

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

**CONSEIL d'ADMINISTRATION
du 16 Octobre 2024**

Auteur : *Pascal LONGEIN, Directeur Général*

Date de mise en ligne : *18 octobre 2024*

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

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

Service demandeur
Direction administrative et financière

Transmis pour contrôle de
légalité le :

18 OCT. 2024

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

18 OCT. 2024

RECU EN PREFECTURE

Le 18 octobre 2024

VIA DOTELEC - Dematis

035-344237070-20241016-02024031440-C2

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

Extrait n°2024.00144 du registre des délibérations

Le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre, dûment convoqué en date du 01 octobre 2024, s'est réuni le 16 octobre 2024, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Étaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Pascal BORDAT, M. Michel BOUGAULT, M. Eric CAUDART, M. Luc DELLA-VALLE, Mme Christine FLEURET, M. Florent GARCIA, Mme Yvonne LAMY, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE, Mme Monique RABIER, M. Pierre ROUSSEAU, M. Florent TRINQUART, M. Christian WATTECAMPS

Étaient représentés :

M. Régis BLANCHET donne pouvoir à M. Alexandre MARTIN
M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT
Mme Doriane DORVILLERS donne pouvoir à Mme Christine FLEURET
Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN donne pouvoir à M. Jacques PERSONNE
Mme Michèle SELLERON donne pouvoir à M. Michel BOUGAULT

Absentes excusées :

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

Assistaient également :

M. Josué PLOQUET, direction départementale des territoires de l'Indre
M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel
M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36
Mme Marie-Charlotte LECAROUX, Directrice Générale Adjointe

Objet : Atterrissage budgétaire 2024

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

Pour ce qui concerne l'exercice 2024, notre prévision d'atterrissage budgétaire 2024 présente un autofinancement 10.1 % inférieur à celui du budget primitif.

En effet, notre autofinancement prévisionnel était de 1.57 M€ en budget initial et évolue à **1.41 M€ (soit 3.6 % de notre Chiffre d'Affaires)** en budget actualisé 2024.

Notre fonds de roulement devrait rester stable par rapport à celui du 31 décembre 2023, notre effort d'investissement étant couvert par nos ressources d'autofinancement (1.41 M€), le produit net de nos cessions d'actifs (2.9 M€), le recours prioritaire aux subventions encaissables et le recours à l'emprunt, les lignes d'emprunts étant mobilisées majoritairement en fin d'année, afin de maintenir notre niveau global de trésorerie autour de 19 M€.

L'évolution de - 10 % (- 158.5 K€) de notre capacité d'autofinancement s'explique par :

- Des éléments liés à l'exploitation courante (- 86.5 K€) :
 - Avec un gain de + 349 K€ sur l'annuité de la dette, due à l'impact du report de remboursement du capital, pour atténuer la hausse du taux du livret A,
 - Un surcroît de produits (valorisation des CEE, gain sur les loyers des locaux divers),
 - Un surcoût des charges de personnel (+ 4.7 %), de l'entretien du patrimoine (+ 1.4 %), du recours à des Assurances à Maltrise d'Ouvrage externes sur des projets ciblés, de hausse des budgets d'électricité et de maintenance des véhicules,

.../...

- Une hausse de la RLS par rapport à l'estimation initiale du budget de + 200 K€ (qui donnera lieu à un lissage favorable sur 2025).
- Des éléments à caractère plus exceptionnel (- 72 K€) :
 - Un impact favorable des estimations liées à la régularisation des charges de 2023,
 - Des dégrèvements plus importants reçus sur notre Taxe Foncière,
 - Un impact défavorable de l'indemnisation de nos sinistres grêle (par rapport à l'estimation faite au budget primitif) : nous avons adopté dans notre actualisation budgétaire un chiffrage plus prudent par rapport à l'interprétation des clauses d'indemnisation.

Notre résultat net actualisé 24 s'établit à + 0.6 M€ et présente un écart défavorable de - 0.96 M€ par rapport à notre estimation du budget primitif.

Cet écart tient essentiellement à l'effet « report » du remboursement du capital de notre annuité, pour -705 K€, par rapport à nos estimations budgétaires.

Ce report favorise en effet notre autofinancement mais n'est pas retenu dans le chiffrage de notre résultat net.

En conséquence, le Conseil d'Administration prend acte des principales évolutions qui conduisent à cette nouvelle prévision d'atterrissage budgétaire 2024. Cette prévision servira de base à la présentation des évolutions de nos équilibres dans le cadre du budget 2025 qui sera présenté au conseil d'administration en décembre prochain.

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,



Pascal LONGEIN



OPAC 36

**OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT**

Atterrissage Budgétaire 2024

16 Octobre 2024





OPAC 36

OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

Notre *Autofinancement courant* était prévu à +121 K€ au budget Primitif
→ il est attendu à + 35 K€ à l'atterrissage 2024

DESIGNATION	REEL 2023		BUDGET PRIMITIF		En % des foyers		Budget Actualisé 2024 (atterrissage attendu)				Ecart Budget Révisé 2024 / Budget Primitif 2024
	REEL 2023	En % des foyers	BUDGET PRIMITIF	En % des foyers	BUDGET Révisé à fin Juin 2024	Dont impact Résolution 2023	BR 24 En % des foyers	98 965	0,1%		
AUTOFINANCEMENT DE L'EXPLOITATION COURANTE	-485 431	-1,3%	121 367	0,3%	34 868	98 965	0,1%				-86 499

Principaux Ecart Favorables

- **Loyers** : Nous attendons des loyers supérieurs sur les locaux divers, les garages et les logements non-conventionnés → gain de +133 K€ sur les Loyers.
- **Autres Produits**: Meilleure valorisation des CEE (+225 K€) et refacturation supérieure au budget des assurances locataires (+50K€), soit un gain de +275 K€ sur les autres produits.
- **Annuité d'emprunts**: Gain de +349 K€ au total dû à l'impact d'atténuation par report de remboursement de capital apporté par le système de double révisabilité de la CDC.
- **Produits Financiers**: Gain attendu +40 K€ sur la valorisation de notre trésorerie moyenne (18,3 M€) sur 2024, par un effet taux favorable (3,65% attendu en moyenne).
- **Autres économies nettes sur charges d'exploitation**: Gain attendu +41 K€.

→ Total des effets favorables: +838 K€

→ Le solde de ces écarts est défavorable sur l'AUTOFINANCEMENT COURANT, soit – 86,5 K€

Principaux écarts défavorables

La Charge de la RLS sera supérieure à l'estimation du budget initial : soit +200 K€ attendus sur 2024:

- → Ce montant bénéficiera d'un lissage favorable en 2025

Ecart sur la valorisation des charges de personnel : +389 K€ de charges supplémentaires attendues:

- Intéressement 2024
- Valorisation des jobs d'été, des CDD et des recrutements
- Impact des NAO

Hausse de +1,4% des charges d'entretien sur notre patrimoine : soit +83 K€ attendus sur 2024:

- → valorisation des contrats d'entretien surtout

Surcoût de +5% des autres charges d'exploitation : soit +253 K€ attendus sur 2024:

- Recours plus important à des AMO +110K€ (RH-Assurances-Projets de réhabilitations- Téléassistance- Contentieux s/référé préventif)
- Electricité sur bâtiments structure +91K€
- Maintenance informatique et des véhicules +51 K€.

→ Total des effets défavorables:-925 K€

Passage de l'Autofinancement courant à l'Autofinancement Net HLM

	Budget 2024	Atterrissage 2024 (Budget Actualisé)	Ecart
AUTOFINANCEMENT DE L'EXPLOITATION COURANTE	121 367 €	34 868 €	-86 499
Correction de l'autofinancement courant (Impact de la vacance sur les charges, Dotation nette sur créances locatives)	1 230 000 €	1 243 415 €	+13 415
Régularisation des charges Récupérables (Charges Récupérables non récupérées)	-995 065 €	-347 177 €	+647 888
Impact net de l'indemnisation et du coût des sinistres Grêle de 2022	330 036 €	-550 085 €	-880 121
Dégrèvements perçus sur TFPB	980 000 €	1 127 000 €	+147 000
Autres Eléments Exceptionnels nets	-98 200 €	-98 399 €	-199
AUTOFINANCEMENT NET HLM	1 568 138 €	1 409 622 €	-158 516

Notre autofinancement Net HLM est attendu à **+1,41 M€** pour fin 2024, pour un Budget primitif de +1,57 M€, soit une diminution attendue de **-10,1% (-158,5 K€)**.

En plus des écarts sur l'autofinancement courant vu précédemment, nous relevons 3 écarts principaux:

- Un écart favorable sur les estimations des charges récupérables 2023 et de leur refacturation, soit **+648 K€**.
(incertitudes d'estimations sur le niveau réel des prix de l'énergie et de l'incidence des boucliers tarifaires en 2023).
 - Un autre écart favorable sur les dégrèvements TFPB : **+147 K€** par rapport au Budget primitif
 - Un écart défavorable sur l'impact net de l'indemnisation de nos sinistres grêles : **-880 K€** par rapport au budget.
- Nous adoptons à ce jour une **position prudente** par rapport à l'interprétation des clauses d'indemnisation et des rapports des experts.



OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

L'Autofinancement Net HLM représente **3,6%** du Chiffre d'affaires (+produits financiers) dans notre prévision d'atterrissage 2024 (contre 4,1% au Budget primitif)

Total du Chiffre d'affaires Direct & des Produits financiers	38 450 500 €	38 851 278 €	+400 778	(dont +700 K€ sur ventes PSLA, non prévues)
	Budget 2024	Atterrissage 2024 (Budget Actualisé)	Ecart	
AUTOFINANCEMENT NET HLM	1 568 138 €	1 409 622 €	-158 516	-10%
Autofinancement Net HLM en % du CA + produits financiers	4,08%	3,63%	-0,45	
Plus-Values Nettes sur Cessions d'Actifs	2 721 000 €	2 908 249 €	+187 249	7%
Plus-Value Nettes en % du CA + Produits Financiers	7,08%	7,49%	+0,41	
Total Autofinancement + Plus Values Nettes (% du CA + Produits Financiers)	11,15%	11,11%	-0,04	

L'autre source de création de génération de ressources financières, les plus-values nettes sur Cessions de patrimoine, représentent **7,5%** du CA (+ produits financiers) dans notre actualisation de prévision 2024 (contre 7,1% au budget primitif).

Passage de l'Autofinancement Net HLM au Résultat Net

Notre **Résultat Net** est attendu à **+0,57 M€** pour fin 2024, pour un Budget primitif de **+1,53 M€**, soit une baisse de **-0,96 M€**.

	Budget 2024	Atterrissage 2024 (Budget Actualisé)	Ecart
AUTOFINANCEMENT NET HLM	1 568 138 €	1 409 622 €	-158 516
Part du capital de l'annuité Remplacée par la Dotation aux Amortissements nette	-2 497 500 €	-3 333 341 €	-835 841
Dotations / Reprises sur Provisions des Créances Locatives	-380 000 €	-430 000 €	-50 000
Autres dotations/ Reprises sur Provisions	119 931 €	19 931 €	-100 000
Plus-value sur cessions aux particuliers (ventes HLM)	2 138 300 €	2 045 500 €	-92 800
Plus-value sur ventes de patrimoine à l'ONV (+divers)	1 602 700 €	1 262 500 €	-340 200
Moins-value sur les valeurs d'actif immobilisé démolis ou remplacés	-480 000 €	-199 751 €	+280 249
Moins-value sur rétrocessions de foncier aux collectivités	-540 000 €	-200 000 €	+340 000
RESULTAT NET	1 531 569 €	574 461 €	-957 108

Principaux Ecartés Favorables

hors autofinancement net HLM

- **Moindre Valeur d'actifs immobilisés démolis ou remplacés**
→ gain de **+280 K€** sur le résultat du budget (cet impact avait été anticipé dans les comptes fin 2023).
- **Moindre Valeur d'actifs sortie sans contrepartie financière sur les rétrocessions de foncier aux collectivités** → report de plusieurs projets de rétrocessions avec un impact de **+340 K€** sur le résultat.

→ **Total des effets favorables: +620 K€**

Principaux écartés défavorables

hors autofinancement net HLM

- Le gain sur la part « capital » de notre annuité, par effet report, impacte favorablement notre autofinancement mais est sans effet sur notre résultat net. Ce report est de **705 K€**, qui est donc annulé ici, ce qui **diminue notre résultat net**.
- Nous estimons à **135 K€** le **surcroît de dotations aux amortissements** à constituer en 2024 (par rapport au budget), à confirmer selon les dates de mise en service des investissements 2024.
- Nos plus-values sur ventes de logements 2024 sont attendues en baisse de **443 K€** (-12%) par rapport au budget.
 - - 93 K€ sur les ventes HLM aux particuliers;
 - -340 K€ sur les ventes à l'ONV (1 programme vendu au lieu de 2 prévus)
- Enfin, nous prévoyons un **surcroît de dotations aux provisions** par rapport à l'estimation du budget 2024 : **+150 K€**, sur nos **créances locatives** et nos engagements de **retraite salariés**

→ **Total des effets défavorables: -1 419 K€**

→ **Le solde de ces écartés sur RESULTAT NET, hors autofinancement, est défavorable par rapport au budget primitif, à hauteur de -799 K€**



OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

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

Service demandeur
Direction administrative et financière

Transmis pour contrôle de
légalité le :

18 OCT. 2024

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

18 OCT. 2024

RECU EN PREFECTURE

Le 18 octobre 2024

VIA DOTELEC - Dematis

035-344337070-20241016-020240314510-02

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

Extrait n°2024.00145 du registre des délibérations

Le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre, dûment convoqué en date du 01 octobre 2024, s'est réuni le 16 octobre 2024, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Étaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Pascal BORDAT, M. Michel BOUGAULT, M. Eric CAUDART, M. Luc DELLA-VALLE, Mme Christine FLEURET, M. Florent GARCIA, Mme Yvonne LAMY, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE, Mme Monique RABIER, M. Pierre ROUSSEAU, M. Florent TRINQUART, M. Christian WATTECAMPS

Étaient représentés :

M. Régis BLANCHET donne pouvoir à M. Alexandre MARTIN
M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT
Mme Doriane DORVILLERS donne pouvoir à Mme Christine FLEURET
Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN donne pouvoir à M. Jacques PERSONNE
Mme Michèle SELLERON donne pouvoir à M. Michel BOUGAULT

Absentes excusées :

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

Assistaient également :

M. Josué PLOQUET, direction départementale des territoires de l'Indre
M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel
M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36
Mme Marie-Charlotte LECAROUX, Directrice Générale Adjointe

Objet : Débat d'Orientation Budgétaire 2025

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

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

Le budget qui sera présenté pour 2025 devra permettre de poursuivre le maintien de la qualité de service rendu à nos locataires et le bon entretien du parc de logements existants.

Le contexte économique reste difficile, les prix n'ont pas baissé, même si le rythme de l'inflation semble s'être stabilisé autour de 2 % (+ 2.0 % en juin, + 2.2 % en juillet et + 1.7 % en août 2024 – sur 12 mois glissants).

Notamment, les prix de l'énergie se sont détendus, mais le système compensateur de boucliers tarifaires a été suspendu pour le gaz et pour l'électricité.

Le futur Budget présente un maintien de l'effort d'entretien courant et du gros entretien en valeur pour ce qui concerne les charges passées en résultat d'exploitation par rapport aux niveaux de 2024.

Par ailleurs, notre effort d'entretien sur le parc existant se traduira par des investissements de réhabilitation importants en priorisant les programmes du NPNRU et en particulier ceux qui ont conduit à vider les bâtiments en cours de rénovation.

Les travaux de remise en état des biens sinistrés par la grêle en 2022 auront été achevés fin 2024.

La poursuite des travaux d'adaptation au vieillissement reste un fil rouge prioritaire avec un effort budgétaire compris entre 300 000 € et 400 000 € HT. Cet effort est atténué par un dégrèvement de TFPB non-négligeable (289 K€ et 222 K€ ont été reçus respectivement en 2023 et 2024 ; 300 K€ sont attendus sur 2025).

.../...

Par ailleurs, l'OPAC poursuivra son effort d'investissement dans l'offre nouvelle (SAINT-MAUR « Les Ormeaux » 44 logements, CHATEAUROUX « Beaulieu » - Touraine dans le cadre du PRIR, notamment), même si certains projets seront reportés, en raison des difficultés rencontrées pour :

- Trouver un équilibre financier global à moyen terme,
- Pourvoir les lots proposés en appel d'offre.

D'une manière générale, les nouvelles acquisitions foncières seront gelées, sauf en cas d'opportunité très favorable.

Compte tenu des investissements à poursuivre, la règle édictée depuis plusieurs exercices concernant la maîtrise de l'annuité reste toujours de rigueur. Et ceci avec une certaine incertitude sur la baisse possible du taux du Livret A (actuellement à 3 %), espérée en février 2025 (*compte tenu de la stabilisation de l'inflation au-dessous de 2 % et de la baisse progressive des taux courts*).

Il conviendra donc de rechercher le meilleur équilibre possible entre fonds propres et recours à l'emprunt, comme sur les derniers exercices.

Le budget qui sera proposé à l'approbation du Conseil d'Administration en décembre prochain tiendra compte des orientations développées ci-dessus et devra être mis en œuvre, en intégrant une hausse réglementaire des loyers plafonnée à 3.26 % au 1^{er} janvier 2025, selon l'indice IRL publié au deuxième trimestre 2024.

Par ailleurs, les accès au crédit immobilier restent difficiles, malgré une amorce de baisse des taux de financements proposés aux ménages. Malgré ce contexte, l'Office poursuivra son plan de ventes à des particuliers de logements individuels et de lots à bâtir, afin de dégager les fonds propres nécessaires à son budget d'investissements (Réhabilitations et Offre nouvelle).

Nos équilibres budgétaires reposeront à nouveau sur le maintien de règles de gestion strictes, notamment en poursuivant la maîtrise de la vacance et de la dette, ainsi que les procédures mises en place dans le cadre du contrôle interne.

En conséquence, le Conseil d'Administration prend acte des principales orientations du budget 2025 qui sera présenté en Décembre prochain.

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,



Pascal LONGEIN



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

Extrait n°2024.00146 du registre des délibérations

Le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre, dûment convoqué en date du 01 octobre 2024, s'est réuni le 16 octobre 2024, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

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

Etaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Pascal BORDAT, M. Michel BOUGAULT, M. Eric CAUDART, M. Luc DELLA-VALLE, Mme Christine FLEURET, M. Florent GARCIA, Mme Yvonne LAMY, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE, Mme Monique RABIER, M. Pierre ROUSSEAU, M. Florent TRINQUART, M. Christian WATTECAMPS

Etaient représentés :

M. Régis BLANCHET donne pouvoir à M. Alexandre MARTIN
M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT
Mme Doriane DORVILLERS donne pouvoir à Mme Christine FLEURET
Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN donne pouvoir à M. Jacques PERSONNE
Mme Michèle SELLERON donne pouvoir à M. Michel BOUGAULT

Absentes excusées :

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

Assistaient également :

M. Josué PLOQUET, direction départementale des territoires de l'Indre
M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel
M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36
Mme Marie-Charlotte LECAROUX, Directrice Générale Adjointe

Objet : Augmentation des loyers 2025

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

Au second trimestre 2024, l'IRL s'élevait à 145,17 soit une évolution annuelle de 3.26 % (sur la base de la valeur de l'IRL second trimestre 2023 = 140.59).

Pour mémoire, l'augmentation 2024 avait été limitée à 3.5 % sur 2023 par la loi n° 2022-1158 du 6 août 2022 sur le pouvoir d'achat.

Malgré cela, l'OPAC36 a du faire face à l'inflation, la hausse des frais financiers liée à celle du livret A et l'impact significatif de l'augmentation de la prime d'assurance après le sinistre grêle. Pour ces raisons, une opération de vente en bloc a été engagée.

C'est dans ce contexte qu'il est proposé au Conseil d'Administration de retenir une augmentation des loyers à hauteur de 3,26 % (dans le respect des plafonds conventionnels).

Dans ces conditions, la masse des loyers augmenterait de 1 155 000 €.

.../...

Service demandeur
Direction Générale Adjointe

Transmis pour contrôle de
légalité le :

18 OCT. 2024

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

18 OCT. 2024

RECU EN PREFECTURE

Le 18 octobre 2024

VIA DOTELEC - Dematis

035-344337070-20241016-020240314610-02

Pour mémoire, les précédentes augmentations :

Année	% d'augmentation
2017	0.00
2018	0.00
2019	1.25
2020	1.40
2021	0.66
2022	0.42
2023	2.00
2024	3.5

A noter : comme pour les années précédentes, il est également proposé au Conseil d'Administration d'acter que les loyers des logements dont les DPE sont classés F ou G ne soient pas augmentés (à ce jour, après la campagne de mise à jour de l'ensemble des DPE, environ 320 logements).

- Les loyers des locaux professionnels et commerciaux évolueront selon les clauses établies aux contrats.
- Par ailleurs, s'agissant des loyers meubles (environ une soixantaine de logements meublés) :

L'arrêté du 7 décembre 2009, fixant le prix de location des meubles prévu à l'article L. 442- 8-3-1 du code de la construction et de l'habitation en cas de location ou de sous-location meublée, encadre les conditions de loyer.

Il fixe des valeurs maximales révisées au 1er janvier de chaque année dans les conditions prévues à l'[article 17 \(d\) de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989](#) modifiée sur la base de l'indice de référence des loyers (IRL). La date de référence de l'IRL est celle du deuxième trimestre de l'année précédente.

En conséquence, le Conseil d'Administration, avec 4 Voix Contre, a décidé :

- pour les baux en cours, l'augmentation du loyer correspondant aux meubles à hauteur de l'évolution de l'IRL du 2^{ème} trimestre soit 3,26 % et cela, à compter du 1^{er} janvier 2025,
- de fixer les montants de loyer meuble pour les nouveaux contrats (au niveau des valeurs maximales) comme suit :

Tarifs des loyers meubles applicables aux nouveaux baux :

30,02 € pour un T1

38,77 € pour un T2

47,52 € pour un T3

56,27 € pour un T4

65,02 € pour un T5

} soit une augmentation de 8,75 € par pièce supplémentaire

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,


Pascal LONGEIN

OPAC 36

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

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

Service demandeur
Secrétariat général

Transmis pour contrôle de
légalité le :

18 OCT. 2024

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

18 OCT. 2024

Le 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 16 octobre 2024, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Étaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Pascal BORDAT, M. Michel BOUGAULT, M. Eric CAUDART, M. Luc DELLA-VALLE, Mme Christine FLEURET, M. Florent GARCIA, Mme Yvonne LAMY, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE, Mme Monique RABIER, M. Pierre ROUSSEAU, M. Florent TRINQUART, M. Christian WATTECAMPS

Étaient représentés :

M. Régis BLANCHET donne pouvoir à M. Alexandre MARTIN
M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT
Mme Doriane DORVILLERS donne pouvoir à Mme Christine FLEURET
Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN donne pouvoir à M. Jacques PERSONNE
Mme Michèle SELLERON donne pouvoir à M. Michel BOUGAULT

Absentes excusées :

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

Assistaient également :

M. Josué PLOQUET, direction départementale des territoires de l'Indre
M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel
M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36
Mme Marie-Charlotte LECAROUX, Directrice Générale Adjointe

Objet : Créances proposées pour passage en perte, année 2024

Le Directeur Général présente un état récapitulatif de diverses créances locataires dont le recouvrement est jugé compromis.

Cet état est arrêté à la somme globale de 312 689,91 euros qu'il propose de passer en pertes.

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

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

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

Année	Masse des impayés concernant les débiteurs partis
2018	1 432 098
2019	1 589 403
2020	1 852 215
2021	2 209 578
2022	2 709 862
2023	3 098 261

En conséquence, le Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé de valider le passage en perte concernant 216 dossiers pour un montant de 312 689,91 euros.

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,

Pascal LONGEIN

RECU EN PREFECTURE

Le 18 octobre 2024

VIA DOTELEC - Dematis

035-344337070-20241016-020240314710-02



OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 21

Présents : 14

Représentés : 5

Excusés : 2

Absents : 0

Service demandeur
Secrétariat général

Transmis pour contrôle de
légalité le :

18 OCT. 2024

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

18 OCT. 2024

RECU EN PREFECTURE

Le 18 octobre 2024

VIA DOTELEC - Dematis

035-344237070-20241016-020240314810-02

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

Extrait n°2024.00148 du registre des délibérations

Le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre, dûment convoqué en date du 01 octobre 2024, s'est réuni le 16 octobre 2024, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Étaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Pascal BORDAT, M. Michel BOUGAULT, M. Eric CAUDART, M. Luc DELLA-VALLE, Mme Christine FLEURET, M. Florent GARCIA, Mme Yvonne LAMY, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE, Mme Monique RABIER, M. Pierre ROUSSEAU, M. Florent TRINQUART, M. Christian WATTECAMPS

Étaient représentés :

M. Régis BLANCHET donne pouvoir à M. Alexandre MARTIN
M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT
Mme Doriane DORVILLERS donne pouvoir à Mme Christine FLEURET
Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN donne pouvoir à M. Jacques PERSONNE
Mme Michèle SELLERON donne pouvoir à M. Michel BOUGAULT

Absentes excusées :

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

Assistaient également :

M. Josué PLOQUET, direction départementale des territoires de l'Indre
M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel
M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36
Mme Marie-Charlotte LECAROUX, Directrice Générale Adjointe

Objet : Logements en gestion : nouveau modèle de mandat de gestion

L'OPAC 36 est mandaté par des collectivités pour assurer la gestion de leur patrimoine immobilier.

A ce titre, un mandat de gestion est établi entre l'OPAC 36, le mandataire, et différentes collectivités, les mandants, afin de définir précisément les missions confiées à l'OPAC 36, au titre du mandat, ainsi que les modalités de rémunération.

L'évolution importante de l'environnement réglementaire de ces dernières années et notamment la transition de l'OPAC 36 vers une comptabilité commerciale, a eu pour conséquence la revue du modèle de mandat de gestion.

Les principaux points du mandat de gestion sont, notamment :

- **La gestion des locations.** L'OPAC 36 établira les contrats de locations et organisera les renouvellements de baux en application de la réglementation en vigueur et procédera à l'attribution des logements au sein de sa propre commission d'attribution des logements ;
- **La gestion des impayés.** L'OPAC 36 assurera la gestion des impayés uniquement en ce qui concerne les locataires présents et assurera la phase amiable en ce qui concerne les locataires partis ;
- **La rémunération.** L'OPAC 36 recevra une rémunération de 6% des loyers, suppléments de loyer de solidarité, indemnité d'occupation quittancés, des honoraires complémentaires arrêtés forfaitairement à 4 % du montant des travaux TTC pour le suivi des travaux de gros entretien, de grosses réparations ou d'améliorations expressément autorisés, et des travaux urgents ou résultant de sinistres sur présentation des factures justificatives ainsi qu'un forfait mensuel égal à 20 euros par logement vacant concernant la gestion des logements vacants.

Aucune observation n'est formulée, le Conseil d'Administration adopte le nouveau modèle du mandat de gestion qui sera transmis aux différentes collectivités concernées.

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,

Pascal LONGEIN



NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

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

Service demandeur
Secrétariat général

Transmis pour contrôle de
légalité le :

18 OCT. 2024

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

18 OCT. 2024

RECU EN PREFECTURE

Le 18 octobre 2024

VIA DOTELEC - Dematis

035-344237070-20241016-020240314810-02

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

Extrait n°2024.00149 du registre des délibérations

Le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre, dûment convoqué en date du 01 octobre 2024, s'est réuni le 16 octobre 2024, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Pascal BORDAT, M. Michel BOUGAULT, M. Eric CAUDART, M. Luc DELLA-VALLE, Mme Christine FLEURET, M. Florent GARCIA, Mme Yvonne LAMY, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE, Mme Monique RABIER, M. Pierre ROUSSEAU, M. Florent TRINQUART, M. Christian WATTECAMPS

Etaient représentés :

M. Régis BLANCHET donne pouvoir à M. Alexandre MARTIN
M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT
Mme Doriane DORVILLERS donne pouvoir à Mme Christine FLEURET
Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN donne pouvoir à M. Jacques PERSONNE
Mme Michèle SELLERON donne pouvoir à M. Michel BOUGAULT

Absentes excusées :

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

Assistaient également :

M. Josué PLOQUET, direction départementale des territoires de l'Indre
M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel
M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36
Mme Marie-Charlotte LECAROUX, Directrice Générale Adjointe

Objet : Signature du Bail commercial en l'état futur d'achèvement (BEFA) avec la Société Carrefour

Dans le cadre d'une opération immobilière sur la Ville d'ISSOUDUN « boulevard Marx Dormoy » dont l'OPAC 36 est l'opérateur, il est prévu par l'OPAC 36 qu'une partie de cet ensemble sera consacrée à accueillir un commerce. En l'espèce, il s'agit d'un local commercial qui se trouvera en rez-de-chaussée, d'une surface totale d'environ 280 m². Cette opération immobilière globale n'est donc pas à ce jour achevée.

Plusieurs échanges ont pu conduire l'OPAC 36 et la Société CARREFOUR à échanger sur l'éventualité pour la société CARREFOUR de pouvoir bénéficier d'un bail commercial concernant ce plateau commercial.

L'OPAC 36 est conscient des intérêts de la Société Carrefour quant à sa stratégie de développement sur le territoire et est conscient qu'elle a besoin de bénéficier d'une vue certaine et qu'elle ne peut s'en remettre qu'à de simples échanges basés sur des éventualités.

L'OPAC 36 dispose désormais d'une vue suffisamment précisée quant au planning de l'opération globale, et souhaite pouvoir entrer en voie de signature concernant un Bail commercial en l'état futur d'achèvement (BEFA).

Toutefois, le dispositif du Bail commercial en l'état futur d'achèvement (BEFA) consiste à signer un bail pour un local non encore exploitable au jour de la signature du bail. Cette indisponibilité du local est liée au fait que l'opération globale immobilière n'est à ce jour pas encore achevée.

Le BEFA est donc un outil juridique à part entière car de la date de sa signature jusqu'à la date de livraison du local, c'est le droit commun des contrats qui a vocation à s'appliquer. Ensuite, à compter de la date d'achèvement, le bailleur doit mettre à disposition les locaux loués au preneur. C'est alors la réglementation relative aux baux commerciaux qui s'applique.

.../...

Cet outil contractuel juridique prévoit qu'en cas de retard dans l'achèvement indiqué par le bailleur, ce dernier s'oblige à verser au preneur au titre de clause pénale une indemnité journalière s'élevant par jour calendaire de retard au montant du loyer journalier HT et HC avec une majoration exprimée en pourcentage.

En conséquence, le Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé d'autoriser le Directeur Général de l'OPAC 36 à entrer en voie de signature avec la Société CARREFOUR concernant un Bail commercial en l'état futur d'achèvement prévoyant un loyer annuel de 15 000 euros HT.

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,


Pascal LONGEIN



NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

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

Service demandeur
Direction Commerciale et Gestion
Locative

Transmis pour contrôle de
légalité le :

18 OCT. 2024

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

18 OCT. 2024

Le 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 16 octobre 2024, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Pascal BORDAT, M. Michel BOUGAULT, M. Eric CAUDART, M. Luc DELLA-VALLE, Mme Christine FLEURET, M. Florent GARCIA, Mme Yvonne LAMY, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE, Mme Monique RABIER, M. Pierre ROUSSEAU, M. Florent TRINQUART, M. Christian WATTECAMPS

Etaient représentés :

M. Régis BLANCHET donne pouvoir à M. Alexandre MARTIN
M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT
Mme Doriane DORVILLERS donne pouvoir à Mme Christine FLEURET
Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN donne pouvoir à M. Jacques PERSONNE
Mme Michèle SELLERON donne pouvoir à M. Michel BOUGAULT

Absentes excusées :

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

Assistaient également :

M. Josué PLOQUET, direction départementale des territoires de l'Indre
M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel
M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36
Mme Marie-Charlotte LECAROUX, Directrice Générale Adjointe

Objet : Mise en vente du programme « Le Pré de la Ganne » à Orsennes

Nous sollicitons le Conseil d'Administration sur la mise en vente du programme 0241 « Le Pré de la Ganne » à ORSENNES, comprenant 6 logements individuels.

Les prix fixés dans le tableau ci-annexés seront révisés de la façon suivante :

- **Vente à l'occupant et locataire OPAC 36** (locataire depuis 2 ans minimum) :
Prix de vente = Prix de base - abattement pour ancienneté calculé comme suit :

Ancienneté au 1 ^{er} janvier	Abattement
2 ans à 5 ans	0 €
6 ans à 10 ans	1 500 €
11 ans à 15 ans	3 000 €
+ 15 ans	5 000 €

- **Vente logement vacant à des tiers :**
Prix de vente = Prix de base + 3 000 €

Les acquéreurs bénéficieront du service complémentaire de sécurisation de l'achat par la garantie de rachat et de relogement.

En conséquence, le Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé d'autoriser le Directeur Général à signer tous les actes de vente et tous les documents qui seront ou s'avèreraient nécessaires à la réalisation de ces ventes.

RECU EN PREFECTURE

Le 18 octobre 2024

VIA DOTELEC - Dematis

035-344337070-20241016-020240315301-02

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

Service demandeur
Direction Générale Adjointe

Transmis pour contrôle de
légalité le :

18 OCT. 2024

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

18 OCT. 2024

RECU EN PREFECTURE

Le 18 octobre 2024

VIA DOTELEC - Dematis

035-344337070-20241016-020240315110-02

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

Extrait n°2024.00151 du registre des délibérations

Le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre, dûment convoqué en date du 01 octobre 2024, s'est réuni le 16 octobre 2024, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Pascal BORDAT, M. Michel BOUGAULT, M. Eric CAUDART, M. Luc DELLA-VALLE, Mme Christine FLEURET, M. Florent GARCIA, Mme Yvonne LAMY, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE, Mme Monique RABIER, M. Pierre ROUSSEAU, M. Florent TRINQUART, M. Christian WATTECAMPS

Etaient représentés :

M. Régis BLANCHET donne pouvoir à M. Alexandre MARTIN
M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT
Mme Doriane DORVILLERS donne pouvoir à Mme Christine FLEURET
Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN donne pouvoir à M. Jacques PERSONNE
Mme Michèle SELLERON donne pouvoir à M. Michel BOUGAULT

Absentes excusées :

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

Assistaient également :

M. Josué PLOQUET, direction départementale des territoires de l'Indre
M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel
M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36
Mme Marie-Charlotte LECAROUX, Directrice Générale Adjointe

Objet : Bilan mi-parcours de la CUS 2021-2026

L'OPAC 36 a signé en date du 17 décembre 2021, la Convention d'Utilité Sociale qui l'engage sur la période 2021-2026.

En application de l'article R.445-2-8 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) l'atteinte des objectifs des CUS fait l'objet d'une évaluation tous les 3 ans par les services de l'État, lors du bilan à mi-parcours, puis du bilan final de la CUS. Ces bilans visent à permettre :

- d'évaluer l'atteinte des objectifs quantitatifs et qualitatifs sur les 3 premières années de mise en œuvre des CUS, en ciblant prioritairement les enjeux évoqués dans la note de cadrage régionale utilisée pour leur élaboration ;
- d'identifier et d'échanger sur les difficultés éventuelles rencontrées pour l'atteinte des objectifs et de prévoir le cas échéant des actions correctives, voire une renégociation des objectifs, pour la période triennale à venir.

Cette démarche a été menée sur 2024, au travers notamment d'une réunion avec les services de l'Etat (DDT et DDETSPP) le 19/09/2024.

En conséquence, le Conseil d'Administration prend acte du bilan dressé à mi-parcours de la Convention d'Utilité Sociale.

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,



Pascal LONGEIN



CONVENTION D'UTILITÉ SOCIALE (CUS) de deuxième génération

Compte-rendu du bilan à mi-parcours 2021 – 2023 Évaluation des années 2021, 2022 et 2023 pour les CUS du Centre-Val de Loire conclues en 2021

Table des matières

Données générales	2
Éléments de contexte	2
Analyse des résultats – CUS logements ordinaires	3
Développement d'une offre de logements durable, abordable et équilibrée sur les territoires	3
Production – Indicateur PP1	3
Maintien d'un parc locatif social attractif (PP2, PP2 complémentaire, PP3).....	7
Rénovation énergétique – Indicateurs PP2 / PP2 complémentaire	7
Réhabilitation – Indicateur PP3	7
Politique de vente et de renouvellement urbain (PP4, PP4 complémentaire)	9
Mises en commercialisation – Indicateur PP4	9
Mises en vente effectives – Indicateur PP4 complémentaire	9
Gestion sociale.....	11
Assurer la diversité des ménages dans l'occupation et s'engager sur l'accueil des ménages défavorisés....	11
Hébergement et logement accompagné	15
Politique de qualité de service rendu	16
Logements accessibles (accès par personne en fauteuil roulant) – Indicateur SR1	16
Traitement des réclamations, enquête de satisfaction, certification ou labellisation.....	17
Performance de gestion.....	21
Coûts de gestion – Indicateur G1.....	21
Analyse des résultats – CUS logements-foyers	22
Développement de l'offre de logements-foyers sur le territoire – Indicateur PP-LF-1	22
Réhabilitation de logements-foyers sur le territoire – Indicateurs PP-LF-2 et PP-LF-3.....	23
Analyse des résultats – CUS accession.....	24
Conclusion et perspectives.....	24

I - DONNEES GENERALES

ORGANISME : OPAC36	
Statut de l'organisme, rattaché à (le cas échéant)	OPH de l'Indre
Date de signature de la CUS	17/12/21
Signé par : <i>citer les signataires</i>	Le Préfet de Région : Régine ENGSTRÖM Le Président du Conseil Départemental : Marc FLEURET Le Président de Châteauroux Métropole : Gil AVEROUS La Présidente de l'OPAC36 : Chantal MONJOINT Le Directeur Général de l'OPAC36 : Pascal LONGEIN

En application de l'article R.445-2-8 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), le respect des engagements pris par l'organisme dans la convention d'utilité sociale (CUS) fait l'objet d'une évaluation à mi-parcours.

L'évaluation porte sur :

- les indicateurs chiffrés territorialisés ;
- les éléments qualitatifs.

Les résultats chiffrés des engagements quantitatifs sont complétés dans le tableau de suivi élaboré par la DREAL Centre - Val de Loire. Il concerne tous les indicateurs : indicateurs obligatoires et indicateurs facultatifs retenus à l'échelle de la région.

Ce présent document fait une analyse des résultats, quantitatifs et qualitatifs. Il doit s'attarder sur les freins et difficultés éventuelles rencontrées, souligner les points positifs, et déterminer, le cas échéant, les actions correctrices à conduire.

L'évaluation porte sur les années 2021, 2022 et 2023, à partir du 1^{er} janvier de chaque année (années civiles).

II - ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

– Quels sont les éléments de contexte extérieurs ayant pu avoir une incidence sur l'atteinte des objectifs de la CUS (exemple : crise sanitaire, retard, plan de relance...) ?

Les trois premières années de mise en œuvre de la CUS ont été marquées par des événements extrinsèques qui ont fortement impacté l'environnement de l'Office et l'ont contraint à adapter son activité.

La crise sanitaire s'est poursuivie sur 2021 avec une sortie progressive de cette crise et un contexte sociétal bouleversé :

- nouvelles aspirations en termes de parcours résidentiel,
- défi du vivre ensemble à rétablir avec des attentes plus marquées de la part des individus en matière de tranquillité résidentielle,
- nouveaux process rendus nécessaires pour intégrer à la fois les réformes engagées (DPE, politique d'attribution) et le bouleversement des modes de travail (télétravail, mobilité accrue, difficultés de recrutement)...

En 2022, l'OPAC36 a été confronté aux conséquences de l'engagement de la guerre en Ukraine : mobilisation pour l'accueil des ressortissants Ukrainiens en lien avec les services de l'État, très forts impacts sur le coût des énergies dans un contexte de renouvellement de nos marchés.

L'Office a été la cible d'une cyberattaque début mai 2022, nous amenant à revoir l'ensemble de l'architecture informatique et entraînant un fonctionnement en mode dégradé sur plusieurs semaines.

Enfin, le Département a essuyé plusieurs épisodes intenses de grêle, occasionnant sur le patrimoine de l'Office de très importants dégâts.

L'exercice 2023 a vu les conséquences de l'ensemble de ces évènements.

Principalement, l'Office a dû faire face sur ces 3 ans à l'augmentation globale des coûts : augmentation du coût des matières premières, des matériaux, de la main d'œuvre, des frais d'assurance ; impact de la hausse des taux du livret A ; alors que l'augmentation des loyers est restée limitée et que les partenaires ont diminué ou supprimé les subventions.

– Quels sont les éléments de contexte particuliers à l'organisme (restructuration, transfert de patrimoine, modification de la situation financière...), ayant pu avoir une incidence sur l'atteinte des objectifs ?

Pas d'éléments particuliers en dehors des éléments de contexte ci-dessus.

PSP :

– Quelle est la période d'application du PSP ?

Le PSP initial 2018-2023 a fait l'objet d'une mise à jour en 2019 et court sur 2019-2024.

– Le PSP a-t-il été révisé récemment ? Si non, une révision est-elle éventuellement envisagée ?

Le prochain PSP est travaillé sur cette année pour une adoption par le Conseil d'Administration en décembre 2024.

Le présent document a été établi à partir des données fournies par Mme Marie-Charlotte LECAROUX, examinées lors d'une réunion associant l'organisme OPAC36 (représenté par Mme Marie-Charlotte LECAROUX, directrice générale adjointe et M. Pascal LONGEIN, directeur général), la DDETS-PP (représentée par Mme Véronique ALIÈS, directrice et Mme Runiza AUDOUIN) et la DDT (représentée par M. Mathieu DOURTHE, directeur adjoint et M. Josué PLOQUET) qui s'est tenue le 19 septembre 2024.

III - ANALYSE DES RESULTATS – CUS LOGEMENTS ORDINAIRES

III.1 - Développement d'une offre de logements durable, abordable et équilibrée sur les territoires

Production – Indicateur PP1

X Au regard des résultats quantitatifs sur les items suivants, et sur 3 ans (2021-2022-2023) :

- le nombre de logements par type de financement ;
- le taux par type de financement et notamment de PLAI ;
- l'offre en PLAI classiques et adaptés .

– Pouvez-vous apporter des éléments qualitatifs sur les aspects suivants :
(commentaires/explications/observations par thématique)

L'offre de logements

- la typologie des logements produits, notamment l'offre en petits logements (T1-T2) et ponctuellement grands logements (T5 et +) ; *apprécier l'évolution et l'adaptation aux besoins ;*

Concernant la production de logements, l'OPAC36 veille à ce que celle-ci réponde aux besoins et notamment à ce que chaque opération propose une offre de petits logements (T2) ce depuis plusieurs années. Cela est également le cas lors d'opérations d'ampleur de réhabilitation / restructurations.

De plus, l'OPAC36 veille à proposer des PLAI au moins pour 30% de l'opération.

- l'offre de logements en faveur des personnes ayant des besoins spécifiques (logements fléchés personnes en perte d'autonomie et logements fléchés jeunes de moins de 30 ans, logements étudiants...).

Concernant l'offre de logement adaptée au vieillissement, l'OPAC36 poursuit sa stratégie : production de logements labellisés HSS, HSPA...

Dans le cadre de cœur de ville, un projet de FJT est en cours à Châteauroux en lien avec le CCAS.

L'OPAC36 a signé une convention avec le Conseil Départemental pour le logement des mineurs non accompagnés en apprentissage, propose également des solutions meublées et des logements étudiants (offre semble suffisante) et une réflexion est engagée avec le CROUS pour proposer une offre de logements étudiants plus importante.

L'OPAC36 est opérateur engagé de la MOUS CFI et l'opération de RHI de la Croix Blanche, avec notamment la construction sur la 1^{ère} période de 5 PLAI adaptés sur Montierchaume.

La production de logements

- le taux de production QPV / hors QPV et le % de production ANRU ;

L'Office respecte l'ensemble des engagements inscrits à la convention ANRU.

- la territorialisation de l'offre : production dans les communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU, cohérence avec les objectifs des PLH, opérations dans les communes faisant l'objet d'opérations de revitalisation du territoire (ORT), retenues dans le cadre des dispositifs « Petites Villes de Demain », « Action Cœur de Ville » ;

L'ensemble des communes du Département répondent aux obligations de la loi SRU ou sont en dehors de (ou dérogent à) cette obligation.

Aujourd'hui, l'effort d'investissement de l'Office vient au soutien de collectivités qui portent un projet global de développement (et sur les bourgs centres)

- le nombre de logements en acquisition – amélioration.

L'OPAC36 considère la possibilité de construire des projets en acquisition amélioration à l'opportunité, considérant le surcoût de telles opérations. Ainsi cela peut notamment être étudié particulièrement sur l'agglomération castelroussine – ce faisant, l'OPAC36 répond aux enjeux du PLH mais doit adapter son modèle en pensant dès le départ à la revente à 25 – 30 ans pour réinvestir.

La construction et les démolitions

- la part de maîtrise d'ouvrage directe, la part de VEFA ;

L'OPAC36 reste en maîtrise d'ouvrage directe – pas de VEFA (pas pertinent sur le territoire).

- les coûts de construction/*prix de revient* ;

Les coûts de construction ont subi une augmentation de l'ordre de 30% sur les chantiers 2023.

Alors que déjà, avec l'impact de la RLS, les opérations ne s'équilibrent plus sur 50 ans (sauf à intégrer la potentielle revente).

Dans ce contexte, l'OPAC36 a décidé de ne pas mobiliser plus de fonds propres (déjà mobilisés par les conséquences de la grêle) mais se voit contraint de décaler voire supprimer certaines opérations agréées et d'arbitrer sur la faisabilité de certaines.

Cela se traduit également par une baisse des demandes d'agrément à partir de 2023.

- les projets de démolition .

Cette question sera une des thématiques travaillées dans le PSP à venir pour tenir compte de la démographie.

- le lissage du dépôt des dossiers de demande de financement.

Comme évoqué ci-dessus, il s'agit aujourd'hui d'arbitrage plutôt que de lissage.

– [Avez-vous observé/mis en œuvre des évolutions ?](#)

L'Office poursuit la politique d'adaptation du parc au public de demandeurs et locataires avec le souci notamment d'intégrer aux programmations neuves mixité sociale, logements fonctionnels et avec des typologies répondant aux besoins des demandeurs et des produits adaptés au vieillissement de la population. Désormais, l'OPAC36 dans sa production, se positionne avec une vision d'investisseur à moyen terme, plutôt qu'aménageur sur le long terme.

Dans le souci d'accroître l'attractivité, l'Office va préférer une production moindre inscrite dans une stratégie de :

- diversification, c'est-à-dire, adosser aux logements, des services qui stabiliseront la population du quartier (MSP, commerces.....) ;
- rénovation énergétique du parc et modernisation.

– [Quelle difficulté de mise en œuvre avez-vous rencontrées ?](#)

Le principal frein a été la question économique.

Nota bene : Il est également demandé de fournir les données concernant les logements mis en service. [La liste des opérations mises en services est à fournir en annexe, avec le détail des typologies.](#)

X Avis DDT (et DDETS-PP le cas échéant)

Points positifs, points d'attention

L'analyse de l'indicateur PP1 sur la période 2021-2023 montre que le nombre total de réalisation a été dépassée (378 réalisations au lieu de 303 en engagements). On notera un déséquilibre dans la production, avec des réalisations PLUS inférieures aux engagements initiaux (131 au lieu de 148), et des réalisations PLAI et PLS supérieures aux objectifs conventionnés : au lieu des 113 PLAI objectivés sur la période, 178 ont été réalisés (dont 20 PLAI adaptés au lieu de 0) et 69 PLS ont été produits au lieu de 42.

Les éléments recueillis auprès de différentes instances sur l'exercice 2023 confirment une grande part des personnes isolées en grande précarité :

- **Le rapport du SIAO** : 170 ménages sur 312 en demande de logement accompagné (IML, AVDL, pensions de famille) sont composés d'une seule personne, soit 54%;

- **Le bilan de la CCAPEX** : 55% des situations étudiées concernent les isolées ;

- **Les statiques SNE** :

1. 11 % des demandes du logement social (sur 3 766) ont pour motifs "logement trop cher ou trop grand ;
2. la tension sur les petites surface augmente de 2 points entre 2022 et 2023 et reste élevée depuis plusieurs années ;
3. 42 % de la demande concerne les T1 et T2, alors que les attributions sur ces typologies ont représenté 32 % ;
4. 53 % des ménages demandeurs sont constitués d'une seule personne.

La répartition des logements collectifs sociaux selon le nombre de pièces



Surface habitable médiane des logements collectifs sociaux selon le nombre de pièces



Au vu de ces éléments, il apparaît que le bailleur a pris en considération le besoin de logements de petites surfaces et veille à produire des T2, ce qui correspond à la demande locale, et des T3, mais ne propose que peu de T1.

Au regard des besoins identifiés dans un département rural tel que l'Indre, il conviendra donc dès la programmation 2025 d'être particulièrement vigilant à ce qu'un niveau élevé de PLAI soit maintenu, la proportion de PLUS soit rééquilibrée, la production des PLS mesurée, tout en prenant en compte la nécessité de proposer des logements de petite surface adaptés à la demande. L'OPAC36 devra veiller à optimiser la surface habitable en approchant des seuils les plus bas sur l'offre nouvelle de T2 et T3, voire intégrer dans sa programmation des T1 lorsque cela est réalisable.

Extrait du panorama du logement social 2024 produit par l'ANCOLS

Il est également rappelé que la DDETSPP et la DDT souhaitent être informées deux mois avant la sortie des programmes neufs ou réhabilités dans le cadre du contingent préfectoral. Par ailleurs, il est rappelé qu'il convient également d'anticiper la signature des conventions APL dès que les surfaces des logements sont figées.

III.2 - Maintien d'un parc locatif social attractif (PP2, PP2 complémentaire, PP3)

Rénovation énergétique – Indicateurs PP2 / PP2 complémentaire Réhabilitation – Indicateur PP3

X Au regard des résultats quantitatifs sur les items suivants, et sur 3 ans (2021-2022-2023) :

le nombre de logements disposant après rénovation d'une étiquette A à E, parmi le parc de logements de classe énergétique F et G ;

- les autres changements d'au moins une étiquette énergétique après la rénovation des logements, notamment les logements initialement classés E ;
- le nombre de logements éligibles à un prêt CDC (PAM, Eco-prêt et prêt amiante).

– Quels commentaires pouvez-vous faire sur la politique de rénovation énergétique ? Quelle part des interventions dans le cadre de l'ANRU ?

Les interventions dans le cadre de l'ANRU sont faibles dans la lecture de ce bilan à mi-parcours.

Les 3 opérations taguées ANRU ne concernent que 16 logements locatifs (opération 16 logement Bretagne). Les 2 autres opérations concernent 2 bâtiments à vocation tertiaire, la Maison Solaire et Solidaire d'Issoudun et la maison de santé pluridisciplinaire La Caravelle, quartier St Jean à Châteauroux. Toutes les réalisations sont des constructions nouvelles.

Le passage en phase opérationnelle des opérations de restructuration ou de requalification du patrimoine ne démarreront que fin 2024.

Toutes les opérations comptabilisées dans les mouvements d'étiquette sont donc hors ANRU. La massification de refonte de nos DPE nous a également permis d'intégrer tous les travaux menés depuis 10 ans au moins sur

notre patrimoine au travers d'opérations de rénovation énergétique ou de remplacement de composant avec impact énergétique.

– Quels impacts mesurez-vous pour les locataires sur les loyers et charges et sur l'augmentation du loyer au-delà de l'IRL ?

Nous n'appliquons pas la troisième ligne prévue dans le cadre des travaux de rénovation, cette décision est liée à l'engagement de notre Office de proposer une échéance chargée la plus équilibrée possible et de faire bénéficier les locataires des économies d'énergie. L'Office pourra être amené à réinterroger cette stratégie dans le cadre du PSP au vu du contexte et des financements possibles sur les travaux de rénovation.

– Quels impacts mesurez-vous en tant que bailleur sur l'attractivité du parc, la baisse de la vacance éventuelle et sur l'évolution du PSP (avance/retard) ?

L'OPAC36 est reconnu pour sa qualité de service et au-delà, un bon rapport qualité-prix.

L'offre neuve est importante pour la modernisation du parc et son attractivité, néanmoins elle reste « marginale » au regard du nombre de logements gérés par l'Office ; ainsi, les travaux de rénovation sont un levier majeur pour maintenir l'attractivité du parc notamment celui des logements collectifs, en conservant des loyers initiaux très maîtrisés.

L'intérêt est donc de pouvoir envisager des projets d'ampleur alliant rénovation énergétique, modernisation des équipements et restructuration des logements (typologie...).

– Quel est votre avis sur la mise en œuvre de la réforme du DPE : calendrier, difficultés rencontrées le cas échéant...

La réforme du DPE a nécessité d'organiser une massification des diagnostics sur l'ensemble de nos patrimoines dans la même temporalité que tous les autres bailleurs ce qui a fortement complexifié l'exercice par la sursollicitation des diagnostiqueurs. Pour notre organisme, malgré un allotissement (4 lots géographiques à taille maîtrisée), nous avons eu une défection d'entreprise sur la totalité d'un lot et donc la nécessité de trouver un nouveau diagnostiqueur avec l'allongement des délais de réalisation induits.

Le changement de méthode de calcul pour la partie énergétique a également recomposé notre répartition patrimoniale par étiquette sans parler de la nouvelle lecture croisée Energie/GES qui n'a permis d'identifier, avec notre défection d'entreprise, que tardivement la liste définitive de nos patrimoines les plus énergivores.

Il faut également préciser qu'un important et long contrôle des résultats de ces DPE a été nécessaire devant les résultats parfois obtenus. Contrôle de conformité des données techniques et patrimoniales, demande de recalcul, réévaluation de certains diagnostics devant les erreurs constatées des moteurs de calcul.

Enfin, la substitution de la méthode THCEex par la méthode DPE dans les conditionnalités de prêt a également bousculé les organisations et bureaux d'études dans un calendrier déjà contraint (disparition des étiquettes F et G).

Le nouveau DPE va irrémédiablement devoir être implémenté dans la CUS car la décarbonation comme nouveau et complémentaire prisme d'analyse va réorienter le PSP. Ce document finalisé, nos stratégies pourront de nouveau se stabiliser pour un pilotage renforcé.

Concernant l'indicateur PP2 complémentaire, il convient de préciser que nous avons pris en compte l'ensemble des DPE réalisés sous la nouvelle formule dans le cadre de la massification de ces derniers. Nos anciens DPE pouvaient dater de 2009 pour les plus anciens, tous les travaux engagés depuis cette date ont ainsi été valorisés quelle que soit l'étiquette de départ et pour un gap même d'une seule.

X Avis DDT

Points positifs, points d'attention

À la lecture des indicateurs relatifs à la politique de rénovation et de réhabilitation énergétiques du bailleur, on peut observer que le réalisé est très supérieur aux objectifs fixés initialement (688 logements disposant d'une étiquette A à E après rénovation sur la période, au lieu des 252 objectifs), avec une forte hausse des rénovations en 2023.

Le nombre de logements dont l'étiquette énergétique a progressé d'une classe est de 1 531, soit 16,8 % du parc, pour une prévision initiale de 252 logements.

De façon générale, bien que les prévisions aient été certainement sous-évaluées, le volume de rénovation énergétique est soutenu et très bien suivi par l'OPAC36. Et ce, malgré les difficultés rencontrées telles que la hausse du prix des travaux et l'organisation des diagnostics sur l'ensemble des patrimoines générant une sursollicitation et un manque de disponibilité des diagnostiqueurs.

La rénovation énergétique du patrimoine doit rester une priorité afin de maintenir et améliorer l'attractivité du parc, contenir la hausse des charges supportées par les locataires du parc social particulièrement fragilisé par le contexte global d'inflation qui plus est dans le département de l'Indre où le revenu médian est le plus faible de la région (-6,7%) et participer à la transition énergétique, le bâtiment représentant le premier poste de consommation énergétique en France (44%).

La stratégie de rénovation et de décarbonation du parc sera à inscrire dans le Plan simplifié de stratégie énergétique et décarbonation (PSP décarbonation simplifié) à élaborer pour 2025 afin de consolider la programmation de l'amélioration de la performance du parc à moyen et long terme.

III.3 - Politique de vente et de renouvellement urbain (PP4, PP4 complémentaire)

Mises en commercialisation – Indicateur PP4
Mises en vente effectives – Indicateur PP4 complémentaire

X Au regard des résultats quantitatifs sur les items suivants, et sur 3 ans (2021-2022-2023) :

- le nombre de logements mis en commercialisation ;
- le nombre de logements vendus ;
- le nombre de ventes au bénéfice des locataires du parc social.

– **Quelle est votre analyse sur les bénéficiaires des ventes ? Observez-vous une évolution ?**

Le public bénéficiaire reste sensiblement le même, bien que l'on a pu constater sur le 2ème semestre 2023, une phase d'attentisme liée à la contraction de l'accès au crédit + annulation.

A noter : le maintien du prêt à taux 0 dans l'ancien pour les travaux a permis à certains bénéficiaires de poursuivre leur projet.

– **Quelle réutilisation faites-vous des produits de la vente HLM ?**

Les produits sont réinjectés dans le budget de l'Office, à l'origine le produit de la vente servait à soutenir la rénovation énergétique, aujourd'hui il contribue à financer la RLS.

– **Avez-vous mis en œuvre un dispositif de vente d'immeuble à rénover ? Quelles difficultés avez-vous rencontrées ?**

Non

– **Quels commentaires faites-vous sur le nombre de ventes à l'organisme national de vente et sur les ventes en bloc ?**

L'Office est en réflexion pour adosser à sa politique de vente HLM, la vente en bloc d'un ou plusieurs programmes annuellement.

X Avis DDT

Points positifs, points d'attention

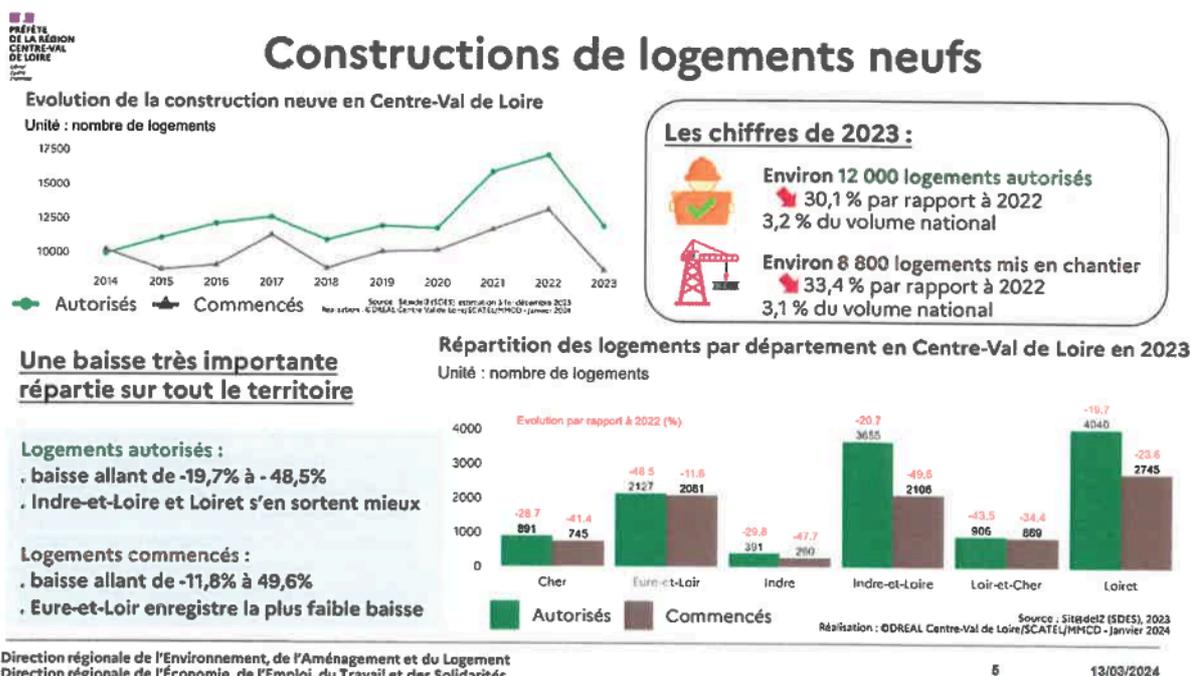
La politique de mise en commercialisation du bailleur est plus ambitieuse que prévu : 13,6 % de ventes ont eu lieu contre un objectif affiché à 5,5 %. Cette hausse permet de garantir une trésorerie suffisante à l'OPAC36 et a également permis de faire passer son taux d'endettement de 49 % à 31 % sur la période des deux CUS.

Par ailleurs, 50 % des commercialisations effectuées pendant la période étudiée concernent des biens vendus à des locataires du parc social. Ce résultat est également supérieur à l'objectif (35 %). Cette proportion peut être maintenue dans la deuxième partie de la CUS, en veillant si possible à atteindre le même niveau qu'à mi-parcours.

Le bailleur a également engagé sur l'année 2024 deux programmes de vente en bloc représentant 31 logements sur les communes du Poinçonnet et de Châteauroux.

La DDETSPP attire l'attention du bailleur sur les équilibres territoriaux et la prise en compte des enjeux de mixité sociale dans les stratégies de vente. À titre d'exemple, la commune du Poinçonnet atteint 4,2 de taux de pression versus 1,7 pour le département. Ce territoire s'inscrit dans le périmètre de l'EPCI à obligations de mixité sociale. 84 % des résidences principales sont sous le statut de propriété privée. Maintenir une offre de logements sociaux dans ces communes s'inscrit dans les enjeux des politiques publiques a fortiori dans un contexte de la baisse des constructions (cf. graphique CRHH du 13/03/2024)

III.4 - Gestion sociale



Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
 Direction régionale de l'Économie, de l'Emploi, du Travail et des Solidarités

Assurer la diversité des ménages dans l'occupation et s'engager sur l'accueil des ménages défavorisés

Attributions aux ménages du premier quartile – Indicateur PS1

X Au regard des résultats quantitatifs sur les items suivants, et sur 3 ans (2021-2022-2023) :

- les attributions hors QPV pour les Q1 ;
- les attributions en QPV aux Q2, 3 et 4 (*à annexer à cette trame*).

– Quels moyens/leviers d'accompagnement avez-vous mis en œuvre pour atteindre les objectifs d'attribution hors QPV ? en QPV ?

Écart entre la volonté et la possibilité – les événements de grêle ont perturbé la mise en œuvre avec captation de logements pour les sinistrés.

Surtout, l'enjeu majeur reste de veiller aux bonnes conditions de l'accès au logement des locataires les plus précaires et donc à proposer un logement soutenable financièrement.

– Quelles bonnes pratiques avez-vous utilisées ?

Le bon sens.

Aménagement des outils et sensibilisation des équipes.

– Quels ont été les freins éventuels à l’atteinte de ces objectifs ? Quels éléments d’explications pouvez-vous apporter ? Quels moyens et actions envisagez-vous de développer pour augmenter le pourcentage d’attributions au bénéfice des ménages relevant du premier quartile en dehors des QPV ?

Outre le fait de la localisation des logements les plus bas en QPV (ce qui est lié à la volonté historique de l’OPAC36 de moderniser ce patrimoine et de maintenir ces produits), il faut souligner que les QPV sont dans l’Indre, parties prenantes de la Ville, alors les autres quartiers d’habitat social collectif de l’Office (DEOLS, TOUVENT...) sont pour une partie significative plus en périphérie. Les quartiers bénéficient d’une transformation dans le cadre de l’ANRU, ils sont attractifs et demandés notamment Beaulieu et Saint Jacques. Sur 2022 et 2023, la difficulté majeure est liée à la hausse des provisions de charges inhérente à l’augmentation du coût de l’énergie : le taux d’effort des demandeurs du premier quartile conduit à reloger là où la production d’énergie est moins onéreuse (Chaufferie biomasse...).

– Envisagez-vous la mise en place de la NPL ? Quelle difficulté rencontrez-vous à sa mise en place ?

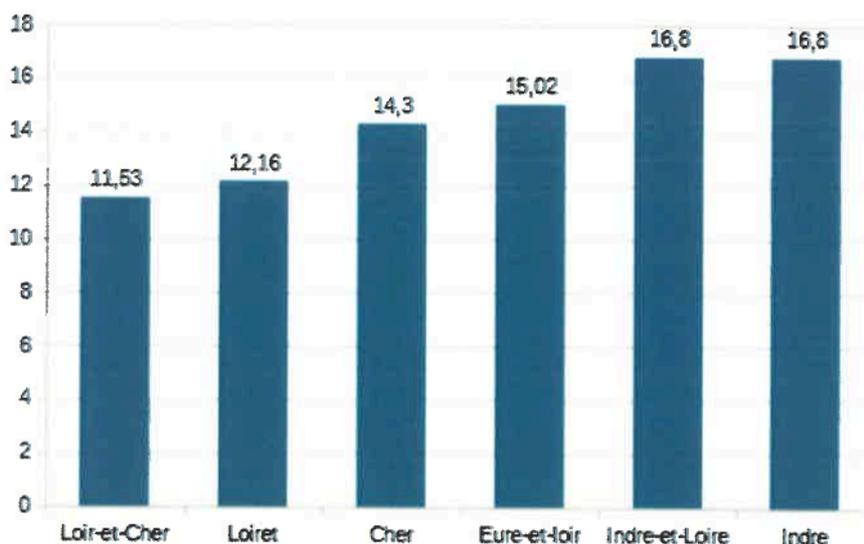
Non

X Avis DDT et DDETS-PP

Points positifs, points d’attention

Pour l’EPCI de Châteauroux métropole, le pourcentage d’attribution de logements hors QPV aux demandeurs issus du 1er quartile de revenus est stable sur les 3 années étudiées (14 % en 2021, 17 % en 2022 et 15 % en 2023) en dessous de l’objectif de 25 %.

Ces résultats sont à inscrire dans le contexte régional au regard des autres départements de la région :



Note de lecture : en 2023, sur un objectif de 25 % des attributions hors quartier prioritaire de la ville aux ménages issus du 1^{er} quartile, le département de l’Indre a atteint 16,8 %.

L'OPAC continue la belle progression dans l'atteinte des objectifs avec 20,21 % pour le 1^{er} semestre 2024, les résultats passent du simple au double en l'espace de 12 mois :

Période	attributions Q1 hors QPV, objectif 25 %	attributions Q2, 3, 4 en QPV objectif 50 %
Reporting 1 ^{er} semestre 2023	9,90 %	59,7 %
Reporting global 2023	15,37 %	72,25 %
Reporting 1 ^{er} semestre 2024	20,21 %	66,67 %

Ces performances sont saluées par les services de l'État. Bien que le 1^{er} semestre 2024 ne soit pas concernée par la période de la présente évaluation à mi-parcours, il est demandé à l'OPAC de détailler la stratégie ayant permis cette amélioration (les outils notamment informatiques, les méthodes déployées, l'impact sur les salariés).

Plus largement, sur la gestion sociale, les services de l'État ont constaté une bonne collaboration dans le cadre des politiques publiques liées au logement (accès, maintien, prévention des expulsions locatives).

Les équipes de l'OPAC sont réactives et attentionnées aux demandes du secrétariat de l'unité LOGEMENT de la DDETSPP (contingent préfectoral, commission départementale de conciliation, commission de médiation, mise à l'abri des femmes victimes de violence, sorties des structures d'hébergement d'urgence).

L'OPAC a joué un rôle majeur dans l'accès au logement des personnes déplacées d'Ukraine, permettant ainsi à de nombreux ménages d'accéder au logement social d'abord sous couvert de l'IML, puis en bail glissant. De plus, l'OPAC a procédé à une mise à disposition gracieuse d'une salariée qui a servi de traductrice au bénéfice des services préfectoraux.

L'OPAC répond promptement et efficacement à la gestion de crises des situations individuelles, par exemple, en cas de violence intrafamiliale, de cas de présence ou de risque de survenance de danger.

L'OPAC s'inscrit dans le déploiement des politiques nationales au niveau départemental :

En 2023 :

1. participation active pour la mise en place de l'instruction SIAO (Instruction du 31 mars 2022 relative aux missions des services intégrés d'accueil et d'orientation pour la mise en œuvre du Service public de la rue au logement) ;
2. participation et co-animation des ateliers pour la refonte du PDALHPD (plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées) ;
3. mise en place de la convention de gestion en flux du contingent préfectoral (l'Indre était le 1^{er} signataire en 2023 au niveau régional ; avec d'excellents résultats sur l'exercice 2023 : 38 % des attributions sur un objectif de 25 % au bénéfice des publics prioritaires ;
4. participation dans les instances partenariales (1) favorisant l'accès et le maintien dans le logement au sein du SIAO ; (2) de pilotage comme le COPIL, la CIL.
5. adhésion aux consignes de la DDETSPP sur la décrue des mesures IML sur le parc public réduisant les demandes aux cas les plus complexes, par exemple pour les personnes en rupture de soins psychiques ;
6. participation dans la prévention des expulsions locatives sèches permettant le maintien dans le logement même après l'octroi du concours de la force publique ; cette approche permet d'éviter la saturation des places d'hébergement d'urgence ;
7. participation dans mise en place partenariale de la grille cotation ;
8. amélioration des résultats du reporting de mixité sociale.

Attributions aux publics prioritaires – Indicateur PS2

X Au regard des résultats quantitatifs sur l'item suivant, et sur 3 ans (2021-2022-2023) :

- les attributions aux publics prioritaires (et très prioritaires) sur le parc du bailleur non réservé ;

– Quelles bonnes pratiques avez-vous utilisées ?

Rappel des différents publics prioritaires à l'occasion du déploiement du CERFA 5.

Formation des nouveaux collaborateurs.

Formalisation dans l'ERP et saisie par le gestionnaire.

Fiabilisation de l'ensemble des attributions avec l'AFIDEM.

– Quels moyens/leviers d'accompagnement avez-vous mis en œuvre pour atteindre les objectifs d'attribution aux publics prioritaires ?

L'attribution aux ménages prioritaires constitue le cœur de métier de l'Office, cet objectif est intégré par les équipes. On ne constate pas de difficulté pour l'attribution de logements aux publics prioritaires. Du fait du caractère détendu du marché, cette question n'a jamais fait l'objet d'une attention particulière (peu d'utilisation du contingent). Avec la mise en œuvre de la gestion en flux, il s'agit de faire évoluer les pratiques et notamment de recenser les situations prioritaires pour donner à voir le travail mené en ce sens.

– Quels ont été les freins à l'atteinte de ces objectifs ? Quels éléments d'explications pouvez-vous apporter ?

La question de la traçabilité, permettant de rendre compte.

Les équipes sont mobilisées pour flécher telle ou telle candidature sur le bon contingent, vérifier la cotation, mettre à jour le SNE.... Dans un contexte où l'enjeu est la relocation rapide des logements et la maîtrise de la vacance, ces étapes supplémentaires peuvent être vécues comme des contraintes.

– Pour les attributions liées au DALO, avez-vous rencontré des difficultés ? Y a-t-il eu des refus de logements pour des ménages reconnus au titre du DALO et le cas échéant, pourquoi ?

La commission « DALO » juge le caractère prioritaire ou non d'une situation, et ne se prononce pas sur la capacité à habiter par les demandeurs, leur parcours locatif.... Aussi, certaines situations ont pu être jugées comme particulièrement complexes par la CALEOL qui a pu relever que les conditions permettant l'insertion du ménage dans le logement n'étaient pas réunies (absence d'accompagnement social adapté en durée et en intensité, du type logement HLM accompagné, assorti le cas échéant d'une sous-location avec glissement de bail).

– De même, pour les logements réservés du contingent préfectoral, avez-vous rencontré des difficultés d'attributions ? Pouvez-vous préciser le nombre de rejets de candidat.e.s au titre du contingent et les motifs principaux ?

Peu de recul avec la gestion déléguée – mais on ne relève a priori pas de difficulté particulière (le public de demandeurs relevant du contingent est nombreux).

– En cas de gestion déléguée, les éléments transcrits dans la CUS ont-ils évolué ou vont-ils évoluer ? Si oui, dans quelle mesure ?

Pas d'évolution.

– Avec la mise en place des dispositifs de cotation et de gestion en flux, comment la CUS va-t-elle être impactée ?

Les orientations et objectifs en termes de mixité sociale pourraient être amenés à évoluer et peut-être se préciser ?

X Avis DDT et DDETS-PP

Points positifs, points d'attention

Sur la période de l'exercice, les services de l'État ont constaté :

1. Une étude attentive des dossiers des demandeurs de logement social ;
2. Une bonne prise en compte des besoins des ménages dans les propositions de logements ;
3. Le lien fait avec le SIAO, les services sociaux du Département et les structures d'hébergement pour les ménages les plus en difficulté afin de construire les parcours d'accès au logement ;
4. une attention particulière au public "femmes victimes de violences" que cela soit dans la rapidité de relogement des victimes ou le maintien du dispositif d'appartements tremplin malgré l'arrêt des financements publics ce qui illustre la volonté et l'engagement du bailleur auprès de cette catégorie de personnes, cible du PDALHPD. Par ailleurs, la même attention est portée pour les hommes qui sont victimes de violences intrafamiliales.

Le recul pris depuis la signature en 2023 de la convention de gestion en flux permet aujourd'hui de s'interroger sur les perspectives à court terme :

- Concernant SYPLO, la DDETSPP invite l'OPAC à donner son avis (étayé) sur l'opportunité de l'utilisation de l'outil pour l'accès au logement des publics prioritaires ;

Le positionnement de l'OPAC concernant le déploiement de l'outil SYPLO :

Réponse de l'OPAC en date du 20/09/2024 :

« L'OPAC36 ne rencontre aucune difficulté dans l'identification et le traitement des demandeurs prioritaires au titre de l'article L441-1 du CCH.

Une attention est plus spécifiquement portée aux situations d'urgence particulière : les victimes de violence, les personnes logées dans des conditions indécentes ou insalubres notamment. Le travail en réseau permet des échanges réguliers avec les acteurs de l'accompagnement vers le logement (structures d'hébergement, circonscriptions d'action sociale, centres communaux d'action sociales...)

Le fonctionnement de SYPLO ne semble pas nécessairement compatible avec les enjeux du territoire qui ont notamment présidé à la signature d'une convention de gestion en flux délégué.

Introduire l'usage de SYPLO nécessiterait de prendre en considération l'importante mobilité des locataires du parc social, un nombre significatif de nouvelles demandes enregistrées chaque année, un délai de traitement des demandes très rapide, et signifierait un investissement important des différents acteurs pour ne pas alourdir le process d'attribution des logements sociaux.

La réflexion pourrait s'orienter sur la mise en œuvre d'une gestion en fichier partagé qui pourrait améliorer la transversalité tout en répondant à ces enjeux. »

Hébergement et logement accompagné

– Par rapport aux objectifs définis dans la CUS, et aux principaux résultats sur 3 ans ([2021-2022-2023](#)), quelles évolutions identifiez-vous concernant les items suivants :

- [le partenariat du bailleur avec le SIAO ?](#)

Le rôle du SIAO a été réaffirmé sur ces dernières années comme le pivot de la politique logement d'abord. Le travail mis en œuvre a permis de redire les enjeux pour l'OPAC36, de la mise en œuvre d'une évaluation qui dépasse la question de la situation administrative permettant ou non l'accès au logement, mais bien une évaluation du savoir habiter et l'identification des situations pour lesquelles la question de l'accompagnement à l'accès au logement autonome semble de nature à sécuriser le parcours locatif du ménage.

L'OPAC36 est prescripteur pour les mesures IML bail glissant. En tant que bailleur social, il est fortement impliqué dans le déploiement de mesures permettant de faciliter et stabiliser les situations les plus complexes.

- [la politique pour le développement d'une offre de logements avec intermédiation locative, avec de l'accompagnement ou destinée à de l'hébergement, ainsi que les résultats obtenus ?](#)

S'agissant de permettre l'accès au logement à un public parfois très précarisé avec une voire plusieurs expériences d'échec dans le logement, l'OPAC36 souhaite pouvoir poursuivre la mise en œuvre d'IML ou autre

solution avec baux glissants, de même pour accompagner la sédentarisation des personnes issues la communauté des voyageurs. Dans les faits, ces mesures permettent de solidifier l'adhésion à l'accompagnement social et débouchent majoritairement sur le glissement du bail.

- [les \(nouveaux\) partenariats noués avec les acteurs de l'accompagnement vers et dans le logement ou de l'hébergement ?](#)

Si ces partenariats fonctionnent bien pour les mesures à l'accès au logement, il reste à les mobiliser mieux pour les situations de maintien dans le logement, dans ce cas, la recherche d'adhésion est essentielle et demande du temps avant même d'aboutir à une évaluation. Les modes de financements laissent finalement peu de place à cela.

– [Avez-vous des projets d'habitat inclusif ? Pouvez-vous décrire les partenariats que vous avez développés à cette occasion ?](#)

Oui, un projet avec l'association le Relais qui pourrait être gestionnaire avec un montage logement foyers.

X Avis DDT et DDETS-PP

Points positifs, points d'attention

Concernant les mesures du **logement accompagné** (IML, AVDL, pensions des familles), elles s'inscrivent dans le Plan quinquennal « Logement d'abord II ».

Dans le déploiement de cette politique, l'OPAC est un acteur majeur. Les mesures d'accompagnement permettent de construire les parcours dans une approche partenariale afin de lutter contre le sans-abrisme. Les services de l'État constatent le juste recours au dispositif IML que lorsque c'est jugé nécessaire pour les situations les plus complexes.

Le plan « Logement d'abord II » encourage le déploiement des pensions de famille. D'éventuels projets dans l'avenir peuvent nécessiter le recours au patrimoine du bailleur.

Concernant le dispositif d'hébergement d'urgence, aucune place à ce jour n'est accessible PMR. Il convient de prendre en compte l'accessibilité y compris dans le secteur AHI (accueil-hébergement-insertion).

Aussi, les services de l'État constatent une tension continue sur les dispositifs d'hébergement d'urgence. Il est attendu de l'OPAC de continuer, voire redoubler son attention pour permettre l'accès au logement des publics hébergés. La DDETSPP se tiendra à la disposition des partenaires pour coconstruire les parcours et les mesures d'accompagnement afin de fluidifier les sorties positives (du HU vers le logement).

III.5 - Politique de qualité de service rendu

Logements accessibles (accès par personne en fauteuil roulant) – Indicateur SR1

X Au regard des résultats quantitatifs sur l'item suivant, et sur 3 ans (2021-2022-2023) :

- le nombre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite ;

[et au-delà du nombre de logements accessibles aux PMR :](#)

– [Votre politique sur l'adaptation du patrimoine à la perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap a-t-elle évolué ?](#)

La grêle a décalé la réalisation du diagnostic prévu à la CUS.

La politique d'adaptation est restée la même sur ces 3 dernières années : adaptation au vieillissement et production de logements neufs adaptés ou adaptables au public PMR.

L'existence de plusieurs lectures de l'accessibilité PMR rend difficile l'évaluation.

Il existe également un frein lié au manque de repérage des logements adaptés dans le parc, qui devrait être levé par 2 actions de court terme : diagnostic global du parc et développement d'une solution permettant de repérer ces logements.

– Avez-vous utilisé la possibilité d'attribution prioritaire aux personnes en perte d'autonomie dans l'offre nouvelle et dans l'existant ? Pouvez-vous préciser ?

Nous envisageons de solliciter la dérogation prochainement pour les logements labellisés HSS et les HSPA.

– Quelles démarches de labellisation avez-vous entamées ?

L'OPAC 36 est labellisé HSS Habitat SENIOR SERVICES.

L'Office est sorti de la certification QUALIBAIL qui ne répond plus aux ambitions d'un territoire en déprise.

X Avis DDT et DDETS-PP

Points positifs, points d'attention

Après entretien avec l'OPAC36, il s'avère que la lecture initiale de l'indicateur SR1 était erronée, en effet, la CUS a été validée avec des engagements portant sur un nombre annuel de logements adaptés sans que celui-ci ne soit rapporté au patrimoine global de l'OPAC 36. Les engagements ne sont donc pas cohérents avec les réalisations. Cependant, concrètement, l'OPAC 36 comptabilise 62 nouveaux logements accessibles en 2021, 16 en 2022 et 48 en 2023, soit 40 logements de plus que ce à quoi ils s'étaient engagés.

On note donc un effort constant de la part du bailleur à rendre son parc accessible. Le nombre de logements rendus chaque année accessibles aux personnes à mobilité réduite dépasse les objectifs initialement fixés.

Il convient de mettre en place une stratégie et une programmation de la mise en accessibilité du patrimoine qui doit s'appuyer, comme le prévoit le bailleur, sur un état des lieux du parc existant et la définition d'orientations de principe pour les offres nouvelles.

À noter que :

- L'OPAC s'efforce de proposer des logements accessibles liés à l'âge, notamment pour les publics prioritaires DALO ;
- Les réponses apportées sur l'accessibilité des logements portent sur des logements autonomes ou les programmes neufs. Une attention doit être portée aux dispositifs du logement accompagné (pension de famille) et les dispositifs d'hébergement ;
- Le 17/06/2024, l'OPAC a sollicité la dérogation pour des attributions prioritaires des logements labellisés HSS et les HSPA.

Traitement des réclamations, enquête de satisfaction, certification ou labellisation

– Quels résultats avez-vous obtenu en matière de qualité de service rendu depuis 3 ans (traitement des réclamations, enquête de satisfaction, certification ou labellisation...) ?

2021 : enquête ENSOME : satisfaction 92.4%.

2022 : pas d'enquête ensome car enquête triennale règle de 3 : 7.9/10.

2023 : taux satisfaction 93 %.

Le plan d'audit interne a évolué avec la réfection des scripts d'enquête et de la volumétrie de diffusion. Ces évolutions ont pour objectif notamment d'isoler les situations de non qualité remontées par les locataires pour les prendre en charge mieux et plus rapidement.

– Êtes-vous allé en deçà ou au-delà des objectifs fixés dans la CUS ?

Globalement, l'OPAC36 est allé au-delà des objectifs fixés.

– Quels dispositifs avez-vous mis en place en matière de lutte contre les impayés ? Notez-vous une évolution ces 3 dernières années au niveau des impayés ?

La tendance des impayés depuis 2020 est marquée par une hausse continue de la masse des impayés et plus particulièrement les créances des locataires ayant quitté leur logement.

Taux global d'impayés :

- Fin déc 2021 : 7.71 %
- Fin déc 2022 : 8.86 %
- Fin déc 2023 : 9.30 %

Dans ce contexte, l'OPAC36 a mis en œuvre différentes solutions :

Externalisation du recouvrement amiable

L'OPAC36 a confié le recouvrement des créances des locataires sortis à une étude via une consultation de marché public.

Cependant, les résultats en matière de taux de recouvrement ont été et sont encore très marginaux et ne permettent pas de stabiliser la dette globale.

Adhésion au dispositif SOLI'AL :

Convention signée le 22 juin 2022 entre l'OPAC36 et SOLI'AL (association créée par le groupe Action Logement) Grâce à cette convention, l'OPAC36 dispose ainsi d'une enveloppe de 66 000 € au titre de l'ASQ (pour rappel l'OPAC36 a versé 25 000 € et Soli'Al a abondé à hauteur de 200 % donc 50 000 € / moins les frais de dossiers). L'Aide Sur Quittance ASQ est une aide financière accordée sous forme de subvention qui vient réduire la part de loyer et charges supportée par le locataire qui rencontre des difficultés ponctuelles. Son rôle est préventif dans le but d'éviter et suspendre toute procédure contentieuse). Les équipes de l'OPAC36 pré instruisent les dossiers qui pourraient en relever et les présentent auprès de SOLI'AL qui statue sur l'attribution de l'aide. Le montant maximum de l'ASQ est de 3 mois de loyers et charges résiduels / renouvelable une fois. Le ménage doit avoir un reste à vivre /jour/pers inférieur ou égal à 15 €.

De plus l'OPAC36 a signé un avenant fin 2022 pour prévenir les impayés consécutifs à la hausse des énergies. Cette enveloppe continue en 2023 d'être mobilisée pour les locataires de l'OPAC36 pouvant en bénéficier.

En 2023, 51 demandes d'aides ont été sollicitées.

41 ont été accordées pour un montant de 32 191.17 €.

Création d'un FONDS INTERNE :

Dans un contexte sociétal ponctué par l'explosion du coût de nombreux postes inhérents à la vie quotidienne (augmentation du coût de l'électricité, du gaz, d'inflation record sur les produits de consommation, du carburant, etc.) de plus en plus de ménages se retrouvent confrontés à des difficultés financières. Certains ménages aux revenus modestes, au départ en simple situation de fragilité économique risquent de basculer vers des situations financières plus problématiques. Concernant les ménages rencontrant déjà des difficultés financières significatives, leur situation s'aggravera également mettant ainsi en péril le maintien dans le logement. C'est dans ce contexte de crise et d'incertitude, afin de soutenir certains ménages connaissant des difficultés financières (nées ou aggravées du fait de l'envolée du prix des énergies), que l'OPAC36 met en place un fonds de soutien exceptionnel d'un montant global de 50 000 € qui sera déployé dans le strict respect des conditions ci-après énoncées.

Un fonds :

- provenant d'une enveloppe interne, ainsi issue exclusivement des fonds propres de l'OPAC36.
- de soutien expérimental, exceptionnel et temporaire.
- poursuivant l'objectif de prévention sociale et l'objectif du maintien dans le logement.
- qui permet d'attribuer une aide destinée à venir couvrir partiellement le montant de la provision sur charge du ménage (porte donc sur la partie qui dépasse les capacités contributives du ménage) augmentée en considération de l'envolée du prix des énergies.
- destiné aux locataires de l'OPAC36 qui rempliront les conditions ci-après énoncées.

Conditions cumulatives à remplir :

Les locataires qui, en raison de l'envolée des prix des énergies, ont vu le montant de leur provision sur charges mensuelle augmenter significativement c'est-à-dire une augmentation a minima de 10 % à partir de la comparaison 2021/2022 (qu'ils soient déjà ou non en situation d'impayé).

Les locataires qui, en raison de l'envolée des prix des énergies, connaissent une dégradation de leur situation financière ; ce qui ne leur permet plus d'assumer le règlement de leurs charges dites courantes (essentielles à la vie du ménage).

Les locataires dont la bonne foi est avérée.

Le fonds de soutien est une aide financière qui, sur une échéance mensuelle, a vocation à prendre en charge une partie des charges du ménage et non la totalité (part non supportable). Cette prise en charge est limitée par ménage à 500 € au total (étalement sur plusieurs échéances). Étude du dossier en la Commission relative au fonds de soutien exceptionnel : après accord de ladite Commission d'accorder une aide exceptionnelle, le locataire devra signer avec l'OPAC 36 un contrat d'engagement dans lequel il s'engagera notamment à maintenir ou réduire son volume de consommation des différentes énergies de sorte à revenir à un niveau de consommation moyen et soutenable pour ses capacités financières. De plus, dans certains cas, le locataire pourra être amené à s'engager à travailler la solution d'un relogement, etc.

Fonds d'Aide Interne pour l'année 2023 :

- 12 dossiers ont été examinés.
- 10 familles ont pu bénéficier de ce fonds pour un montant de 3 520 €.
- 2 familles ont fait l'objet d'un refus.

Le fonds n'a pas été reconduit sur 2024

Recours à d'autres voies d'exécution en fonction des cas : acté en mars 2023 :

Tout cela dans le respect de la proportionnalité de la voie d'exécution à mettre en œuvre et des enjeux du dossier.

Pour les partis :

- saisies rémunérations ;
- saisies attribution ;
- saisies vente (objectif de faire réagir le débiteur, l'objectif n'est pas nécessairement d'aboutir à la vente au vu des sommes) ;
- saisies immobilisation (vtm).

Pour les présents :

les saisies rémunérations quand TE

saisies vente

La saisie attribution

La saisie immobilisation

nantissements FDC

hypothèques

assignation en redressement ou liquidation judiciaire (concerne les FDC / artisans)

– En matière de maîtrise des charges locatives et de régularisation des charges, votre politique a-t-elle évolué ?

Dans le contexte d'explosion des coûts de l'énergie sur les 3 dernières années, l'OPAC36 a été contraint d'ajuster les provisions à la hausse et notamment sur 2022, plusieurs augmentations ont été appliquées. Pour contrebalancer ces effets subits, l'OPAC36 a mis l'accent sur les actions de prévention.

Formation des personnels de terrain à l'accompagnement de certains locataires pour le réglage des thermostats. Les gardiens, référents seniors et conseillers social ont été sensibilisés par le service maîtrise des énergies de l'OPAC36 au réglage des thermostats installés dans les logements de notre parc de sorte que lorsqu'un locataire éprouve des difficultés à le régler, il puisse faire appel à nos collaborateurs sous réserve de la signature d'un formulaire de décharge de responsabilité. En 2023, les collaborateurs sollicités, continuent d'accompagner les locataires sur ce sujet et cela toujours dans le but de maîtriser les charges liées.

Ouverture de l'ECOPAC en 2023.

Depuis quelques années, l'OPAC36 est engagé dans une démarche RSE. L'Appartement Pédagogique « ECOPAC » s'inscrit dans la continuité des actions de l'OPAC36 en faveur de la cohésion sociale, du développement durable et du déploiement des axes de RSE. Il cible deux principales thématiques à savoir la maîtrise de consommation des fluides (eau & énergie) et bien vivre son logement et son environnement. L'Appartement

Pédagogique est un lieu ressource de proximité qui se veut ludique, pédagogique, expérimental, collaboratif et interactif. Il permet de mettre en situation tous les gestes du quotidien.

Ce lieu vise plusieurs objectifs :

- Développer la solidarité, créer du lien social et favoriser les échanges ;
- Déployer des actions de prévention et de lutte contre l'exclusion et la précarité ;
- Développer une culture autour de développement durable ; sensibiliser aux gestes écologiques et aux bonnes pratiques ;
- Valoriser les initiatives d'habitants, les impliquer et les rendre acteurs du changement afin de leur permettre de « se réapproprier » leur lieu de vie ;
- Développer la dynamique partenariale locale.

En résumé, l'ECOPAC est un outil concret qui doit permettre de se questionner et de faire évoluer nos pratiques pour tendre vers une manière toujours plus responsable d'habiter son logement d'un point de vue économique, environnementale mais également en termes de santé.

L'ECOPAC a été inauguré le 31 mars 2023 et a été ouvert au public à compter du 11 avril 2023.

Tout d'abord l'ECOPAC propose la visite du parcours pédagogique pour apprendre à mieux connaître son logement avec une visite gratuite et ludique de l'équipement pour réaliser facilement des économies. L'entrée est libre et ouverte à tout public, sans inscription tous les mardis à 14h00 et à 15h00.

Ensuite, des ateliers pratiques et ludiques sont ouverts à tout public – SUR INSCRIPTION. Sur 2023 plusieurs ateliers s'y sont déroulés (« j'eco habite mon logement », « loc en règles », « le déchet dans tous ses états », « les bons gestes pour se chauffer », « défi alimentation », « rallye-toi au droit », « je fabrique mes produits d'entretien », « l'espace locataire opac36 : que des avantages au quotidien »). En fonction du thème, certains ateliers sont ouverts à tous ou bien simplement aux locataires OPAC 36. De plus, certains ateliers sont animés par des partenaires ou directement par les services internes de l'OPAC 36.

X Avis DDT et DDETS-PP

Points positifs, points d'attention

L'OPAC36 est allé au-delà des objectifs fixés dans la CUS :

Les résultats obtenus en matière de qualité de service rendu depuis 3 ans (traitement des réclamations, enquête de satisfaction, certification ou labellisation...) sont très satisfaisants.

Les solutions mises en place en matière de lutte contre les impayés sont à saluer :

- Recours à d'autres voies de recouvrement ;
- Adhésion au dispositif SOLI'AL ;
- Création d'un fonds interne.

Dans le contexte d'explosion des coûts de l'énergie sur les 3 dernières années, l'OPAC36 a mis l'accent sur les actions de prévention. Ainsi, depuis quelques années, l'OPAC36 est engagé dans une démarche RSE. L'Appartement Pédagogique « ECOPAC » s'inscrit dans la continuité des actions de l'OPAC36 en faveur de la cohésion sociale, du développement durable et du déploiement des axes de RSE. Il cible deux principales thématiques à savoir la maîtrise de consommation des fluides (eau & énergie) et bien vivre son logement et son environnement.

Points d'attention : Les services de la DDETSPP souhaitent continuer à avoir des relations de proximité avec les équipes de l'OPAC pour la prévention des expulsions locatives notamment pour les démarches permettant l'apurement de la dette : plan d'apurement, dossier de surendettement, suspension de l'exécution des CFP, etc.

Plus globalement sur la politique de prévention des expulsions locatives, il est constaté dans le département une hausse des procédures pour les loyers impayés de :

- 13 % des dossiers présentés en CCAPEX (300 en 2022 et 339 en 2023) ;
- 23 % de commandements de payer délivrés sur l'ensemble des situations départementales ;
- 20 % des dossiers OPAC présentés en commissions CCAPEX ;
- 25 % du nombre des commandements de quitter les lieux délivrés sur l'ensemble des situations départementales ;

- 41 % du montant de la dette locative (2 040 € en 2022, 2 885 € en 2023).

Il est à noter que les recours à la force publique pour les expulsions locatives restent stables (110 en 2022 et 109 en 2023). Cela témoigne de l'efficacité de la politique de prévention des expulsions locatives à laquelle l'OPAC est pleinement acteur.

Le lien fait entre les impayés locatifs et l'inflation du coût de l'énergie, l'intérêt de l'accompagnement de certains locataires dans le réglage des thermostats est à souligner et à saluer. Cette action, tout comme le dispositif ECOPAC s'inscrivent dans la lutte contre la précarité énergétique et la prévention des expulsions locatives par une meilleure maîtrise des charges. Ces deux volets font partie des priorités du PDALHPD.

Dans les prochaines perspectives, il sera attendu de l'OPAC une participation active aux futurs travaux de la révision de la Charte des expulsions locatives.

III.6 - Performance de gestion

Coûts de gestion – Indicateur G1

X Au regard des résultats quantitatifs sur l'item suivant, et sur 3 ans (2021-2022-2023) :

- coûts de gestion ;

– Quelles actions avez-vous mises en œuvre pour optimiser les coûts de gestion ?

Avec une inflation qui touche l'ensemble des pans de notre activité, à un moment où plusieurs contrats stratégiques arrivaient à leur terme (énergie) l'OPAC36 a mis en œuvre l'ensemble des leviers disponibles pour optimiser les coûts :

- recherche de rendements financiers (placements à plus long terme)
- recherche de financements complémentaires (FSI, Fonds vert, appels à projets FNAVDL, Habitat inclusif...)
- réflexion sur les durées d'engagement notamment sur les contrats d'achat de l'énergie
- changement de processus constructifs dans un objectif de résilience (conséquence de la grêle notamment)
- optimisation des modes d'achat.
- Augmentation des loyers
- Maîtrise des coûts de personnels
- Formation du personnel (l'OPAC36 y consacre 2 % de sa masse salariale)
- Dématérialisation
- Mise en œuvre d'un logiciel de gestion patrimonial adapté au métier de bailleur social STONAL

– Quelles difficultés avez-vous rencontrées pour réduire ou optimiser vos coûts de gestion ?

Globalement, le contexte inflationniste s'est avéré très défavorable (hausse de l'ensemble des coûts et des taux – plafonnement des loyers, poursuite de la RLS).

De plus, l'impact de l'épisode de grêle est très significatif, puisque notre contrat d'assurance a été résilié par anticipation, ce qui nous a conduits à devoir rechercher un nouvel organisme assureur dans des conditions particulièrement défavorables (taux de sinistralité...) – avec une explosion des primes, des franchises et un important transfert des charges vers l'organisme.

Par ailleurs, l'OPAC36 a également été impacté par l'augmentation des taxes foncières (le parc de l'OPAC36 y est très majoritairement assujéti)

Enfin, les collectivités empruntent des modes de gestion différents des ordures ménagères avec un impact direct sur notre activité (refacturation, suivis, etc.) et nous contraint à adapter notre ERP (ce qui génère des coûts).

X Avis DDT

Points positifs, points d'attention

Les coûts de gestion sont légèrement supérieurs aux engagements prévus pour 2021 et 2022 (+10%). Cependant, ces coûts sont explicables par la hausse de l'ensemble des coûts et des taux, plafonnement des loyers et la poursuite de la RLS. Les efforts de l'OPAC36 pour optimiser les coûts de gestion devraient toutefois permettre de les stabiliser, voir de les diminuer dans les dernières années de la convention. L'évaluation finale de la CUS devrait permettre de le vérifier.

Par ailleurs, les coûts de gestion pour l'année 2023 n'ont pas pu être complétés par le bailleur. En effet, cet indicateur est issu du DIS qui n'est pas encore communiqué à ce jour.

IV - ANALYSE DES RESULTATS – CUS LOGEMENTS-FOYERS

IV.1 - Développement de l'offre de logements-foyers sur le territoire – Indicateur PP-LF-1

X Au regard des résultats quantitatifs sur les items suivants, et sur 3 ans (2021-2022-2023) :

- la production de logements-foyers ;
- les types de logements-foyers (résidences sociales, FJT, pensions de famille, EHPAD...)

– Quelles difficultés avez-vous rencontrées pouvant expliquer l'écart avec vos objectifs initiaux ?

– Quelles problématiques éventuelles rencontrez-vous dans la mise en œuvre des partenariats ?

– Quelles sont vos perspectives de développement pour les trois prochaines années en lien avec les besoins du territoire (PLH, PDALHPD) et les orientations nationales ?

– Avec la possibilité d'habitat inclusif ouverte aux logements-foyers, envisagez-vous des projets spécifiques ?

L'OPAC36 envisage d'intégrer au prochain PSP un volet de mise en vente des foyers.

X Avis DDT et DDETS-PP

L'OPAC36 n'a pas d'engagements en termes d'offre de logements-foyers sur le territoire défini dans les indicateurs de sa CUS 2 bien qu'il dispose de logements-foyers dans son parc.

Le développement du logement accompagné et plus précisément le développement des pensions de famille, est l'un des objectifs du Plan quinquennal "Logement d'Abord II" 2023-2027. L'OPAC est d'ores et déjà acteur de cette politique. En effet, dans l'Indre trois structures¹ sur huit fonctionnent sur le patrimoine de l'OPAC : Maison Relais Seniors du CCAS à Châteauroux, Les Bernardines et les Résolières de l'UDAF respectivement à Issoudun et au Blanc.

Il est attendu de l'OPAC de continuer les partenariats en vue du développement de l'offre existant et d'être particulièrement attentif aux nouveaux projets que les gestionnaires peuvent initier dans le cadre du Plan « Logement d'abord II ».

Les services de la DDETSPP soulignent l'importance du projet porté par l'OPAC36 de déménagement en cœur de ville du Foyer de jeunes travailleurs. Celui-ci est intégré à une opération plus vaste et est mené en partenariat étroit avec la Ville de Châteauroux et le CCAS.

¹ les pensions de famille, les maisons relais ou les résidences accueil

IV.2 - Réhabilitation de logements-foyers sur le territoire – Indicateurs PP-LF-2 et PP-LF-3

X Au regard des résultats quantitatifs sur les items suivants, et sur 3 ans (2021-2022-2023) :

- la rénovation énergétique ;
- la réhabilitation de logements-foyers (résidences sociales, FJT, pensions de famille, EHPAD...).

– Quels commentaires pouvez-vous faire sur la politique de rénovation énergétique ?

– Quels impacts mesurez-vous pour les résidents sur les redevances (charges incluses) ?

X Avis DDT

L'OPAC36 n'a pas d'engagements en termes de réhabilitation de logements-foyers sur le territoire.

V - ANALYSE DES RESULTATS – CUS ACCESSION

Indicateurs PP-ACC1 et PS-ACC1

X Au regard des résultats quantitatifs sur les items suivants, et sur 3 ans (2021-2022-2023) :

- la part des logements agréés en PSLA ayant fait l'objet d'une transformation en LLS ;
- la part des contrats d'accession sociale à la propriété signée avec les ménages dont les ressources sont inférieures aux plafonds PLUS.

– Pouvez-vous commenter le niveau de réalisation atteint (contexte, localisation, public cible...) ?

Comme inscrit à la CUS, nous n'avons pas réalisé d'opération sur la première période triennale. Néanmoins, les opérations 2024 et suivantes sont engagées. (DEOLS, BEAULIEU notamment)

– Envisagez-vous de développer l'accession via d'autres dispositifs tels que le BRS (bail réel solidaire) ?

Non, pas pour l'instant, le contexte est trop incertain : on ne peut pas mener une politique à moyen terme quand les règles du jeu changent continuellement

L'OPAC36 s'est engagé dans la production de lotissements sur l'agglomération castelroussine mais la hausse des taux cumulée avec la fin du PTZ en zone B2 et 3 rend la commercialisation difficile. Le bénéfice (la marge) permettrait de réaliser des travaux de réhabilitation dans nos logements.

X Avis DDT

Points positifs, points d'attention

L'OPAC36 n'a à ce jour pas produite d'opérations pour lesquelles des logements agréés en PSLA ont fait l'objet d'une transformation en LLS ou pour lesquelles des contrats d'accession sociale à la propriété ont été signés avec les ménages dont les ressources sont inférieures aux plafonds PLUS.

Les difficultés de commercialisation de logements acquisition rencontrées par le passé du fait de multiples critères (territoire en faible tension, difficultés des ménages à s'engager dans l'acquisition...) ne doit pas conduire à l'absence de programmation de produit en acquisition.

Les prochaines opérations prévues dans le cadre de l'ANRU (18 logements) et de droit commun (Déols, 12 logements) permettront certainement de constituer des retours d'expérience qui pourront contribuer à la définition d'une stratégie en la matière.

Néanmoins, l'augmentation du coût de sortie des produits du fait du contexte inflationniste risque de limiter les ménages dans leur capacité à s'engager dans un projet d'acquisition.

VI - CONCLUSION ET PERSPECTIVES

Suite à cet exercice de bilan à mi-parcours, pour les années 2021, 2022 et 2023, pouvez-vous synthétiser les points positifs, points de vigilance ou actions correctives à mettre en place pour atteindre les objectifs identifiés dans la CUS ?

D'ici la fin de la convention, et au-delà, quelles perspectives envisagez-vous en matière de :

- évolutions de l'organisme,
- nouvelles stratégies,
- adaptation aux enjeux sociaux,
- adaptation aux enjeux d'urbanisme et d'aménagement ?

L'Organisme a respecté les engagements pris et poursuit sa trajectoire.

L'OPAC36 s'est doté d'un projet stratégique d'entreprise 2023-2027 autour de 5 lignes de force :

- Accompagner les demandeurs de logement social et les locataires tout au long de leur vie locative,
- Être un acteur reconnu et privilégié du développement du territoire,
- Être un acteur responsable et engagé,
- Se fonder sur un modèle économique durable
- Innover pour anticiper les changements avec agilité

L'Organisme est aujourd'hui dimensionné pour répondre de manière pérenne aux enjeux du territoire en matière de logement social. Sa bonne santé financière, sa notoriété, la qualité d'entretien de son parc et la stratégie appuyée engagée depuis près d'une quinzaine d'années en matière de qualité de service, d'adaptation des logements au vieillissement et d'accompagnement des locataires constituent autant d'atouts pour cela.

L'Office saura ainsi s'adapter pour répondre aux futures orientations de la politique logement. Dans le contexte actuel, faute de définition d'objectifs de moyen et long terme et des éventuels leviers pour y contribuer, il est en effet difficile de se projeter au-delà de 2026.

L'intérêt de fixer des objectifs au travers d'une convention pluri-annuelle serait nettement renforcé si ces engagements permettaient de stabiliser également les financements attachés (comme c'est le cas dans le cadre du renouvellement urbain par exemple).

X Avis DDT et DDETS-PP

L'OPAC est acteur historique reconnu des habitants et des acteurs du département de l'Indre en matière de logement social.

De façon générale, l'État souligne l'excellente collaboration et l'engagement de l'OPAC36 ; le dialogue est constructif et la recherche de solutions appropriées est systématique.

L'OPAC, en tendance générale, respecte voir dépasse ses engagements quantitatifs inscrits dans la CUS. Son action est à saluer.

Il convient cependant de prêter attention à certains points de vigilances.

En sa qualité de bailleur social, les cibles définies par les politiques publiques en matière de logement social doivent rester une priorité. Afin que l'offre soit en adéquation avec les demandes de personnes rencontrant des difficultés sociales, l'attention doit être maintenue pour la production de logements de petite surface (notamment produire des logements de petite typologie avec des surfaces habitables contenues) mais également pour la poursuite des efforts engagés afin de maintenir globalement une offre de bas loyer tout en modernisant et rénovant le parc existant.

Une attention particulière doit être apportée à l'élaboration d'une stratégie de mise en accessibilités du patrimoine sur la base d'un diagnostic de l'existant.

L'OPAC36 doit être attentif à l'offre de logements dans les bassins d'emploi dynamiques. Certains élus nous signalent l'absence de logements sociaux à petits loyers à proximité des entreprises proposant des emplois, notamment dans les métiers en tension de recrutement.

Par ailleurs, l'engagement de l'OPAC36, qui est à saluer, dans des projets ambitieux de déconstruction, de reconstitution et de requalification dans le cadre du NPNRU ne doit pas se faire au détriment des autres programmes, en termes d'investissements ou de programmation adaptée aux besoins locaux.

La crise sanitaire, le contexte économique international en tension et l'épisode climatique récent dans le département de l'Indre (grêles) pèsent lourdement sur l'organisation et les capacités financières des bailleurs comme pour l'ensemble de la société.

Cependant l'OPAC36 doit continuer à investir dans la rénovation, en particulier énergétique, de son patrimoine dans un contexte de changement climatique et d'augmentation durable des prix de l'énergie. Celle-ci doit notamment se retrouver dans le futur PSP décarbonation simplifié.

La maîtrise des charges pour les locataires, et ainsi la contribution du bailleur à son rôle social de protection des populations les plus fragiles, doit rester le point d'ancrage de sa politique patrimoniale.

Directeur de l'organisme

Directeur départemental des
territoires

Directrice départementale de l'emploi, du
travail et des solidarités - et de la protection
des populations

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

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

Le 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 16 octobre 2024, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Pascal BORDAT, M. Michel BOUGAULT, M. Eric CAUDART, M. Luc DELLA-VALLE, Mme Christine FLEURET, M. Florent GARCIA, Mme Yvonne LAMY, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE, Mme Monique RABIER, M. Pierre ROUSSEAU, M. Florent TRINQUART, M. Christian WATTECAMPS

Etaient représentés :

M. Régis BLANCHET donne pouvoir à M. Alexandre MARTIN
M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT
Mme Doriane DORVILLERS donne pouvoir à Mme Christine FLEURET
Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN donne pouvoir à M. Jacques PERSONNE
Mme Michèle SELLERON donne pouvoir à M. Michel BOUGAULT

Absentes excusées :

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

Assistaient également :

M. Josué PLOQUET, direction départementale des territoires de l'Indre
M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel
M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36
Mme Marie-Charlotte LECAROUX, Directrice Générale Adjointe

Objet : Présentation du rapport Eurho Gr 2023

Le rapport Eurho GR® 2023 vous est présenté aujourd'hui. Il s'agit d'un référentiel sectoriel de reporting RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises) dédié au logement social. Il permet aux organismes de suivre et de témoigner de leur performance globale par un ensemble d'indicateurs et d'encarts descriptifs sur les éléments qualitatifs.

Il s'articule autour de 5 thématiques en lien avec la politique RSE de notre organisme :

- promotion de l'équilibre social des territoires,
- préservation de l'environnement,
- contribution à une économie durable,
- valorisation des ressources humaines
- gouvernance et relations avec les parties prenantes

Vous y retrouverez les données 2021, 2022 et 2023. En 2022 le référentiel a évolué et le périmètre de certains indicateurs a changé ; ce qui explique l'absence de données pour l'année 2021.

Les chiffres clés sont présentés dans l'infographie ci-après.

En conséquence, le Conseil d'Administration prend acte de ces informations.

Service demandeur
RSE

Transmis pour contrôle de
légalité le :

18 OCT. 2024

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

18 OCT. 2024

RECU EN PREFECTURE

Le 18 octobre 2024

VIA DOTELEC - Dematis

035-344337070-20241016-020240315210-02

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,



Pascal LONGEIN

CONTEXTE GÉNÉRAL

PATRIMOINE

9 550
Patrimoine total

68.60%
Logements collectifs

24%
Du patrimoine en QPV

CHIFFRE D'AFFAIRES

36.30
Millions d'euros

PATRIMOINE PAR TYPE DE FINANCEMENT



PROMOUVOIR L'ÉQUILIBRE SOCIAL DES TERRITOIRES

PERSONNES LOGÉES

1 125
Ménages entrants
dont **17,6%**
de mutations internes

25,7%
De ménages de + 65 ans

1 434
Logements adaptés au vieillissement ou labellisés HSS

50.21%
Des ménages bénéficiant d'aides sociales au logement

TAUX DE SATISFACTION

93%
Des locataires satisfaits

ACCOMPAGNEMENT DU LOCATAIRE

26
Personnes dédiées à la relation client et au cadre de vie

45
Personnels de terrain

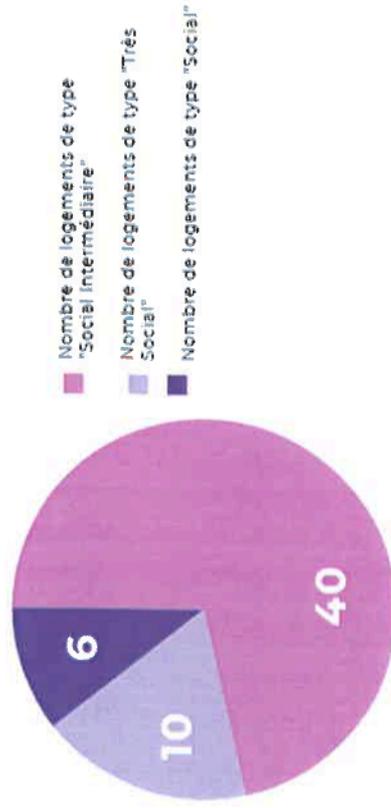
15
Personnes dédiées à l'accompagnement social

PROMOUVOIR L'ÉQUILIBRE SOCIAL DES TERRITOIRES

CROISSANCE DE L'OFFRE

 **+ 56**
Logements en location

LOGEMENTS LIVRÉS



PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE



LOGEMENTS ALIMENTÉS EN ÉNERGIES RENOUVELABLES

-  Pelles à une technologie de production d'énergie renouvelable
-  Alimentés par le chauffage urbain
-  Couverts par des contrats spécifiques avec les fournisseurs d'énergie



MONTANT DES TRAVAUX EFFECTUÉS POUR AMÉLIORER LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

2 286 944 €

CONTRIBUER À UNE ÉCONOMIE DURABLE

CHIFFRE D'AFFAIRES
ISSUS DES LOGEMENTS LOCATIFS

€ **31.88**

Millions d'euros



7.7%

Autofinancement net

FINANCEMENT DES OPÉRATIONS
DE RÉHABILITATION DE LOGEMENTS

■ Fonds propres investis
■ Emprunts



€ **5.76%**

Taux de vacance totale



8 940

Heures d'insertion



100%

Taux de recouvrement

Délais moyens de paiement

25 jours

Le politique d'achats responsables :

La politique d'achat mise en oeuvre par l'OPAC 36 favorise l'accès des petites et moyennes entreprises à nos marchés, par la pratique de l'allotissement systématique, des conditions d'exécution financières adaptées au projet et au contexte (avance forfaitaire réservée aux TPME) et un accompagnement des entreprises dans leurs démarches pour répondre à un marché public (formation gratuite, individuelle et personnalisée proposée aux entreprises).

92 % du montant des marchés de travaux notifiés en 2023 ont profité à des entreprises de l'Indre, soit 7,6 M€ HT.

L'OPAC 36 fête ses
100 000 heures de
clauses sociales !



CONTRIBUER À UNE ÉCONOMIE DURABLE

VALEUR CRÉÉE
PAR L'ACTIVITÉ

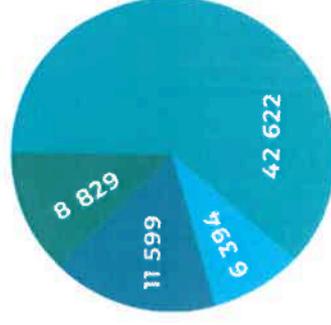


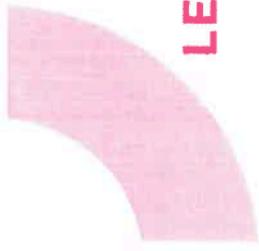
69.44

Millions d'euros

RÉPARTITION DE LA VALEUR CRÉÉE PAR L'ACTIVITÉ
MONTANTS VERSÉS EN K€

■ Fournisseurs et prestataires
■ Etat/ administrations fiscales
■ Banques
■ Salariés





VALORISER LES RESSOURCES HUMAINES

EFFECTIF



169

Salariés



3 979

Heures de formation



97%

Index d'égalité
femmes/hommes

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

Service demandeur
Direction des achats et des moyens
généraux

Transmis pour contrôle de
légalité le :

18 OCT. 2024

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

18 OCT. 2024

RECU EN PREFECTURE

Le 18 octobre 2024

VIA DOTELEC - Dematis

035-344237070-20241016-020240315310-02

Le 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 16 octobre 2024, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Étaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Pascal BORDAT, M. Michel BOUGAULT, M. Eric CAUDART, M. Luc DELLA-VALLE, Mme Christine FLEURET, M. Florent GARCIA, Mme Yvonne LAMY, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE, Mme Monique RABIER, M. Pierre ROUSSEAU, M. Florent TRINQUART, M. Christian WATTECAMPS

Étaient représentés :

M. Régis BLANCHET donne pouvoir à M. Alexandre MARTIN
M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT
Mme Doriane DORVILLERS donne pouvoir à Mme Christine FLEURET
Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN donne pouvoir à M. Jacques PERSONNE
Mme Michèle SELLERON donne pouvoir à M. Michel BOUGAULT

Absentes excusées :

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

Assistaient également :

M. Josué PLOQUET, direction départementale des territoires de l'Indre
M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel
M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36
Mme Marie-Charlotte LECAROUX, Directrice Générale Adjointe

Objet : Commission d'Appel d'Offres et Commission des Marchés - Composition

En raison de la démission de Madame Michèle FRADET en qualité de membre du Conseil d'Administration, il convient de pourvoir à son remplacement au sein des Commissions d'Appel d'Offres et des Marchés, afin d'assurer le bon fonctionnement de ces instances. La composition actuelle de la commission d'appel d'offres et de la commission des marchés est la suivante :

- **Président :** Michèle FRADET
- **Membres titulaires :** Christine FLEURET – Jacques PERSONNE
- **Membres suppléants :** Chantal MONJOINT - Monique RABIER – Pierre ROUSSEAU

Il est proposé de modifier la composition de ces deux commissions comme suit :

- **Président :** Pierre ROUSSEAU
- **Membres titulaires :** Christine FLEURET – Jacques PERSONNE
- **Membres suppléants :** Chantal MONJOINT - Monique RABIER – Michel BOUGAULT (Président suppléant)

Les modalités de fonctionnement des deux commissions, régies par les articles R 433-2 et 433-6 du Code de la Construction et de l'Habitat et définies dans leur Règlement Intérieur, demeurent identiques.

En conséquence, le Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé d'accepter cette proposition de modification de la composition de la commission d'appel d'offres et de la commission des marchés. Cette modification sera mise en œuvre dès les prochaines réunions de la Commission d'Appel d'Offres et de la Commission des Marchés.

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,



Le Directeur Général,

Pascal LONGEIN