

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

**BUREAU du CONSEIL d'ADMINISTRATION
du 9 OCTOBRE 2024**

Auteur : *Pascal LONGEIN, Directeur Général*

Date de mise en ligne : *10 octobre 2024*



OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 7
Présents : 4
Représentés : 1
Excusés : 2
Absents : 0

Service demandeur
Direction du patrimoine

Transmis pour contrôle de
légalité le :

10 OCT. 2024

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

10 OCT. 2024

RECU EN PREFECTURE

Le 10 octobre 2024

VIA DOTELEC - Dematis

035-344337070-20241009-020240312910-02

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

Extrait n°2024.00136 du registre des délibérations

Le Bureau du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre, dûment convoqué en date du 01 octobre 2024, s'est réuni le 09 octobre 2024, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :

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

Etait représenté :

M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT

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 : Remplacement de chaudières individuelles 2024.

Dans le respect de son plan d'entretien, l'OPAC 36 remplace et modernise les composants techniques de son patrimoine arrivant en fin de vie.

Ces travaux sont associés aux patrimoines suivants :

- 37 logements du site Le Fontchoir à Châteauroux appartenant au lot n° 1 de notre marché SCI (Système de Chauffage Individuel).
- 19 logements du site Cré à Châteauroux (continuité coup de pouce 2023) appartenant au lot n° 2 de notre marché SCI (Système de Chauffage individuel).

Ces logements sont aujourd'hui classés (DPE) entre D et C pour les consommations énergétiques et gaz à effet de serre (GES). Ces logements ne font donc pas partie des logements considérés comme énérgivores et ce jusqu'à 2035, dernière date connue en termes de traitement obligatoire d'étiquette énergétique (étiquettes E, F et G).

A noter cependant que les chaudières mises en œuvre permettront une amélioration de l'étiquette énergétique (DPE) de tous ces logements par la technologie condensation retenue et l'abandon de la technologie stockage ECS. La Direction du Patrimoine réactualise ses DPE par un nouveau diagnostic à l'issue de chacun des travaux pour fiabiliser sa vision qualitative du patrimoine.

Ces travaux intègrent également une opération de dépose-repose de chaudières récentes sur le site Les Peux Blancs à Saint-Gaultier et ce, en fonction du nombre de logements en vacance technique de ce patrimoine voué à démolition (projection 2026). Ces dernières seront réemployées sur d'autres sites de notre patrimoine avec une économie d'achat à la clé évaluée à environ 500 € par chaudière.

L'enveloppe totale projetée des travaux est de 102 000 € HT.

En conséquence, le Bureau du Conseil d'Administration prend connaissance de ces travaux programmés et à l'unanimité, a décidé :

- de valider le plan de financement joint,
- d'autoriser le Directeur Général à passer tout acte et contrats nécessaires à la réalisation de ces travaux, à signer toutes les pièces utiles au montage du dossier.

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,



Pascal LONGEIN



OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

Plan de financement

**CHATEAUROUX - Le Fontchoir et Cré
Remplacement de chaudières individuelles**

I - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

	Montant en €		
	H.T.	T.V.A.	T.T.C.
Travaux	102 000,00	5 610,00	107 610,00
	<u>102 000,00</u>	<u>5 610,00</u>	<u>107 610,00</u>

PRIX DE REVIENT TOTAL DE L'OPERATION : 107 610,00 €

II - FINANCEMENT PREVISIONNEL

Fonds propres 107 610,00

107 610,00 €

Fait à CHATEAUROUX, le 27 septembre 2024

Pascal LONGEIN
Directeur Général



OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 7
Présents : 4
Représentés : 1
Excusés : 2
Absents : 0

Service demandeur
Direction du patrimoine

Transmis pour contrôle de
légalité le :

10 OCT. 2024

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :
10 OCT. 2024

RECU EN PREFECTURE

Le 10 octobre 2024

VIA DOTELEC - Dematis

035-344337070-20241009-020240013710-02

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

Extrait n°2024.00137 du registre des délibérations

Le Bureau du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre, dûment convoqué en date du 01 octobre 2024, s'est réuni le 09 octobre 2024, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Étaient présents :

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

Était représenté :

M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT

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 : Optimisation des charges d'exploitation 2024

Dans le respect de son plan d'entretien, l'OPAC 36 remplace et modernise le système de gestion technique du bâtiment sur le site de l'EHPAD « Le Castel » à Sainte-Sévère-sur-Indre.

Ces travaux consistent au remplacement de la totalité du matériel existant obsolète tout en conservant un maximum de câblage avec amélioration des fonctionnalités actuelles. A ce titre, nous conserverons le bus de communication actuel qui sera migré sous protocole KNX (en remplacement du système Batibus en place et abandonné) pour piloter le chauffage électrique dans l'extension de 1997, les planchers chauffants à eau chaude dans l'extension de 2015, la ventilation, l'eau chaude sanitaire, l'éclairage des circulations, l'éclairage extérieur, la gestion des volets roulants, la reprise des comptages et le délestage.

L'enveloppe projetée des travaux est de 83 000 € HT avant déduction des éventuels certificats d'économie d'énergie (CEE) dans le cadre de la fiche d'opération standardisée BAR-TH-116 GTB chauffage et autres usages.

Monsieur DAUGERON n'aurait pas pris part au vote.

En conséquence, le Bureau du Conseil d'Administration prend connaissance de ces travaux programmés et avec 4 Voix Pour, a décidé :

- de valider le plan de financement joint,
- d'autoriser le Directeur Général à passer tout acte et contrats nécessaires à la réalisation de ces travaux, à signer toutes les pièces utiles au montage du dossier.

la Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,



Pascal LONGEIN



OPAC 36

OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

Plan de financement

**SAINTE SEVERE
EPHAD Le Castel
Modernisation du système de gestion technique**

I - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

	Montant en €		
	H.T.	T.V.A.	T.T.C.
Travaux	83 000,00	8 300,00	91 300,00
	<u>83 000,00</u>	<u>8 300,00</u>	<u>91 300,00</u>

PRIX DE REVIENT TOTAL DE L'OPERATION : 91 300,00 €

II - FINANCEMENT PREVISIONNEL

Fonds propres 91 300,00

91 300,00 €

Fait à CHATEAUROUX, le 27 septembre 2024

Pascal LONGEIN
Directeur Général



OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 7

Présents : 4

Représentés : 1

Excusés : 2

Absents : 0

Service demandeur
Direction du patrimoine

Transmis pour contrôle de
légalité le :

10 OCT. 2024

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

10 OCT. 2024

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

Extrait n°2024.00138 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 01 octobre 2024, s'est réuni le 09 octobre 2024, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :

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

Etait représenté :

M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT

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 : Modernisation ascenseur 2024 (remplacement équipement)

Le marché d'entretien des ascenseurs, portes automatiques, barrières ou bornes levantes mix entretien réglementaire, désincarcération éventuelle de public et travaux d'amélioration des équipements.

Sur un programme initialement défini par notre AMO Ascenseur, le cabinet ASCAUDIT, notre prestataire a chiffré dès sa candidature plusieurs modernisations d'appareils qu'il doit ensuite réaliser selon un planning défini par année.

Inscrit en 2024, notre prestataire doit cette année intervenir sur le site « 33 rue Paul Verlaine » à Châteauroux pour procéder au remplacement intégral de l'ascenseur. Cette lourde intervention entraîne un arrêt des équipements sur plusieurs mois (3) avec la mise en place de services pour soulager les locataires habitants (portage de courses...). L'établissement, par le biais de la Direction de la Prévention Sociale, assiste au plus près nos locataires sur cette intervention au côté de la Direction du Patrimoine en charge de la réalisation de travaux.

L'ensemble de ces travaux représente un montant de 91 400 € HT.

En conséquence, le Bureau du Conseil d'Administration prend connaissance de ces travaux programmés et à l'unanimité, a décidé :

- de valider le plan de financement joint,
- d'autoriser le Directeur Général à passer tout acte et contrats nécessaires à la réalisation de ces travaux, à signer toutes les pièces utiles au montage du dossier.

RECU EN PREFECTURE

Le 10 octobre 2024

VIA DOTELEC - Dematis

035-344337070-20241009-020240013810-02

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,



OPAC 36

Pascal LONGEIN



OPAC 36

OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

Plan de financement

CHATEAUROUX
33 Rue Paul Verlaine
Remplacement de l'ascenseur

I - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

	Montant en €		
	H.T.	T.V.A.	T.T.C.
Travaux	91 400,00	9 140,00	100 540,00
	<u>91 400,00</u>	<u>9 140,00</u>	<u>100 540,00</u>

PRIX DE REVIENT TOTAL DE L'OPERATION : 100 540,00 €

II - FINANCEMENT PREVISIONNEL

Fonds propres 100 540,00

100 540,00 €

Fait à CHATEAUROUX, le 27 septembre 2024

Pascal LONGEIN
Directeur Général



OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 7
Présents : 4
Représentés : 1
Excusés : 2
Absents : 0

Service demandeur
Direction du patrimoine

Transmis pour contrôle de
légalité le :

10 OCT. 2024

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

10 OCT. 2024

RECU EN PREFECTURE

Le 10 octobre 2024

VIA DOTELEC - Dematis

035-344337070-20241009-020240312301-02

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

Extrait n°2024.00139 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 01 octobre 2024, s'est réuni le 09 octobre 2024, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :

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

Était représenté :

M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT

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 : Modernisation ascenseur 2024 (changement de technologie)

Avec la disparition nationale programmée des lignes téléphoniques cuivre type RTC auxquelles sont raccordés nos ascenseurs et afin de garantir une continuité de fonctionnalités sécuritaires aux usagers (la touche « appel » des cabines) et de suivi pour l'exploitant OTIS, titulaire de notre marché d'exploitation, l'OPAC doit procéder à un changement de technologie par le déploiement notamment de modem GPRS 4G et 5G.

Seuls les équipements (matériels) sont inclus dans ces travaux étant donné que les abonnements et frais de fonctionnement dédiés à ses services seront, comme ceux liés aux lignes RTC, à la charge de notre exploitant, la société OTIS.

Les travaux 2024 concernent environ la moitié du parc de nos 92 appareils actuellement en exploitation.

L'enveloppe totale projetée des travaux pour 2024 est de 53 000 € HT.

Une nouvelle intervention en 2025 permettra de terminer cette migration.

A noter que les matériels déployés resteront « neutres », c'est-à-dire non dédiés aux protocoles ou matériels OTIS, pour le futur de l'exploitation de ces sites au gré de nos prochaines consultations de maintenance.

En conséquence, le Bureau du Conseil d'Administration prend connaissance de ces travaux programmés et à l'unanimité, a décidé :

- de valider le plan de financement joint,
- d'autoriser le Directeur Général à passer tout acte et contrats nécessaires à la réalisation de ces travaux, à signer toutes les pièces utiles au montage du dossier.

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,



Pascal LONGEIN



OPAC 36

OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

Plan de financement

DIVERS SITES
Changement de technologie de 92 ascenseurs

I - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

	Montant en €		
	H.T.	T.V.A.	T.T.C.
Travaux	53 000,00	5 300,00	58 300,00
	<u>53 000,00</u>	<u>5 300,00</u>	<u>58 300,00</u>

PRIX DE REVIENT TOTAL DE L'OPERATION : 58 300,00 €

II - FINANCEMENT PREVISIONNEL

Fonds propres 58 300,00

58 300,00 €

Fait à CHATEAUROUX, le

27 septembre 2024

Pascal LONGEIN
Directeur Général



OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 7

Présents : 4

Représentés : 1

Excusés : 2

Absents : 0

Service demandeur
Direction du patrimoine

Transmis pour contrôle de
légalité le :

10 OCT. 2024

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

10 OCT. 2024

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

Extrait n°2024.00140 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 01 octobre 2024, s'est réuni le 09 octobre 2024, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :

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

Etait représenté :

M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT

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 : Remplacement de porte automatique de parking

Suite à deux dégradations majeures récentes, elles-mêmes successives à des dégradations antérieures, ayant détérioré de manière définitive le tablier et les guides de la porte automatique permettant l'accès au parking du site « Rue de Belle Isle » à Châteauroux, l'OPAC 36 doit procéder au remplacement intégral de cette porte afin de rendre un fonctionnement normal aux usagers et garantir la sécurité de ces derniers et de leurs véhicules.

L'enveloppe totale projetée des travaux est de 10 500 € HT.

En conséquence, le Bureau du Conseil d'Administration prend connaissance de ces travaux programmés et à l'unanimité, a décidé :

- de valider le plan de financement joint,
- d'autoriser le Directeur Général à passer tout acte et contrats nécessaires à la réalisation de ces travaux, à signer toutes les pièces utiles au montage du dossier.

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,


Pascal LONGEIN

OPAC 36

RECU EN PREFECTURE

Le 10 octobre 2024

VIA DOTELEC - Dematis

035-344337070-20241009-020240314810-02



OPAC 36

OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

Plan de financement

CHATEAUROUX
Rue de Belle Isle
Remplacement de la porte automatique de parking

I - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

	Montant en €		
	H.T.	T.V.A.	T.T.C.
Travaux	10 500,00	1 050,00	11 550,00
	<u>10 500,00</u>	<u>1 050,00</u>	<u>11 550,00</u>

PRIX DE REVIENT TOTAL DE L'OPERATION : 11 550,00 €

II - FINANCEMENT PREVISIONNEL

Fonds propres 11 550,00

11 550,00 €

Fait à CHATEAUROUX, le 27 septembre 2024

Pascal LONGEIN
Directeur Général



OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 7
Présents : 4
Représentés : 1
Excusés : 2
Absents : 0

Service demandeur
Direction Commerciale et Gestion
Locative

Transmis pour contrôle de
légalité le :

10 OCT. 2024

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

10 OCT. 2024

RECU EN PREFECTURE

Le 10 octobre 2024

VIA DOTELEC - Dematis

035-344337070-20241009-020240314110-02

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

Extrait n°2024.00141 du registre des délibérations

Le Bureau du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre, dûment convoqué en date du 01 octobre 2024, s'est réuni le 09 octobre 2024, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Étaient présents :

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

Était représenté :

M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT

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 : Question diverse - Convention de mandat de gestion «7 rue des Jonquilles» à ORSENNES

La commune d'ORSENNES a confié à l'OPAC 36 la gestion d'un logement individuel situé au 7 rue des Jonquilles à ORSENNES par le biais d'une convention de mandat de gestion signée en date du 27 juin 1997, avec une prise d'effet au 1^{er} août 1997.

Ladite convention avait une durée initiale de 6 ans, renouvelable par tacite reconduction pour des périodes de 3 ans.

Aussi, la convention peut être dénoncée trois mois avant la date de son anniversaire l'année de son renouvellement.

Par courrier en date du 18 juillet 2024, la commune d'ORSENNES nous a adressé une dénonciation du mandat.

La dernière date de renouvellement étant le 31 juillet 2024, la dénonciation devait donc nous être notifiée au plus tard le 30 avril 2024.

Dès lors, la convention était reconduite pour une période de 3 ans jusqu'au 31 juillet 2027.

Aussi, le logement est en vacance technique depuis fin 2023, la commune n'ayant pas validé les travaux de remise en état chiffrés par les services de l'OPAC 36.

Toutefois, dans un échange récent, la commune d'ORSENNES nous indique avoir fait réaliser les travaux sur ce logement, et réitère sa demande de reprise de gestion en direct du bien.

En conséquence, le Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé d'accepter à titre exceptionnel la dénonciation de cette convention.

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,



Pascal LONGEIN