

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

**BUREAU du CONSEIL d'ADMINISTRATION
du 11 SEPTEMBRE 2024**

Auteur : *Pascal LONGEIN, Directeur Général*

Date de mise en ligne : *12 SEPTEMBRE 2024*



OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 7
Présents : 5
Représentés : 0
Excusés : 2
Absents : 0

Service demandeur
Direction administrative et financière

Transmis pour contrôle de
légalité le :

12 SEP. 2024

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

12 SEP. 2024

RECU EN PREFECTURE

Le 12 septembre 2024

VIA DOTELEC - Dematis

035-344227070-20240911-020240311010-02

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

Extrait n°2024.00118 du registre des délibérations

Le Bureau du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre, dûment convoqué en date du 03 septembre 2024, s'est réuni le 11 septembre 2024, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Étaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. François DAUGERON, M. Alexandre MARTIN, Mme Yvonne LAMY, M. Jacques PERSONNE

Absentes excusées :

Mme Monique RABIER
Mme Michèle FRADET (démissionnaire - en attente de son remplacement)

Assistait également :

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

Objet : Emprunt CDC - CHATEAUROUX «Saint-Jacques» et «Touvent» - Réhabilitation de 505 logements

OBJET : réalisation d'un Contrat de Prêt d'un montant de 2 145 429 € consenti par la Caisse des dépôts et consignations pour le financement d'une réhabilitation de 505 logements collectifs à CHATEAUROUX « Saint-Jacques » et « Touvent ».

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, le Directeur Général est invité à réaliser auprès de la Caisse des dépôts et consignations un Contrat de Prêt composé d'une ligne du Prêt pour un montant de 2 145 429 € et dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt :	PAM
Montant :	2 145 429 €uros
Enveloppe :	-
Durée totale de la Ligne du Prêt :	25 ans
Commission d'instruction :	0 €
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Livret A + 0.60 %
Profil d'amortissement :	Echéances prioritaires (intérêts différés)
Modalité de révision :	Sans objet
Taux de progressivité des échéances :	0%
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP

A cet effet, le Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé d'autoriser le Directeur Général à :

- signer seul le contrat de prêt réglant les conditions de ce contrat et la (ou les) demande(s) de réalisation de fonds,
- réaliser seul tous les actes de gestion utiles y afférent.

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,

Pascal LONGEIN





OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 7

Présents : 5

Représentés : 0

Excusés : 2

Absents : 0

Service demandeur

Direction administrative et financière

Transmis pour contrôle de
légalité le :

12 SEP. 2024

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

12 SEP. 2024

RECU EN PREFECTURE

Le 12 septembre 2024

VIA DOTELEC - Dematis

035-344227070-20240911-020240311910-02

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

Extrait n°2024.00119 du registre des délibérations

Le Bureau du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre, dûment convoqué en date du 03 septembre 2024, s'est réuni le 11 septembre 2024, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Étaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. François DAUGERON, M. Alexandre MARTIN, Mme Yvonne LAMY, M. Jacques PERSONNE

Absentes excusées :

Mme Monique RABIER

Mme Michèle FRADET (démissionnaire - en attente de son remplacement)

Assistait également :

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

Objet : Emprunt CDC - CHATEAUROUX «Beaulieu» Réhabilitation de 144 logements situés Rue d'Aquitaine

OBJET : réalisation d'un Contrat de Prêt d'un montant de **424 610 €** consenti par la Caisse des dépôts et consignations pour le financement d'une réhabilitation de **144 logements collectifs à CHATEAUROUX « Beaulieu » Rue d'Aquitaine.**

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, le Directeur Général est invité à réaliser auprès de la Caisse des dépôts et consignations un Contrat de Prêt composé d'une ligne du Prêt pour un montant de **424 610 €** et dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt :	PAM
Montant :	424 610 Euros
Enveloppe :	-
Durée totale de la Ligne du Prêt :	15 ans
Commission d'instruction :	0 €
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Livret A + 0.60 %
Profil d'amortissement :	Echéances prioritaires (intérêts différés)
Modalité de révision :	Sans objet
Taux de progressivité des échéances :	0%
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP

A cet effet, le Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé d'autoriser le Directeur Général à :

- Signer seul le contrat de prêt réglant les conditions de ce contrat et la (ou les) demande(s) de réalisation de fonds,
- Réaliser seul tous les actes de gestion utiles y afférent.

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,

Pascal LONGEIN





OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 7
Présents : 5
Représentés : 0
Excusés : 2
Absents : 0

Service demandeur
Direction du développement

Transmis pour contrôle de
légalité le :

12 SEP. 2024

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

12 SEP. 2024

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

Extrait n°2024.00121 du registre des délibérations

Le Bureau du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre, dûment convoqué en date du 03 septembre 2024, s'est réuni le 11 septembre 2024, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. François DAUGERON, M. Alexandre MARTIN, Mme Yvonne LAMY, M. Jacques PERSONNE

Absentes excusées :

Mme Monique RABIER
Mme Michèle FRADET (démissionnaire - en attente de son remplacement)

Assistait également :

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

Objet : Précision complémentaire - Echange parcellaire «Le Bois Jarlet» LE POINÇONNET

Le Conseil d'Administration de l'OPAC 36 a délibéré le 27 juin 2024 sur un échange parcellaire entre l'OPAC 36 et la commune du POINÇONNET. Aujourd'hui, il y a lieu de modifier la référence cadastrale d'une parcelle erronée. En effet, au lieu de : section AO n° 1098 pour 48 m², il faut lire : section AO n° 1092 pour 48 m².

Aussi, compte tenu de la valeur estimée à une somme de 10 euros (10 €), le principe d'un échange sans soulte est retenu.

Le contenu restant de la délibération est inchangé.

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

- de prendre acte de cette modification,
- d'autoriser le Directeur Général à passer tout acte et contrats nécessaire et à signer toutes les pièces utiles au montage du dossier.

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,



Pascal LONGEIN

RECU EN PREFECTURE

Le 12 septembre 2024

VIA DOTELEC - Dematis

036-344227070-20240211-020240012110-02



OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 7
Présents : 5
Représentés : 0
Excusés : 2
Absents : 0

Service demandeur
Direction du développement

Transmis pour contrôle de
légalité le :

12 SEP. 2024

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

12 SEP. 2024

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

Extrait n°2024.00122 du registre des délibérations

Le Bureau du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre, dûment convoqué en date du 03 septembre 2024, s'est réuni le 11 septembre 2024, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. François DAUGERON, M. Alexandre MARTIN, Mme Yvonne LAMY, M. Jacques PERSONNE

Absentes excusées :

Mme Monique RABIER
Mme Michèle FRADET (démissionnaire - en attente de son remplacement)

Assistait également :

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

Objet : Aménagement d'un nouveau lotissement pour la construction de 15 logements locatifs à DIORS «Les Fourches»

Pour faire suite à l'acquisition d'un terrain en 2021 sur la Commune de DIORS, l'OPAC36 souhaite lancer les études pour la construction d'une première tranche de construction de 15 maisons individuelles.

Cette réserve foncière de 20 592 m² est située « rue des Tilleuls » à Diors. Le terrain se compose des parcelles cadastrales suivantes : AC n° 98, 205 et 206.

Les typologies, les surfaces et le type de financement retenus pour ces premiers logements locatifs sont les suivants :

Typologies	Nombre	Surfaces (m ²)	Financement
T2	2	50	1 PLAI, 1 PLUS
T3	6	69	2 PLAI, 4 PLUS
T4	6	79	2 PLAI, 4 PLUS
T5	1	90	1 PLUS

Les premières études de maîtrise d'œuvre seront réalisées dans le courant du second semestre 2025.

En conséquence, le Bureau du Conseil d'Administration prend acte de cette information.

RECU EN PREFECTURE

Le 12 septembre 2024

VIA DOTELEC - Dematis

036-344227070-20240911-02024001220-02

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,



Pascal LONGEIN



OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 7
Présents : 5
Représentés : 0
Excusés : 2
Absents : 0

Service demandeur
Direction du développement

Transmis pour contrôle de
légalité le :

12 SEP. 2024

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

12 SEP. 2024

RECU EN PREFECTURE

Le 12 septembre 2024

VIA DOTELEC - Dematis

036-344237070-20240911-020240312310-02

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

Extrait n°2024.00123 du registre des délibérations

Le Bureau du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre, dûment convoqué en date du 03 septembre 2024, s'est réuni le 11 septembre 2024, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Étaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. François DAUGERON, M. Alexandre MARTIN, Mme Yvonne LAMY, M. Jacques PERSONNE

Absentes excusées :

Mme Monique RABIER
Mme Michèle FRADET (démissionnaire - en attente de son remplacement)

Assistait également :

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

Objet : CHATILLON-SUR-INDRE – Construction d'une nouvelle brigade de gendarmerie et ses logements

Dans le cadre de la construction d'une nouvelle brigade de Gendarmerie à Châtillon-sur-Indre (36700) sur l'axe de la D 943 au lieu-dit « La Pierre Plate » et suite à l'arrêt de ce programme par la communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry, l'OPAC 36 étudie, à la demande de la gendarmerie nationale, la réalisation de cette brigade en maîtrise d'ouvrage en vertu des dispositions du décret n° 2016-1884 du 26 décembre 2016.

Le programme de cette opération porte sur la réalisation de locaux de services et techniques ainsi que la construction de 6 logements et une structure d'hébergement pour le gendarme adjoint.

Par délibération en date du 5 septembre 2023, le Bureau du Conseil d'Administration donnait son approbation sur le principe de reprise de ce projet par l'Office.

Le 18 mars 2024, la gendarmerie nationale a donné son agrément sur ce programme immobilier pour la construction de la nouvelle brigade et ses logements. Cette décision donne ainsi le feu vert pour le lancement des études de maîtrise d'œuvre par l'OPAC 36.

L'enveloppe financière établie pour cette nouvelle opération structurante pour le département s'élève à un montant de 3 153 035 € HT, sous réserve de l'acquisition foncière (en cours de négociation), avec la commune de CHATILLON-SUR-INDRE, d'un terrain d'une superficie de 4 914 m² (valeur estimée 42 113 € HT) pour un montant symbolique.

Dans l'hypothèse où la commune de Châtillon-sur-Indre s'engagerait sur une vente du terrain à l'euro symbolique, l'Office étudiera, en contrepartie, la réhabilitation du site actuel de la gendarmerie pour des locaux destinés à des professionnels de santé ou autres activités tertiaires.

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

- de donner son approbation sur le plan de financement joint,
- d'autoriser le Directeur Général à passer tout acte 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,

Le Directeur Général,



Pascal LONGEIN

GENDARMERIE CHATILLON SUR INDRE
--

Phase faisabilité

Enveloppe financière

	nb lgt	surface lgt	surface total	
LOGEMENT T3	1	76	76	Vérif
LOGEMENTS T4	3	95	285,09	Vérif
LOGEMENTS T5	2	111	222	Vérif
LOGEMENT GAV	1	19	19	Vérif
Total surface habitable lgts			602,88	
LOCAL BRIGADE	équival 1logt 1/2	294,81	294,81	
Surface habitable brigade			294,81	

Terrain "VIANO Raoul"	surface m ²
Parcelle AD 150	4 914,00
	4 914,00

		NEUF			
		h.t.	t.v.a.	T.T.C	
TERRAIN					
	Achat terrain (8,57 €/m ²)	10	0	10	A négocié
	Taxes d'aménagement	8 500	0	8 500	
	Eau	5 080	1 016	6 096	
	Orange	15 000	3 000	18 000	
	ErDF	25 000	5 000	30 000	
	Etude de sol	6 000	1 200	7 200	
	Espaces verts / VRD (parcelle AD150)	550 000	110 000	660 000	
	Diag amiante terrain	0	0	0	
	Dépollution terrain	8 000	1 600	9 600	
	Bornage terrain (division)	1 000	200	1 200	
	Géomètre	2 000	400	2 400	
	total	620 590	122 416	743 006	
TRAVAUX					
	Bâtiments	2 000 000	400 000	2 400 000	
	Bâtiments + VRD	2 550 000	510 000	3 060 000	
Taux de tolérance Moe		76 500	15 300	91 800	3,0%
	Total	2 626 500	525 300	3 151 800	
HONORAIRES					
	Architecte	255 000	51 000	306 000	10,00 %
	Domage-ouvrage	30 000	6 000	36 000	1,50 %
	Bureau vérificateur	20 400	4 080	24 480	0,80 %
	Coordonnateur sécurité	12 750	2 550	15 300	0,50 %
	Tests étanchéité à l'air	3 000	600	3 600	
	Maîtrise d'ouvrage interne	51 000	10 200	61 200	2,00 %
	total honoraires	372 150	74 430	446 580	
	Total terrain, travaux et honoraires	3 069 240	612 146	3 681 386	
	Frais de publicité, constat d'huissier	5 000	1 000	6 000	
	Aleas, révisions	78 795	15 759	94 554	3,00 %
	MONTANT	3 153 035	628 905	3 781 940	
	écart			3 781 940	

Enveloppe arrêtée par le CA OPAC 36 :
--

Coût travaux M2 shab	2 841 H.T.	3 409 T.T.C.
Coût bâtiment M2 shab	2 228 H.T.	2 674 T.T.C.
prix travaux au logement	64 706 H.T.	77 647 T.T.C.
prix total au logement	370 945 H.T.	445 134 T.T.C.
Coût au m ² /shab logement / GAV	HT	
Coût au m ² /shab brigade	HT	

sept-24



OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 7

Présents : 5

Représentés : 0

Excusés : 2

Absents : 0

Service demandeur
Direction du développement

Transmis pour contrôle de
légalité le :

12 SEP. 2024

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

12 SEP. 2024

RECU EN PREFECTURE

Le 12 septembre 2024

VIA DOTELEC - Dematis

035-3442370-20240911-02024031240-02

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

Extrait n°2024.00124 du registre des délibérations

Le Bureau du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre, dûment convoqué en date du 03 septembre 2024, s'est réuni le **11 septembre 2024**, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Étaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. François DAUGERON, M. Alexandre MARTIN, Mme Yvonne LAMY, M. Jacques PERSONNE

Absentes excusées :

Mme Monique RABIER

Mme Michèle FRADET (démissionnaire - en attente de son remplacement)

Assistait également :

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

Objet : BELABRE – Construction d'une nouvelle brigade de gendarmerie et ses logements

Dans le cadre de la construction d'une nouvelle brigade de Gendarmerie à BELABRE (36370), la commune par délibération de son conseil municipal en date du 17 juin 2024, accepte de rétrocéder à l'OPAC 36 un foncier d'une superficie de 4 500 m² à un montant de 1 € afin que l'Office réalise cette opération, en maîtrise d'ouvrage et en vertu des dispositions du décret n° 2016-1884 du 26 décembre 2016.

Le programme de cette opération porte sur la réalisation de locaux de services et techniques ainsi que la construction de 4 logements et une structure d'hébergement pour 2 gendarmes volontaires.

Afin de poursuivre l'instruction du dossier par la gendarmerie nationale et de réaliser les premières études de maîtrise d'œuvre, il est nécessaire d'approuver les documents suivants :

- Accord de l'OPAC 36 de réaliser cette nouvelle opération sous le décret n° 2016-1884 du 26 décembre 2016,
- Accord de l'OPAC 36 de faire l'acquisition du terrain appartenant aujourd'hui, à la commune, d'une surface d'environ 4 500 m² pour un montant symbolique de 1 € pour la construction de la brigade comptant 4 sous-officiers et 2 gendarmes adjoints volontaires,
- Accord de l'OPAC 36 de la signature d'une convention tripartite en décret de 2016,
- Accord de l'OPAC 36 de la signature du projet de bail aux conditions du décret de 2016,
- Accord de l'OPAC 36 de fournir, dès validation de la gendarmerie, un Avant-Projet Sommaire, comprenant l'estimatif des travaux et les plans.

L'OPAC 36 donne un accord ferme et sans réserve pour réaliser la maîtrise d'ouvrage de la construction d'une caserne de gendarmerie à BELABRE, puis, bénéficiant de la garantie tout ou partie de son ou de ses emprunts par une ou plusieurs collectivités territoriales, de louer le bien à l'état-gendarmerie selon les dispositions du décret n° 2016-1884 du 26 décembre 2016.

Le projet sera réalisé conformément au référentiel des besoins qui sera transmis après l'agrément ministériel et comprendra des LST, 4 logements et 2 hébergements pour des gendarmes adjoints volontaires au profit des personnels de la brigade de proximité de BELABRE.

Conformément aux dispositions de la circulaire précitée, le loyer initial sera déterminé par application d'un taux de 7 % des dépenses réelles TTC dans la limite du coût-plafond TTC de l'opération en vigueur à l'époque où l'immeuble sera mis à la disposition de la gendarmerie.

Une majoration limitée à 5 % des coûts-plafonds pourra être accordée en cas de dépenses supplémentaires résultant de servitudes particulières d'urbanisme ou d'architecture ou de travaux spéciaux nécessaires par la nature des sols.

.../...

La valeur du terrain, propriété du maître d'ouvrage, pourra entrer dans le calcul du loyer à hauteur de 7 % de sa valeur, déterminée selon un avis du service des domaines, si celui-ci a été acquis depuis moins de 5 ans à la date d'ouverture du chantier.

A sa livraison, le bien sera loué à l'État-Gendarmerie selon un contrat de 9 ans conforme au modèle-type prévoyant notamment l'invariabilité du loyer, les conditions de renouvellement et la détermination du nouveau loyer, ainsi que les conditions de révision du loyer pendant la durée du bail renouvelé.

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

- *d'accepter le principe de la nouvelle circulaire décret n° 2016-1884 du 26 décembre 2016,*
- *de donner son approbation sur l'ensemble des points cités,*
- *d'autoriser le Directeur Général à passer tout acte 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,

Le Directeur Général,


Pascal LONGEIN

OPAC 36



OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 7

Présents : 5

Représentés : 0

Excusés : 2

Absents : 0

Service demandeur
Direction du développement

Transmis pour contrôle de
légalité le :

12 SEP. 2024

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

12 SEP. 2024

RECU EN PREFECTURE

Le 12 septembre 2024

VIA DOTELEC - Dematis

035-344227070-20240911-020240012510-02

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

Extrait n°2024.00125 du registre des délibérations

Le Bureau du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre, dûment convoqué en date du 03 septembre 2024, s'est réuni le **11 septembre 2024**, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Étaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. François DAUGERON, M. Alexandre MARTIN, Mme Yvonne LAMY, M. Jacques PERSONNE

Absentes excusées :

Mme Monique RABIER

Mme Michèle FRADET (démissionnaire - en attente de son remplacement)

Assistait également :

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

Objet : VALENÇAY – Construction d'une nouvelle brigade de gendarmerie et ses logements

En date du 28 juin 2018, le Conseil d'Administration de l'OPAC 36, à l'unanimité, avait décidé de valider le principe d'une réalisation, par l'organisme, d'une nouvelle gendarmerie sur la commune de Valençay pour 8 sous-officiers sur une emprise foncière de 6 000 m².

Suite à une nouvelle étude de la gendarmerie nationale, la nouvelle brigade de proximité accueillera 6 sous-officiers et 1 gendarme auxiliaire volontaire.

Ainsi et afin de répondre aux nouvelles contraintes de fonctionnement de la gendarmerie de Valençay et de renforcer la présence des services de gendarmerie sur la commune, l'OPAC 36 est favorable à la réalisation d'une gendarmerie, dont il sera constructeur et propriétaire.

Cette brigade de proximité comprendra une partie administrative de 180 m² environ et 6 logements d'une surface habitable proche de 584 m², en regard du décret n° 2016-1884 du 26 décembre 2016, pour un effectif de 6 sous-officiers + 1 GAV sur un terrain d'environ 4 500 m² en cours d'acquisition, sous réserve d'un montant symbolique (valeur actualisée estimée de 58 570 € à négocier).

Dans l'hypothèse où la commune de Valençay s'engagerait sur une vente du terrain à l'euro symbolique, l'Office étudiera, en contrepartie, la réhabilitation du site actuel de la gendarmerie mais également le site des « Châtaigniers ».

Le 8 avril 2024, la gendarmerie nationale a donné son agrément sur ce programme immobilier pour la construction de la nouvelle brigade et ses logements. Cette décision donne ainsi le feu vert pour le lancement des études de maîtrise d'œuvre par l'OPAC 36.

L'enveloppe financière initiale d'un montant de 1 876 685 € HT, en 2018, est réactualisée pour tenir compte des nombreux facteurs d'augmentation subis depuis 2018 (crise COVID, guerre en UKRAINE, augmentation des énergies, augmentation du prix des matières premières, augmentation du prix des études géotechniques, augmentation du prix des assurances, conséquences de la réglementation thermique 2020, évolution du référentiel technique de la gendarmerie, etc.). Ainsi, l'enveloppe actualisée s'élève à un montant de 3 251 290 € HT (valeur Juin 2024).

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

- d'accepter la mise à jour de l'enveloppe financière et le montage financier,
- d'autoriser le Directeur Général à passer tout acte 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,

Le Directeur Général,


Pascal LONGEIN
OPAC 36

GENDARMERIE VALENCAY - Brigade de proximité

Maj 072024

Enveloppe financière

Projet RE 2020

	nb lgt	surface lgt	surface total
LOGEMENTS T3	1	70	70
LOGEMENTS T4	3	88	264
LOGEMENTS T5	2	106	212
LOGEMENT GAV	1	20	20
LOCAL BRIGADE		360	360
Surface habitable			926

Nombre officier	0
Nombre sous-officier	6
Nombre GAV	1

Muret de clôture béton (380 ml * 2.00 * 0,2)	380 ml
Clôture barreaux creux	41 ml
Linéaire voirie	200 ml
Espace vert	3357 m ²

Terrain	surface m ²
Parcelle L 702 (partielle)	5 857,00

Coût achat terrain au m² **10 €**

	NEUF			
	h.t.	t.v.a.	T.T.C	
TERRAIN				
Achat terrain	58 570		58 570	
Taxes d'aménagement	10 000		10 000	
Eau	2 500	500	3 000	
Orange	10 000	2 000	12 000	
ErDF	9 000	1 800	10 800	
Etude de sol	9 000	1 800	10 800	
Espaces verts / VRD	360 710	72 142	432 852	
Bornage terrain (division)	2 000	400	2 400	
Géomètre	3 500	700	4 200	
total	465 280	79 342	544 622	
TRAVAUX				
Bâtiments	2 037 200	407 440	2 444 640	
Muret de clôture	175 100	35 020	210 120	
BAT + Espaces verts VRD + clôture	2 573 010	514 602	3 087 612	
Taux de tolérance Moe	128 651	25 730	154 381	3,0%
Total	2 701 661	540 332	3 241 993	
HONORAIRES				
Architecte	257 301	51 460	308 761	10,00%
Domage-ouvrage	36 670	7 334	44 004	1,80%
Bureau vérificateur	25 730	5 146	30 876	1,00%
Coordonnateur sécurité	12 865	2 573	15 438	0,50%
Tests étanchéité à l'air	2 000	400	2 400	
Maîtrise d'Ouvrage Interne	28 303	5 661	33 964	1,00%
total honoraires	362 869	72 574	435 443	
Total terrain, travaux et honoraires	3 169 099	620 106	3 789 205	
Frais de publicité, constat d'huissier	5 000	1 000	6 000	
Aleas, révisions	77 190	15 438	92 628	3,00%
MONTANT	3 251 290	636 544	3 887 834	



OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 7

Présents : 5

Représentés : 0

Excusés : 2

Absents : 0

Service demandeur
Direction du développement

Transmis pour contrôle de
légalité le :

12 SEP. 2024

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

12 SEP. 2024

RECU EN PREFECTURE

Le 12 septembre 2024

VIA DOTELEC - Dematis

036-344227070-20240911-020240012910-02

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

Extrait n°2024.00126 du registre des délibérations

Le Bureau du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre, dûment convoqué en date du 03 septembre 2024, s'est réuni le 11 septembre 2024, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Étaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. François DAUGERON, M. Alexandre MARTIN, Mme Yvonne LAMY, M. Jacques PERSONNE

Absentes excusées :

Mme Monique RABIER

Mme Michèle FRADET (démissionnaire - en attente de son remplacement)

Assistait également :

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

Objet : BUZANÇAIS «10 rue Grande» - Réhabilitation d'un immeuble pour la création de 3 logements

Dans le cadre du projet de réaménagement du centre-ville de Buzançais et de la restructuration d'un périmètre défini par la commune dont l'OPAC 36 a la délégation du droit de préemption urbain, l'OPAC 36 a fait l'acquisition le 1^{er} février 2022 d'un bien immobilier, situé 10 rue Grande 36500 Buzançais.

Cet immeuble à R+2, situé sur la parcelle AX 339, se compose d'une façade principale appareillée en pierre de taille sur la rue Grande et d'un accès secondaire par une impasse en arrière du bâtiment, côté mairie. La surface habitable de ce bâtiment est de 126 m² environ, avec un intérieur très dégradé sur l'ensemble des niveaux.

Dans le cadre de la programmation 2023, les études de faisabilité réalisées permettent de proposer un programme de travaux offrant 3 nouveaux logements de type 2 en financement PLAI et PLS.

Aujourd'hui, et afin de lancer les études de maîtrise d'œuvre, l'Office poursuit sa recherche de financement.

Il est décidé par le Bureau du Conseil d'Administration de réaliser cette opération en financement PLAI pour les 3 logements, en sachant que 2 logements sont déjà financés.

En conséquence, le Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé de valider ces recherches de financement afin de permettre le lancement des premières études de maîtrise d'œuvre.

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,



Pascal LONGEIN