RECUEIL des ACTES de l'OPAC 36

BUREAU du CONSEIL d'ADMINISTRATION du 20 novembre 2024

Auteur: Pascal LONGEIN, Directeur Général

Date de mise en ligne : 21 novembre 2024



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

Extrait n°2024.00160 du registre des délibérations

Le Bureau du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat, d'Arnénagement et de Construction de l'Indre, dûment convoqué en date du 12 novembre 2024, s'est réuni le 20 novembre 2024, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice 7

Présents | 5 Représentés | 5 Evolutée | 1

Excusés :1

Etalent présents :

Mme Chantel MONJOINT, M. Alexandre MARTIN, Mme Yvonne LAMY, M. Jacques PERSONNE, Mme Monique RABIER

Etait représenté :

M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT

Service demandeur Direction du petrimoine Absente excusée :

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

Transmis pour contrôle de légalité le

2 1 NOV. 2024

Accusé réception Préfecture le :

Exécutoire le :

<u>Assistait également</u> :

M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 38

Objet : Evolution financière- Requalification de 90 logements locatifs sociaux « 2 à 12 Place du Limousin et 1 à 5 rue d'Aquitaine » à CHATEAUROUX «Quartier Beaulieu»

Dans sa séance du 10 mars 2021, le Bureau du Conseil d'Administration a délibéré favorablement sur le projet de requalification de 90 logements situés dans le quartier Beaulieu « 2 à 12 Place du Limousin & 1 à 5 Rue d'Aquitaine » à Châteauroux dont le budget estimatif des travaux s'élevait à 4,05 M€ HT.

Ce budget a été réévalué à l'occasion du Bureau du Conseil d'Administration en date du 15 juillet 2022 à 4,595 ME HT (+ 13,45 %). En cause, la présence ainsi que le traitement de l'amiante, l'augmentation du nombre de logements Habitat Senior Services passant de 12 à 18, l'impact de l'économie circulaire et également, la hausse du coût des matériaux.

Le retour des offres des entreprises, suite au premier appel d'offres du 18 septembre 2022, était bien au-dessus de la première estimation avec des lots infructueux. Jusqu'en mars 2023, des négociations ont permis de réaliser des économies sur le projet dans sa globalité, mais sont restées insuffisantes.

Afin de rentabiliser ce projet, il a été décidé d'ajouter 5 logements de type 1 aux 60 logements initiaux restructurés déjà prévus et d'y apporter plusieurs modifications techniques au second appel d'offres.

De ce fait, en octobre 2023, ce budget a de nouveau été réévalué à 5,6 M€ HT pour les travaux de base et un ensemble de variantes estimé à 315 000 € HT pour la création de balcons sur le bâtiment Aquitaine et la mise en place d'une VMC sur le bâtiment Aquitaine, soit un total de 5 15 000 € HT.

RECU EN PREFECTURE

Le 21 novembre 2024

VIA DOTELEC - Dematis

GON-SARESHTEID-ZOOM (FZS COZOZIONI) (GON)-COZ

Aujourd'hul, le résultat du second appel d'offres de juillet 2024 fait ressortir des offres (base + variantes) à 5 942 549,68 € HT (voir tableau ci-annexé).

conséquence, le Bureau du Conseil d'Administration prend acte de l'évolution financière de tie opération.

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général.

Pascal LONGEIN

C2/036



Requalification de 90 logements locatifs sociaux « 2 à 12 Place du Limousin et 1 à 5 rue d'Aquitaine » à CHATEAUROUX «Quartier Beaulieu»

Évolution économique

### ##################################					Bill second in section a consection in	I. I. confined to		
315 000,00 € 31	Date Mon	Non	tants base (CHT)	obligatoires (€ HT)	facultatives (C FT)	base + variantes (C HT)	Écart programme	Observations
315 000,00 € 315 000,00 € 315 000,00 € 315 000,00 € 235 000,00 € 236 000,00 € 5 915 000,00 € 5 915 000,00 € 19,98 % 1172 680,74 € 236 646,50 € 5 942 549,68 € 21,03 %	mars-21		4 050 000,00 €			4 050 000,00 €		
315 000,00 € 315 000,00 € 325 000,00 € 225 000,00 € 226 219,36 € 226 210,31 € 226 210,34 € 226 000,00 € 315 000,00 € 315 000,00 € 321,55 % 321,55 % 321,55 % 321,55 %	Jul-22		4 595 000,00 €	315 000,00 €		4 910 000.00 €		En cause, la présence ainsi que le traitement de l'amiante, l'augmentation du nombra de logementa l'abitet Senior Services passent de 12 à (1 l'impact de l'économie circulaire et également, la heusee du coût des malériaux.
315 000,00 € 235 000,00 € 236 000,00 € 245 219,36 € 26 000,00 € 5 942 548,68 € 21,03 %	jul-22	,	3 895 000'0Q E	315 000,00 €		4 910 000,00 E		Le retour des offres des entreprises, suite au premier appel d'offres du 18 scritembre 2022, était bien au-dessus de feriveloppe travaux DCE1, avec 5 lots infructueux.
315 000,00 € 236 000,00 € 245 219,36 € 26 000,00 € 6 046 570,31 € 23,15 % 172 890,74 € 28 646,50 € 5 842 548,68 € 21,03 %	sept-22	47	841 937,13 €			5 841 937,13 €	18,98 %	Les phases de négociations réalisées entre septembre 2022 et mars 2023 ont permis de réaliser des économies sur le projet dans sa globalist, mais restant insuffisantes. Les différentes relamos de lots infouctieux ont permis d'oblant des entreprises dans tous les lots sauf.
235 000,00 € 5870 000,00 € 19,55 % 245 219,36 € 26 000,00 € 6 048 570,31 € 23,15 % 172 890,74 € 28 646,50 € 5 942 548,68 € 21,03 %	oc-23		5 600 000,00 €	315 000,00 €		5 915 000,00 €	20,47 %	un. Le montant indiqué prend en compte l'estimation du demier lot. Sur ce 1 er appet d'offres, les variantes n'avelent pas été analysées faule de budget.
245 219,36 € 26 000,00 € 6 046 570,31 € 23,15 % 172 890,74 € 28 646,50 € 5 942 549,68 € 21,03 %	jail-24 5	ಬೆ	635 000,000 €	235 000,00 €		5 870 000,00 €	19,55 %	Ainei, et afin de rentabiliser os projet, il est décidé d'y apporter plusieurs modifications tochniques et d'ajoules 5 logaments de lype 1 aux BO logements initiaux restructurés déjà prévus.
172 890,74 € 28 846,50 € 5 942 548,68 € 21,03 %	nov-24 5	ιά	775 350,95 €	245 219,36 €	26 000,00 €	6 046 570,31 €	23,15 %	
172 890,74 € 28 646,50 € 5 942 548,68 € 21,05 %								Les entreprises ont proposé des variantes facultatives retenues par la maîtrise d'ouvrage
Le montant des offres retenues (base + VO + VF) est de +0,47 % par rapport au montant fixe sur la délibération d'octobre 2023.	nov-24		5743012,44€	172 890,74 €	28 646,50 €	5 942 548,68 €	21,03 %	Le montant des offres retenues (base + VO et VF) est de -1,72 % par rapport à fastimation réévaluée en cours d'appei d'offres.
		- 11						Le montant des offres refenues (base + VO + VF) est de +0,47 % per rapport au montant fixe sur la défibération d'octobre 2023.



NOMBRE D'ADMIN'STRATEURS

En exercice : 7

Présents Représentés Licusés Abson

Secrice demonder. Secritorial général

Transmis pour contrôle de légalité le

1 NOV. 2074

Accusé réception Préfecture le :

Exécutoire le : 2 1 NOV. 2071

RECUEN PREFECTURE

Le 21 novembre 2024

VIA DOTELEC - Dematis

Charles and the contract of th

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

Extrait n°2024.00161 du registre des délibérations

Le Bureau du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre, dûment convoqué en date du 12 novembre 2024, s'est réuni le 20 novembre 2024, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etalent présents :

Mme Chantel MONJOINT, M. Alexandre MARTIN, Mme Yvonne LAMY, M. Jacques PERSONNE. Mme Monique RABIER

Etalt représenté : M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT

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

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

Objet : Convention partenariale entre l'OPAC 36 et Unis-Cité

L'OPAC 36 et Unis-Cité souhaitent poursuivre leur parlenariat opérationnel dans le cadre du soutien et de la mise en œuvre du programme de mobilisation de jeunes en Service Civique par Unis-Cité sur le territoire de la Métropole de Châteauroux et du département de l'Indre pour trois années 2024-2025, 2025-2026 et 2026-2027,

Chaque année, en promotion sur l'année scolaire, Unis-Cité mobilisers 24 volontaires en Service Civique à Châteauroux.

Les volontaires seront engagés sur les missions portées et encadrées par Unis-Cité : « Solidanté Séniors », « Silver Geek » et « J'Agis pour ma planète »,

Dans le cadre de ces missions, l'OPAC 36 sera partenaire d'Unis-Cité pour l'accusil des interventions des volontaires et l'accompagnement de ceux-ci dans le cadre de leurs interventions.

Dans le cadre des projets, les volontaires :

Participeront à la réalisation du projet « ECOPAC » au côté des collaborateurs de l'OPAC

Participeront à l'animation de l'appartement pédagogique accompagnés ou non de collaborateurs de l'OPAC 36 (parcours pédagogique, ateliers, etc.);

Créeront et coenimeront des ateliers de sensibilisation au sein de l'ECOPAC et/ou sur le patrimoine de TOPAC 36 (éco-gestes, maîtrise des charges, tri des déchets, etc.);

Créeront des contenus de communication pour valoriser l'« ECOPAC » :

Promouvront auprès des locataires de l'OPAC 36, les bonnes pratiques :

Se rendront au sein du patrimoine de l'OPAC 36 accompagnés ou non de collaborateurs de POPAC 36 ann de mener des actions de sensibilisation sur divers thématiques (par exemples des actions de sensibilisation de type porte à porte afin d'échanger avec les locataires, distribution de flyers, etc.);

Proposeront et animeront des temps d'échanges intergénérationnels aux locataires séniors de l'OPAC 36 en collectif ou individuellement à domicile :

Proposeront et animeront des ateliers numériques sur console de jeu ;

Proposeront et animeront le challenge départemental Silver Geek :

Proposeront des animations à destination des séniors de l'OPAC 36 notamment au sein des résidences (Châteauroux) et Honoré de Baizac (La Châtre) ;

En cas d'identification par les équipes de l'OPAC 36, de struations d'isolament des sériors locataires de l'OPAC 36, les volontaires mettront en œuvre des visites de courtoisie,

En soutien aux actions d'Unis-Cité, l'OPAC 36 pourra verser auprès d'Unis-Cité la somme de 8 000 euros (huit milles euros) par an.

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

- De vallder la mise en œuvre de ce partenariat,
- De valider les différentes modalités de la convention dont le versement de 8 000 euros par an par l'OPAC 36 auprès d'Unis-Cité,
- D'autoriser le Directeur Général à signer la convention de partenariat

La Présidente de l'OPAC 36 Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,

Pascal LONGEIN

2

OPAC 36 OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT

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

Extrait n°2024.00162 du registre des délibérations

Le Bureau du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre, dûment convoqué en date du 12 novembre 2024, s'est réuni le 20 novembre 2024, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 7

Présents 15 Représentés 11

Excusés :1 Absents :0

Etalent présents :

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

Etait représenté :

M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT

- Absente excusée :

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

Transmis pour contrôle de

00

légalité le : 2 1 NOV. 2024

Service demandeur
Direction administrative et Souncière

Accusé réception Préfecture le :

Exécutoire le :

Assistait également :

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

Objet : Question diverse - Emprunts CDC - LE POINÇONNET «Les Cosses»

OBJET : Réalisation d'un Contrat de Prêt d'un montent total de 1 528 707 € consenti par la Caisse des dépôts et consignations pour le financement d'une opération de construction de 7 logements individuels PLUS et 3 logements individuels PLAI à LE POINÇONNET « Les Cosses ».

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

DELIBERE

Pour le financement de cette opération, le Directeur Général est invité à réaliser auprès de la Calsse des dépôts et consignations un Contrat de Prêt composé d'une ligne du Prêt pour un montant total de

PLUS

1 528 707 € et dont les caractéristiques financières sont les suivantes

Ligne du Prêt 1

Liane du Prêt :

	Montant:	850 104 €uros
	Durée totale de la Ligne du Prêt :	40 ans
	Périodicité des échéances :	Annuelle
Ī	i dex:	Livret A
3	Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,60 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%
	Typologie Gissler :	1A
	Profil d'amortissement	Echéances prioritaires (intérêts différés)
	Modalité de révision :	Double révisabilité limitée (DL)
	Taux de progressivité des échéances :	0 %
	Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité Actuarielle

VIA DOTELEC - Dematis

CIRCUMSTANCE CONTINUES CON

Ligne du Prêt 2

Ligne du Prêt : Montant :	PLUS Foncier 225 571 €uros
Durée totale de la Ligne du Prêt :	50 ans
Périodicité des échéances :	Annuelie
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0.60 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être Inférieur à 0%
Typologie Gissler :	1A
Profil d'amortissement :	Echéances prioritaires (intérêts différés)
Modalité de révision :	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances :	0 %
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité Actuarielle

Ligne du Prêt 3

Ligne du Prêt :	PLAI
Montant :	314 213 €uros
Durée totale de la Ligne du Prêt :	40 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt - 0.20 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%
Typologie Gissler :	1A
Profil d'amortissement :	Echéances prioritaires (intérêts différés)
Modalité de révision :	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances :	0.5 %
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité Actuarielle

Ligne du Prêt 4

Ligne du Prêt : Montant :	PLAI Foncier 88 819 €uros
Durée totale de la Ligne du Prêt :	50 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt - 0.20 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%

Typologie Gissler :	1A
Profil d'amortissement :	Echéances prioritaires (intérêts différés
Modalité de révision :	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances :	0.5 %
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité Actuarielle

Ligne du Prêt 5

Ligne du Prêt : Montant :	PHB ² - 2.0 tranche 2020
Durée totale de la Ligne du Prêt :	50 000 €uros
	40 ans
Commission d'instruction :	30 €
Périodicité des échéances :	Annuelle
Taux de la période :	1.1%
TEG:	1.1%
Phase d'amortissement 1	
Durée du différé d'amortissement	240 mois
Durée	20 ans
Index :	Taux fixe
Taux d'intérêt actuariel annuel :	0 %
Typologie Gissler :	1A
Profil d'amortissement :	Amortissement prioritaire
Condition de remboursement anticipé	Sans indemnité
Taux de progression de l'amortissement	0 %
Phase d'amortissement 2	
Durée	20 ans
Index :	Livret A
Marge fixe sur index	0.6 %
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Livret A + 0.60%
Périodicité	Annuelle
Typologie Gissler :	1A
Profil d'amortissement :	Amortissement prioritaire
Condition de remboursement anticipé	Sans indemnité
Taux de progression de l'amortissement	0 %
Modalité de révision	SR

Pour information, le coût de l'opération s'élevant à 1 873 654,50 €, il a été nécessaire de contrac 1 528 707 € d'emprunts auprès de la Banque des Territoires auquel vient s'ajouter les financemer suivants :

- 15 900,00 € Subvention Etat
- 32 000,00 € Prêt Action Logement PLUS
- 16 000,00 € Prêt Action Logement PLAI
- 281 047,50 € Fonds Propres

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

- Signer seul le Contrat de prêt réglant les conditions de ce Contrat et la ou les demande(s) de réalisation de fonds,
- et à réaliser seul tous les actes de gestion utiles y afférentes.

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 nº2024.00163 du registre des délibérations

Le Bureau du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'indre, dûment convoqué en date du 12 novembre 2024, s'est réuni le 20 novembre 2024, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS 7

En exercice

Présents Représentés

Excusés Absents

Etaient présents :

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

Etait représenté :

M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT

Sensce demandeur

Absente excusée :

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

Transmis pour contrôle de légalité le

NOV. 2024

Accusé réception Préfecture le :

Executoire la:

NOV

Assistait également :

M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 38

Objet : Question diverse - Délégations au Directeur Général pour toutes opérations liées à l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine - Complément

Dans sa séance du 24 juin 2021, le Conseil d'Administration, a autorisé le Directeur Général :

- à signer par délégation et à représenter l'Office pour toutes opérations liées à l'ANRU.
- à déléguer sa signature aux Directeurs concernés par le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

Aujourd'hul, le Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé d'autoriser le Directeur Général à déléguer également sa signature à Madame Isabelle GOULM, assistante principale du pôle Ingénierie financière.

La Présidente de l'OPAC 36 **Chantal MONJOINT**

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général.

RECU EN PREFECTURE Le 21 novembre 2024

VIA DOTELEC - Dematis

OFFICE AND PERSONAL PROPERTY OF THE PARTY OF

Pascal LONGEIN



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

Extrait n°2024.00164 du registre des délibérations

Le Bureau du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitet, d'Aménagement et de Construction de l'indre, dûment convoqué en date du 12 novembre 2024, s'est réuni le 20 novembre 2024, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

NOWERE DADMINISTRATEURS

En exercice 7

Présents Représentés

Excueés Absents

Etaient presents

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

Etait représenté :
M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT

Service demandant Direction Générale Adjointe

Transmis pour contrôle de légalité le

2 1 NOV. 2024

Accusé réception Préfecture le :

Exécutoire la :

Absente excusée :

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

Assistait également :

M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 38

Objet : Convention de partenariat avec l'ADIL de l'Indre 2024

L'OPAC 36 a initié de longue date un partenariat avec l'ADIL de l'Indre ; celui-ci a, notamment, abouti à la mise en œuvre de l'appartement pédagogique ECOPAC.

Dans ce cadre, il s'agit de valoriser de nouveau ce partenariat pour l'année 2024 au travers d'une convention dont le projet est joint et qui prévoit un soutien financier de l'OPAC 36 à hauteur de 5 000 €, complété d'une participation forfaltaire pour chaque animation de l'ADIL.

Cette convention répond aux orientations de l'action sociale de l'Office.

Ainsi, le Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé d'autoriser le Directeur Général à signer la convention.

La Présidente de l'OPAC 36 **Chantal MONJOINT**

Pour extrait certifié conforme.

Le Directeur Général.

Pascal LONGEIN

RECU EN PREFECTURE

Le 21 novembre 2024

VIA DOTELEC - Dematis

6 10- 164 SPICITS-2016 11 21-1727-1681-08-0-12.