrait n°2024.00074 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 04 juin 2024, s'est réuni le 12 juin 2024, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Étaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, Mme Michèle FRADET, M. Alexandre MARTIN, Mme Yvonne LAMY, M. Jacques PERSONNE, Mme Monique RABIER

Absent excusé :

M. François DAUGERON

Assistait également :

M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36

Objet : Acquisition d'un garage «69 rue de la Poste» à CHATEAUROUX (n° 6)

Dans le cadre de ses recherches foncières, l'OPAC 36 a l'opportunité d'acquérir un nouveau garage situé à CHATEAUROUX « 69 rue de la Poste » appartenant à Mme BOULADE Claudine. Ce garage portant le n° 6 est immatriculé Section BN n° 1235 pour surface de 19 m².

Le prix de vente, après négociation, a été arrêté à la somme de 12 000 € net vendeur, hors frais d'acte.

Le service des domaines consulté le 22 mars 2024 a estimé la valeur vénale de ce bien à 12 040 € HT (Réf. 169866421).

En conséquence, compte-tenu de l'intérêt stratégique que représente ce garage jouxtant nos précédentes acquisitions, le Bureau du Conseil d'administration, à l'unanimité, a décidé :

- *D'acquérir cet immeuble,*
- *D'autoriser le Directeur Général à signer l'acte ainsi que tous les documents nécessaires à cette acquisition.*

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,



Pascal LONGEIN

RECU EN PREFECTURE

Le 13 juin 2024

VIA DOTELEC - Dematis

035-34037070-20240612-02024030740-01



OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

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

Service demandeur
Direction du développement

Transmis pour contrôle de
légalité le :

13 JUIN 2024

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

13 JUIN 2024

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

Extrait n°2024.00075 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 04 juin 2024, s'est réuni le 12 juin 2024, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Étaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, Mme Michèle FRADET, M. Alexandre MARTIN, Mme Yvonne LAMY, M. Jacques PERSONNE, Mme Monique RABIER

Absent excusé :

M. François DAUGERON

Assistait également :

M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36

Objet : Acquisition d'un ensemble foncier « 100 Avenue de Tours » à CHATEAUROUX

Dans le cadre de ses recherches foncières, l'OPAC 36 a l'opportunité d'acquérir une maison d'habitation et un vaste terrain situé « 100 Avenue de Tours » à CHATEAUROUX. Cet ensemble foncier est cadastré section DS n° 45 pour une surface de 6 257 m².

Le prix de vente, après négociation, a été arrêté à la somme de 280 000 € net vendeur auquel s'ajoute 19 000 € d'honoraires d'agence, soit un montant total de 299 000 € (hors frais d'acte). Le service des Domaines, consulté le 11 avril 2024, a estimé la valeur vénale de ce bien à une somme comprise entre 253 000 € et 278 300 € (réf. n° 173 468 64).

En conséquence, compte tenu de l'intérêt stratégique que représente cette opportunité foncière, le Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé :

- *D'acquérir cet immeuble dans les conditions ci-dessus,*
- *D'autoriser le Directeur Général à signer l'acte ainsi que tous les documents nécessaires à cette acquisition.*

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,



Pascal LONGEIN

RECU EN PREFECTURE

Le 13 juin 2024

VIA DOTELEC - Dematis

035-344237070-20240612-020240307510-01



OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

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

Service demandeur
Direction administrative et financière

Transmis pour contrôle de
légalité le :

13 JUIN 2024

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

13 JUIN 2024

RECU EN PREFECTURE

Le 13 juin 2024

VIA DOTELEC - Dematis

035-344327070-20240612-020240307910-01

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

Extrait n°2024.00076 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 04 juin 2024, s'est réuni le 12 juin 2024, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Étaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, Mme Michèle FRADET, M. Alexandre MARTIN, Mme Yvonne LAMY, M. Jacques PERSONNE, Mme Monique RABIER

Absent excusé :

M. François DAUGERON

Assistait également :

M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36

Objet : Loyers des Foyers Conventionnés 2024-2025

En application des baux signés avec les organismes gestionnaires, le Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé d'adopter comme suit les loyers des Foyers Conventionnés pour la période du 1^{er} juillet 2024 au 30 juin 2025.

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

Annuités des emprunts

Annuité du prêt 1279288/846 32 884.87 €

Frais de gestion

1 029 507.54 X 0.10 % X $\frac{2162}{1019}$ 2 184.29 €

PRCGE

1 029 507.54 X 0.60 % X $\frac{2162}{1019}$ 13 105.76 €

Ordures ménagères 2023

1 842.00 €

TFPB 2023

6 169.00 €

Loyer annuel

56 185.92 €

Soit un loyer mensuel de 4 682.16 € pour les mois de Juillet 2024 à Juin 2025.

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

Annuités des emprunts

Prêt n°1298138/577 47 367.69 €

Prêt n°1298139/578 26 594.93 €

Prêt n°1298140/581 54 525.31 €

Frais de gestion

4 468 055.47 X 0.10% X $\frac{2162}{1002}$ 9 640.65 €

.../...

PRCGE

$4\,468\,055.47 \times 0.60\% \times \frac{2162}{1002}$	57 843.93 €
TFPB 2023	14 480.00 €
Loyer annuel	<u>210 452.51 €</u>

Soit un loyer mensuel de 17 537.70 €uros pour les mois de Juillet 2024 à Mai 2025
et de 17 537.81 €uros pour le mois de Juin 2025.

C - ISSOUDUN - Rue Flandres Dunkerque**Annuités des emprunts**

Prêt n°1298152A/1504	30 151.41 €
Prêt n°1298154A/1622	1 342.43 €

Frais de gestion

$294\,570.90 \times 0.50\%$	1 472.85 €
$33\,005.22 \times 0.50\%$	165.03 €
$687\,942.67 \times 0.50\%$	3 439.71 €

PRCGE

$294\,570.90 \times 0.60\% \times \frac{2162}{415}$	9 207.65 €
$33\,005.22 \times 0.60\% \times \frac{2162}{1005}$	426.01 €
$687\,942.67 \times 0.50\% \times \frac{2162}{1005}$	7 399.66 €
Loyer annuel	<u>53 604.75 €</u>

Soit un loyer mensuel de 4 467.06 €uros pour les mois de Juillet 2024 à Mai 2025 et
de 4 467.09 €uros pour le mois Juin 2025.

D – SAINTE SEVERE SUR INDRE - Le Castel**Annuités des emprunts**

Prêt n°1280708/1935	21 757.49 €
Prêt n°1280709/1934	20 397.81 €

Frais de Gestion

$1\,593\,969.12 \times 0.10\% \times \frac{2162}{1046}$	3 294.61 €
---	------------

PRCGE

$1\,593\,969.12 \times 0.60\% \times \frac{2162}{1046}$	19 767.66 €
TFPB 2023	6 265.00 €
Loyer annuel	<u>71 482.57 €</u>

Soit un loyer mensuel de 5 956.88 €uros pour les mois de Juillet 2024 à Mai 2025 et
de 5 956.89 €uros pour le mois de Juin 2025.

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

Annuités des emprunts

Prêt n°5090484/1898	17 448.29 €
Prêt n°5090483/1899	931.78 €
Prêt n°5090485/1908	6 372.58 €

Frais de gestion

1 030 323.81 x 0.10 % x IRL 2 ^{ème} trimestre 2023 soit 140.59 IRL 2 ^{ème} trimestre 2015 soit 125.25	1 156.51 €
--	------------

PRCGE

1 030 323.81 x 0.60 % x IPEA 2 ^{ème} trimestre 2023 soit 125.70 IPEA 2 ^{ème} trimestre 2015 soit 106.00	7 330.85 €
--	------------

Loyer annuel 33 240.01 €

Soit un loyer mensuel de 2 770 € pour les mois de Juillet 2024 à Juin 2025.

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

Annuité emprunt

Prêt n°1338670/2112	9 161.48 €
Prêt n°5163549/2008	1 810.63 €

Frais de gestion

496 743.56 x 0.10 % x $\frac{2162}{1029}$	1 043.69 €
---	------------

PRCGE

496 743.56 x 0.60% x $\frac{2162}{1029}$	6 262.15 €
--	------------

Ordures ménagères 2023	1 099.00 €
TFPB 2023	2 285.00 €

Loyer annuel 21 661.95 €

Soit un loyer mensuel de 1 805.16 € pour les mois de Juillet 2024 à Mai 2025 et de 1 805.19 € pour le mois de Juin 2025.

G - MARTIZAY - Extension de la MARPA

Annuité de l'emprunt

Prêt n°7131.850 P/1207	9 557.87 €
Prêt n°5163549/2008	1 448.29 €

PRCGE

298 495.17 x 0.60 % x $\frac{2162}{1074}$	3 605.29 €
---	------------

Frais de Gestion

298 495.17 x 0.10 % x $\frac{2162}{1074}$	600.88 €
---	----------

Ordures ménagères 2023	846.00 €
TFPB 2023	1 756.00 €

Loyer annuel 17 814.33 €

Soit un loyer mensuel de 1 484.52 €uros de Juillet 2024 à Mai 2025 et de 1 484.61 €uros pour le mois de Juin 2025.

H - SAINT AOUT – MARPA

Annuité de l'emprunt

Prêt n°1059254/1482

$\frac{4\,007.39}{2}$ (annuité 2024) 2 003.70 €

$\frac{4\,046.35}{2}$ (annuité 2025) 2 023.18 €

Contrat n°1305829/1481 48 120.26 €

PRCGE

$1\,854\,996.92 \times 0.60\% \times \frac{2162}{1435}$ 16 768.66 €

Frais de Gestion

$1\,854\,996.92 \times 0.10\% \times \frac{2162}{1435}$ 2 794.78 €

Loyer annuel 71 710.58 €

Soit un loyer mensuel de 5 975.88 €uros de Juillet 2024 à Mai 2025 et de 5 975.90 €uros pour le mois de Juin 2025.

La Présidente de l'OPAC 36
Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,


Pascal LONGEIN


OPAC 36



OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

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

Service demandeur
Direction du développement

Transmis pour contrôle de
légalité le :

13 JUIN 2024

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :
13 JUIN 2024

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

Extrait n°2024.00077 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 04 juin 2024, s'est réuni le 12 juin 2024, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Étaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, Mme Michèle FRADET, M. Alexandre MARTIN, Mme Yvonne LAMY, M. Jacques PERSONNE, Mme Monique RABIER

Absent excusé :

M. François DAUGERON

Assistait également :

M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36

Objet : Evolution financière de l'opération : aménagement de l'entrée de ville de la commune de LA CHATRE «Le Lion d'Argent»

Par délibération en date du 12 février 2020, le Bureau du Conseil d'Administration a accepté le principe de réaliser ce projet structurant comprenant la création de bureaux, de commerces avec stationnement, d'une aire de covoiturage et d'un espace naturel végétalisé. Le montant estimé pour la partie travaux « Bâtiment + VRD » était alors d'un montant de 1 189 000 € HT (valeur septembre 2019).

Dès le début des études de maîtrise d'œuvre, une rencontre a été organisée avec l'Architecte des Bâtiments de France sur site afin de présenter le Programme. Alors que ce dernier prévoyait la démolition de l'ensemble des bâtiments, compte tenu de leur état de vétusté, l'Architecte des Bâtiments de France a demandé la conservation et la réhabilitation d'une des constructions.

Ainsi, l'enveloppe travaux a été portée à un montant de 1 489 000 € HT (valeur décembre 2022), offrant une plus grande surface en location.

Les consultations d'entreprises menées en janvier 2024 aboutissent à un coût de réalisation d'un montant de 1 415 486.28 € HT soit + 19 % au-dessus de l'enveloppe initiale (tableau récapitulatif ci-annexé).

En conséquence, le Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité, prend acte de cette augmentation du coût d'opération suite à la modification du Programme

RECU EN PREFECTURE

Le 13 juin 2024

VIA DOTELEC - Dematis

035-344327070-20240612-020240307710-01

La Présidente de l'OPAC 36
Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,

Pascal LONGEIN



Chronologie financière partie OPAC :

	Désignation		Période	Montant travaux (Bât + VRD OPAC) € HT	Ecart / enveloppe initiale / abondée	Motifs augmentation
	Enveloppe faisabilité					
1	Enveloppe faisabilité		sept 2019	1 189 000,00		
2	Augmentation de l'enveloppe financière travaux		déc 2022	1 489 000,00		Réhabilitation du bâtiment hotel à la demande de l'ABF (+ 300 000 € HT)
3	Décision de financement			0,00		
4	Délibération de principe			0,00		
	Programme de maîtrise d'œuvres (avec tolérance 5%)		mars 2022	1 130 000,00		
			dec 2022	1 430 000,00		non compris partie ville 208 000,00 € HT Réhabilitation du bâtiment Hotel à la demande de l'ABF (+ 300 000 € HT)
5	Avant Projet Sommaire MOE		validés déc 2022	1 177 000,00	enveloppe programme MOE -1% par rapport à enveloppe faisabilité	pour mémoire partie ville 138 446 € HT
6	Avant Projet Définitif/PC		juin 2023	1 511 400,00	+5,6% par rapport à enveloppe programme MOE +1,5% par rapport à enveloppe faisabilité mise actualisée déc 2022	Réhabilitation du bâtiment hotel à la demande de l'ABF (+ 300 000 € HT)
7	PRO			1 646 600,00		Surcout fondations du aux résultats de l'étude de sol pour mémoire partie ville 124 000
				compris variante entuit sur mur de clôture		Augmentation de la partie OPAC due à : Rampe PMR supplémentaire demandée a l'instruction du PC compris trottoirs induits Abri poubelle harmonisé avec abri vélo demandé par la ville en phase PRO/DCE Pour mémoire partie ville 193 900 (augmentation due à la prise en charge des voiries à 100% par la ville + abri vélo + trottoir d'accès vers parcelle arrière demandés en phase PRO/DCE)
8	Résultat de l'appel d'offres		mai 2024	1 415 486,28	+19 % (soit + 226 486 € HT par rapport a l'enveloppe faisabilité sept 2019)	