

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

**CONSEIL d'ADMINISTRATION
du 12 décembre 2024**

Auteur : *Pascal LONGEIN, Directeur Général*

Date de mise en ligne : *18 décembre 2024*



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

Extrait n°2024.00165 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 27 novembre 2024, s'est réuni le 12 décembre 2024, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 21
Présents : 15
Représentés : 3
Excusés : 2
Absents : 1

Étaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Pascal BORDAT, M. Michel BOUGAULT, M. Luc DELLA-VALLE, Mme Doriane DORVILLERS, Mme Christine FLEURET, Mme Christiane TARDIVAT, M. Florent GARCIA, Mme Yvonne LAMY, Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE, M. Pierre ROUSSEAU, M. Florent TRINQUART, M. Christian WATTECAMPS

Service demandeur
Direction Générale

Transmis pour contrôle de
légalité le :

13 DEC. 2024

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

13 DEC. 2024

Étaient représentés :

M. Régis BLANCHET donne pouvoir à M. Jacques PERSONNE
M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT
Mme Michèle SELLERON donne pouvoir à M. Michel BOUGAULT

Absents excusés :

M. Eric CAUDART, Mme Monique RABIER

Absente :

Mme Lydie LACOU

Assistaient également :

Mme Nadine CHAIB, secrétaire générale de la préfecture de l'Indre, sous-préfète de Châteauroux
M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel
M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36
Mme Marie-Charlotte LECAROUX, Directrice Générale Adjointe
M. David LAVILLONNIERE, Directeur du Patrimoine

Objet : Nouvelle désignation d'un administrateur au Conseil d'Administration de l'OPAC 36

Par courrier reçu le 15 novembre 2024, le Conseil d'Administration de l'OPAC 36 est informé que :

- La Commission Permanente du Conseil Départemental a désigné **Madame Christiane TARDIVAT**, des Jardins de l'Espérance de La Châtre, en qualité de personnalité qualifiée représentant des associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, pour représenter le Département de l'Indre au sein du Conseil d'Administration de l'OPAC 36 en remplacement de Madame Michèle FRADET.

En conséquence, le Conseil d'Administration prend acte de cette désignation.

RECU EN PREFECTURE

Le 13 décembre 2024

VIA DOTELEC - Dematis

036-344227070-20241212-02024001650-02

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 : 15
Représentés : 3
Excusés : 2
Absents : 1

Service demandeur
Direction Générale

Transmis pour contrôle de
légalité le :

13 DEC. 2024

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

13 DEC. 2024

RECU EN PREFECTURE

Le 13 décembre 2024

VIA DOTELEC - Dematis

036-344227070-20241212-020240019910-02

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

Extrait n°2024.00166 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 27 novembre 2024, s'est réuni le 12 décembre 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. Luc DELLA-VALLE, Mme Doriane DORVILLERS, Mme Christine FLEURET, Mme Christiane TARDIVAT, M. Florent GARCIA, Mme Yvonne LAMY, Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE, M. Pierre ROUSSEAU, M. Florent TRINQUART, M. Christian WATTECAMPS

Étaient représentés :

M. Régis BLANCHET donne pouvoir à M. Jacques PERSONNE
M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT
Mme Michèle SELLERON donne pouvoir à M. Michel BOUGAULT

Absents excusés :

M. Eric CAUDART, Mme Monique RABIER

Absente :

Mme Lydie LACOU

Assistaient également :

Mme Nadine CHAIB, secrétaire générale de la préfecture de l'Indre, sous-préfète de Châteauroux
M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel
M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36
Mme Marie-Charlotte LECAROUX, Directrice Générale Adjointe
M. David LAVILLONNIERE, Directeur du Patrimoine

Objet : Election d'un nouveau membre au Bureau du Conseil d'Administration

Par courrier du 22 juillet 2024, Madame FRADET Michèle, membre du Bureau du Conseil d'Administration, a donné sa démission en tant que représentant d'associations oeuvrant pour l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ; ce siège est donc devenu vacant.

Ainsi, il est demandé au Conseil d'Administration d'élire un membre au Bureau conformément à l'article R421.12 du Code de Construction et de l'Habitat.

M. LONGEIN propose d'élire Monsieur Michel BOUGAULT.

Ainsi, le Conseil d'Administration, à l'unanimité, a élu Monsieur Michel BOUGAULT au Bureau du Conseil d'Administration.

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 : 15
Représentés : 3
Excusés : 2
Absents : 1

Service demandeur
Direction Générale

Transmis pour contrôle de
légalité le :

13 DEC. 2024

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

13 DEC. 2024

RECU EN PREFECTURE

Le 13 décembre 2024

VIA DOTELEC - Dematis

036-344227070-20241212-020240318710-02

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

Extrait n°2024.00167 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 27 novembre 2024, s'est réuni le 12 décembre 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. Luc DELLA-VALLE, Mme Doriane DORVILLERS, Mme Christine FLEURET, Mme Christiane TARDIVAT, M. Florent GARCIA, Mme Yvonne LAMY, Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE, M. Pierre ROUSSEAU, M. Florent TRINQUART, M. Christian WATTECAMPS

Etaient représentés :

M. Régis BLANCHET donne pouvoir à M. Jacques PERSONNE
M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT
Mme Michèle SELLERON donne pouvoir à M. Michel BOUGAULT

Absents excusés :

M. Eric CAUDART, Mme Monique RABIER

Absente :

Mme Lydie LACOU

Assistaient également :

Mme Nadine CHAIB, secrétaire générale de la préfecture de l'Indre, sous-préfète de Châteauroux
M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel
M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36
Mme Marie-Charlotte LECAROUX, Directrice Générale Adjointe
M. David LAVILLONNIERE, Directeur du Patrimoine

Objet : Désignation d'un nouveau membre à la CALEOL

Par courrier du 22 juillet 2024, Madame FRADET Michèle, administrateur siégeant à la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL), a donné sa démission en tant que représentant d'associations oeuvrant pour l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ; ce siège est donc devenu vacant.

Le Conseil d'Administration désigne Madame Christiane TARDIVAT membre à siéger à cette instance, composée ainsi de :

- M. PERSONNE Jacques
- **Mme TARDIVAT Christiane**
- M. BOUGAULT Michel
- Mme MONJOINT Chantal
- M. MARTIN Alexandre
- M. BORDAT Pascal, représentant des locataires

suivant l'article R441-9 du CCH au III « Dans le cas d'une commission unique, les six membres mentionnés au 1° du II sont désignés, parmi ses membres, par le conseil d'administration ou le conseil de surveillance de la société ou de l'organisme concerné. L'un des membres a la qualité de représentant des locataires ».

En conséquence, le Conseil d'Administration, à l'unanimité décide d'acter cette désignation.

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 : 15
Représentés : 3
Excusés : 2
Absents : 1

Service demandeur
Direction administrative et financière

Transmis pour contrôle de
légalité le :

13 DEC. 2024

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

13 DEC. 2024

RECU EN PREFECTURE

Le 13 décembre 2024

VIA DOTELEC - Dematis

036-344227070-20241212-020240317010-02

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

Extrait n°2024.00170 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 27 novembre 2024, s'est réuni le 12 décembre 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. Luc DELLA-VALLE, Mme Doriane DORVILLERS, Mme Christine FLEURET, Mme Christiane TARDIVAT, M. Florent GARCIA, Mme Yvonne LAMY, Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE, M. Pierre ROUSSEAU, M. Florent TRINQUART, M. Christian WATTECAMPS

Étaient représentés :

M. Régis BLANCHET donne pouvoir à M. Jacques PERSONNE
M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT
Mme Michèle SELLERON donne pouvoir à M. Michel BOUGAULT

Absents excusés :

M. Eric CAUDART, Mme Monique RABIER

Absente :

Mme Lydie LACOU

Assistaient également :

Mme Nadine CHAIB, secrétaire générale de la préfecture de l'Indre, sous-préfète de Châteauroux
M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel
M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36
Mme Marie-Charlotte LECAROUX, Directrice Générale Adjointe
M. David LAVILLONNIERE, Directeur du Patrimoine

Objet : Présentation du budget 2025

Le résultat prévisionnel du budget 2025 de la section de fonctionnement est de 500 000 €, contre 1 531 569 € au budget 2024 et 574 461 € au budget révisé 2024.

Le budget 2025, établi dans un contexte à nouveau très tendu, à la fois de crise de la promotion immobilière et de forte réduction des budgets de l'Etat et des collectivités, ressort encore plus contraint, comparé au budget de 2024.

Il est notamment marqué par un effort d'investissement important, à hauteur de 32 M€, avec, en particulier le lancement de 2 opérations de réhabilitation NPRU à Châteauroux.

Les financements bonifiés (subventions et emprunts) liés à ces programmes NPRU permettront de soutenir près de 30 % du total investi prévu en 2025.

Les 70 % restant du plan d'investissements 2025 seront couverts par des emprunts classiques de la Banque des Territoires et de nos autres partenaires bancaires, ainsi que par des fonds propres de l'organisme, de façon à maintenir un niveau de trésorerie constant à un niveau proche de 17 M€, représentant 5 à 6 mois de loyers nets perçus.

Ce budget d'investissement se répartit ainsi :

- **20.9 M€ investis sur le patrimoine existant :**
 - dont 4 M€ de remplacement de composants sur 37 projets distincts ;
 - et 16.9 M€ de réhabilitations-améliorations :
 - 8.9 M€ sur le projet PNRU Saint-Jacques sur les sites Ader-Marvingt (environnement extérieur, système de chauffage, ventilation, cages d'ascenseurs et pièces humides) ;
 - 4.15 M€ sur le projet PNRU Beaulieu sur les Sites Aquitaine-Limousin (restructuration, ascenseurs et haute performance énergétique) ;
 - 2.1 M€ sur la rénovation de notre patrimoine énergivore actuellement classé en étiquettes E et F (soit 73 logements sur 20 groupes, dont 3 collectifs) ;
 - 1.8 M€ répartis sur 13 projets dont 7 s'inscrivent dans le PNRU ;
- **0.3 M€** concernent la démolition (suivie de reconstruction) rue de Provence à Châteauroux.

.../...

- **10.8 M€** sont enfin investis sur *des projets d'offre nouvelle* avec notamment :
 - La Châtre, entrée de ville (commerces) : 2 M€
 - Levroux, maison de santé pluridisciplinaire : 1.4 M€
 - Projet Beaulieu-Touraine dans le cadre NPRU : 1.5 M€
 - Issoudun, projet Marx Dormoy (logements sociaux et commerces) : 2.3 M€
 - Saint Maur, lancement du projet des Ormeaux, tranche 1 (44 logements sociaux) : 0.65 M€
 - 2.9 M€ dur 10 projets lancés en 2025 (dont 2 projets NPRU).

Pour ce qui concerne nos activités d'exploitation, notre **autofinancement net** progresse de **+0.8 M€** par rapport à notre prévision d'atterrissage 2024, présentée au Conseil d'Administration du 16 octobre dernier.

Nous présentons en effet, en budget 2025, un **autofinancement de 2.2 M€** (soit 5.5 % du « Chiffre d'affaires + produits financiers »), contre 1.4 M€ (3.6 % du CA) attendu en 2024.

Cette progression repose sur **la croissance de produits et les économies de charges**, suivants :

- ⇒ Progression de l'IRL, net du solde des cessions et mises en service de nouveaux logements, et progression de nos activités d'accession (PSLA et terrains) : **+ 1 011 K€**,
- ⇒ Economies sur les frais de fonctionnements externes (-13 % par rapport à 2024) : **+539 K€**,
- ⇒ Baisse de l'annuité sur emprunts (impactée par la baisse du taux du Livret A positionné à 2.5 % au 01/02/2025) : **+423 K€**,
- ⇒ Maîtrise des charges de personnel, en **baisse de 247 K€** par rapport au budget actualisé 2024,
- ⇒ Stabilité en valeur des charges d'entretien Courant et programmé (**effort total maintenu à 6.3 M€ annuel**).

Au total, ces économies de charges et gains d'activité nous permettent de faire croître l'autofinancement de 2025, **malgré les impacts défavorables suivants** :

- Retour à la normale de l'impact des charges refacturables non-refacturées (2024 contenait un bonus de plus de **600 K€** sur le dénouement de la régularisation des charges 2023),
- Baisse des produits financiers de **-215 K€** (comme suite à la baisse des taux de placements attendue en 2025),
- Hausse du niveau des taxes foncières sur nos propriétés bâties (**+196 K€**), supérieure au niveau de l'inflation,
- Croissance des passages en non-valeurs sur les impayés anciens (**+255 K€**),
- Diminution de nos autres produits d'exploitation (rémunérations sur mandats, subventions d'exploitation) (**-121 K€**).

Ces efforts d'économies, réalisés sur notre autofinancement, nous permettent de présenter un **résultat net final de +500 000 €**, qui inclut, au-delà de l'autofinancement, les éléments suivants :

- Une **plus-value sur les ventes aux particuliers**, prévue à **2.3 M€ en budget 2025** contre 2 M€ attendus en 2024,
- **L'exercice 2024 inclut une plus-value exceptionnelle de +0.9 M€** sur la vente d'un programme à l'ONV, que l'on ne retrouve pas en budget 2025,
- Enfin, **l'impact net de l'amortissement technique** et de l'amortissement financier de la valeur de nos immobilisations **pèse pour 0.5 M€ de plus en budget 2025** par rapport à notre résultat 2024 estimé.

La présentation de ce budget permet de rappeler que les objectifs principaux de l'OPAC sont la qualité de service, le maintien du bon entretien du parc et la maîtrise de la quittance pour nos locataires malgré les conditions actuelles.

En conséquence, le Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé d'approuver le budget 2025 et, qu'au vu des contraintes évoquées, celui-ci pourra être réactualisé en juin 2025.

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 : 15
Représentés : 3
Excusés : 2
Absents : 1

Service demandeur
Direction Générale

Transmis pour contrôle de
légalité le :

13 DEC. 2024

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

13 DEC. 2024

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

Extrait n°2024.00171 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 27 novembre 2024, s'est réuni le 12 décembre 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. Luc DELLA-VALLE, Mme Doriane DORVILLERS, Mme Christine FLEURET, Mme Christiane TARDIVAT, M. Florent GARCIA, Mme Yvonne LAMY, Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE, M. Pierre ROUSSEAU, M. Florent TRINQUART, M. Christian WATTECAMPS

Étaient représentés :

M. Régis BLANCHET donne pouvoir à M. Jacques PERSONNE
M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT
Mme Michèle SELLERON donne pouvoir à M. Michel BOUGAULT

Absents excusés :

M. Eric CAUDART, Mme Monique RABIER

Absente :

Mme Lydie LACOU

Assistaient également :

Mme Nadine CHAIB, secrétaire générale de la préfecture de l'Indre, sous-préfète de Châteauroux
M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel
M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36
Mme Marie-Charlotte LECAROUX, Directrice Générale Adjointe
M. David LAVILLONNIERE, Directeur du Patrimoine

Objet : Cote Banque de France

La Banque de France établit un classement des entreprises françaises, basé sur leur fiabilité financière.

Le classement qui vient d'être attribué à l'OPAC est D2+.

Pour mémoire, la lettre D correspond au niveau d'activité (chiffre d'affaire entre 30 et 50 millions d'euros) et 2+ indique une cote de crédit très satisfaisante.

En conséquence, le Conseil d'Administration prend acte de cette cotation.

RECU EN PREFECTURE

Le 13 décembre 2024

VIA DOTELEC - Dematis

036-344227070-20241212-020240017110-02

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 : 15
Représentés : 3
Excusés : 2
Absents : 1

Service demandeur
Secrétariat général

Transmis pour contrôle de
légalité le :

13 DEC. 2024

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

13 DEC. 2024

RECU EN PREFECTURE

Le 13 décembre 2024

VIA DOTELEC - Dematis

036-344227070-20241212-02024001720-02

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

Extrait n°2024.00172 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 27 novembre 2024, s'est réuni le 12 décembre 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. Luc DELLA-VALLE, Mme Doriane DORVILLERS, Mme Christine FLEURET, Mme Christiane TARDIVAT, M. Florent GARCIA, Mme Yvonne LAMY, Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE, M. Pierre ROUSSEAU, M. Florent TRINQUART, M. Christian WATTECAMPS

Etaient représentés :

M. Régis BLANCHET donne pouvoir à M. Jacques PERSONNE
M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT
Mme Michèle SELLERON donne pouvoir à M. Michel BOUGAULT

Absents excusés :

M. Eric CAUDART, Mme Monique RABIER

Absente :

Mme Lydie LACOU

Assistaient également :

Mme Nadine CHAIB, secrétaire générale de la préfecture de l'Indre, sous-préfète de Châteauroux
M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel
M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36
Mme Marie-Charlotte LECAROUX, Directrice Générale Adjointe
M. David LAVILLONNIERE, Directeur du Patrimoine

Objet : Créances proposées pour passage en perte, année 2024

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
Octobre 2024	312 689,91

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

.../...

Pour rappel, le Conseil d'Administration, en octobre 2024, a décidé de valider le passage en perte de 312 689,91 euros.

En conséquence, le Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé de valider le passage en perte concernant 23 dossiers supplémentaires pour un montant de 100 160.01 euros.

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,


Pascal LONGEIN

OPAC 36

DOSSIER	MONTANT	DATE D'ENTREE	DATE DE SORTIE	MOTIF PASSAGE EN PERTE
0140306708	2830,90	28/02/2020	10/08/2022	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0083040308	3839,75	30/08/2019	12/11/2021	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0054199909	6240,95	29/09/2017	01/04/2021	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0083042410	4070,38	05/10/2012	15/09/2014	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0254003003	3839,57	01/12/2015	06/02/2017	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0265392109	4026,07	15/04/2015	11/07/2017	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0137000412	2530,52	23/03/2018	05/09/2019	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0228348704	3415,27	17/12/2016	19/07/2019	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0060027213	3139,80	17/02/2017	10/10/2018	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0449003207	3598,08	22/06/2018	09/05/2019	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0012089711	3493,96	26/06/2015	19/09/2017	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0042001108	3882,50	16/08/2017	14/06/2019	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0101014914	3700,69	28/10/2016	08/10/2020	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0209092913	4098,34	30/11/2018	12/08/2020	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0390016216	3015,99	29/11/2019	15/06/2021	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0437005410	6808,20	31/01/2020	01/09/2022	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0069032021	6380,82	31/07/2020	19/12/2021	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0247382313	4788,66	30/05/2016	02/04/2019	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0012087109	6229,55	30/11/2020	15/03/2022	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0718037702	2170,40	28/09/2015	13/10/2021	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0083039517	5604,34	31/01/2019	17/02/2020	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0294401408	8988,15	31/07/2019	12/12/2020	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE
0133294508	3467,12	30/06/2017	14/01/2020	CERTIFICAT D'IRRECOUVRABILITE

100160,01



OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 21
Présents : 15
Représentés : 3
Excusés : 2
Absents : 1

Service demandeur
Direction Commerciale et Gestion
Locative

Transmis pour contrôle de
légalité le :

13 DEC. 2024

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

13 DEC. 2024

RECU EN PREFECTURE

Le 13 décembre 2024

VIA DOTELEC - Dematis

036-344227070-20241212-020240017310-02

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

Extrait n°2024.00173 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 27 novembre 2024, s'est réuni le 12 décembre 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. Luc DELLA-VALLE, Mme Doriane DORVILLERS, Mme Christine FLEURET, Mme Christiane TARDIVAT, M. Florent GARCIA, Mme Yvonne LAMY, Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE, M. Pierre ROUSSEAU, M. Florent TRINQUART, M. Christian WATTECAMPS

Etaient représentés :

M. Régis BLANCHET donne pouvoir à M. Jacques PERSONNE
M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT
Mme Michèle SELLERON donne pouvoir à M. Michel BOUGAULT

Absents excusés :

M. Eric CAUDART, Mme Monique RABIER

Absente :

Mme Lydie LACOU

Assistaient également :

Mme Nadine CHAIB, secrétaire générale de la préfecture de l'Indre, sous-préfète de Châteauroux
M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel
M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36
Mme Marie-Charlotte LECAROUX, Directrice Générale Adjointe
M. David LAVILLONNIERE, Directeur du Patrimoine

Objet : Gendarmerie Nationale - casernes de SAINT-GAULTIER et de VALENÇAY : passage en perte

La Gendarmerie Nationale est locataire de logements auprès de l'OPAC 36 pour les casernes de SAINT-GAULTIER et de VALENÇAY, depuis le 1er janvier 1995.

Aussi, il a été constaté des reliquats de soldes débiteurs et créditeurs qui remontent à plusieurs années, sous la responsabilité de la recette municipale pour l'affectation des paiements.

Le point a été fait sur chaque compte afin de régulariser ces situations, néanmoins, il reste une créance d'un montant de 359,34 € dont le recouvrement est forclos.

Aussi, pour ces deux casernes, le Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé d'autoriser un passage en perte de 359,34€.

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 : 15
Représentés : 3
Excusés : 2
Absents : 1

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

Extrait n°2024.00174 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 27 novembre 2024, s'est réuni le 12 décembre 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. Luc DELLA-VALLE, Mme Doriane DORVILLERS, Mme Christine FLEURET, Mme Christiane TARDIVAT, M. Florent GARCIA, Mme Yvonne LAMY, Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE, M. Pierre ROUSSEAU, M. Florent TRINQUART, M. Christian WATTECAMPS

Étaient représentés :

M. Régis BLANCHET donne pouvoir à M. Jacques PERSONNE
M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT
Mme Michèle SELLERON donne pouvoir à M. Michel BOUGAULT

Absents excusés :

M. Eric CAUDART, Mme Monique RABIER

Absente :

Mme Lydie LACOU

Assistaient également :

Mme Nadine CHAIB, secrétaire générale de la préfecture de l'Indre, sous-préfète de Châteauroux
M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel
M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36
Mme Marie-Charlotte LECAROUX, Directrice Générale Adjointe
M. David LAVILLONNIERE, Directeur du Patrimoine

Objet : Loyer du Foyer non conventionné - LE BLANC - FRPA Le Clos de la Cubissole

En application des dispositions de gestion conclues entre le Centre Communal d'Action Social de LE BLANC, le Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé d'adopter comme suit le loyer du Foyer Résidence pour Personnes Agées pour l'année 2025.

Annuité des emprunts

Contrat n°1283659/2407 39 180.34 €

Frais de gestion

334 129.97 x 0.50% x $\frac{2205}{415}$ 8 876.59 €

861 787.54 x 0.50 % x $\frac{2205}{1617}$ 5 875.82 €

PRCGE (ex. PGE)

334 129.97 x 0.60 % x $\frac{2205}{415}$ 10 651.90 €

861 787.54 x 0.60 % x $\frac{2205}{1617}$ 7 050.99 €

Service demandeur
Direction administrative et financière

Transmis pour contrôle de
légalité le :

13 DEC. 2024

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

13 DEC. 2024

RECU EN PREFECTURE

Le 13 décembre 2024

VIA DOTELEC - Dematis

036-344227070-20241212-02024001740-02

.../...

Ordures ménagères 2024 4 847.00 €

Loyer annuel 2025 76 482.64 €

Soit un loyer mensuel de **6 373.55 €** pour les mois de Janvier à Novembre 2025 et de **6 373.59 €** pour le mois de Décembre 2025.

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,



Pascal LONGEIN



NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 21
Présents : 15
Représentés : 3
Excusés : 2
Absents : 1

Service demandeur
Direction Générale Adjointe

Transmis pour contrôle de
légalité le :

13 DEC. 2024

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

13 DEC. 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 27 novembre 2024, s'est réuni le 12 décembre 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. Luc DELLA-VALLE, Mme Doriane DORVILLERS, Mme Christine FLEURET, Mme Christiane TARDIVAT, M. Florent GARCIA, Mme Yvonne LAMY, Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE, M. Pierre ROUSSEAU, M. Florent TRINQUART, M. Christian WATTECAMPS

Etaient représentés :

M. Régis BLANCHET donne pouvoir à M. Jacques PERSONNE
M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT
Mme Michèle SELLERON donne pouvoir à M. Michel BOUGAULT

Absents excusés :

M. Eric CAUDART, Mme Monique RABIER

Absente :

Mme Lydie LACOU

Assistaient également :

Mme Nadine CHAIB, secrétaire générale de la préfecture de l'Indre, sous-préfète de Châteauroux
M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel
M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36
Mme Marie-Charlotte LECAROUX, Directrice Générale Adjointe
M. David LAVILLONNIERE, Directeur du Patrimoine

Objet : Convention d'utilisation de l'abattement TFPB sur les quartiers prioritaires politique de la ville de Châteauroux 2025-2030

Un abattement de 30 % de la base d'imposition de la TFPB a été institué pour les logements situés dans les Quartiers prioritaires Politique de la Ville (QPV). Il est lié aux contrats de ville. Un cadre national signé entre l'Etat, 4 associations d'élus et l'USH en fixe les modalités d'utilisation.

Sur le Département, seul l'EPCI de Châteauroux Métropole met en œuvre ce dispositif (qui a notamment été effectif sur le précédent contrat de ville).

RECU EN PREFECTURE

Le 13 décembre 2024

VIA DOTELEC - Dematis

036-344237070-20241212-020240017510-02

La loi de finances pour 2024 en prévoit la reconduction établie au titre des années 2025 à 2030. Pour en bénéficier, l'OPAC 36 devra effectuer, avant le 1er janvier 2025, une déclaration de patrimoine aux services fiscaux accompagnée des copies du contrat de ville et de la convention d'utilisation de l'abattement de TFPB. Celle-ci se fera sur la base des nouveaux contours de la géographie prioritaire.

Cette convention vient définir les modalités d'élaboration, d'application, de suivi et de bilan de l'abattement de la TFPB sur toute la durée du contrat de ville à compter de 2025 jusqu'en 2030. Elle constitue le cadre de référence des engagements de chacun des signataires à savoir l'État, Châteauroux Métropole, la Ville de Châteauroux et l'OPAC 36 et est une annexe du contrat de ville signé le 22/04/2024. Cette convention s'inscrit dans les orientations définies dans le contrat de ville et la démarche de gestion urbaine et sociale de proximité.

Comme le prévoit le cadre national, les actions valorisables au titre de l'abattement de la TFPB visent un renforcement de l'entretien et de la gestion du parc Hlm ainsi que l'amélioration de la qualité de service rendu aux locataires. En fonction du diagnostic partagé, les actions pourront porter sur plusieurs des axes suivants :

- Renforcement de la présence du personnel de proximité ;
- Formation spécifique et soutien au personnel de proximité ;

.../...

- Sur-entretien ;
- Gestion des déchets et encombrants/épaves ;
- Tranquillité résidentielle ;
- Concertation/sensibilisation des locataires ;
- Animation, lien social, vivre ensemble ;
- Petits travaux d'amélioration de la qualité de service.

La convention pourra être modifiée sous la forme d'un avenant à l'issue du bilan mi-parcours ou pour tenir compte de l'évolution des besoins du territoire.

En conséquence, le Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé d'autoriser le Directeur Général à discuter et établir les modalités opérationnelles et à signer cette convention annexe au contrat de ville ainsi que l'ensemble des documents y afférents et notamment les programmes d'actions.

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 : 15
Représentés : 3
Excusés : 2
Absents : 1

Service demandeur
Direction Générale Adjointe

Transmis pour contrôle de
légalité le :

13 DEC. 2024

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

13 DEC. 2024

RECU EN PREFECTURE

Le 13 décembre 2024

VIA DOTELEC - Dematis

036-344227070-20241212-020240317910-02

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

Extrait n°2024.00176 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 27 novembre 2024, s'est réuni le 12 décembre 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. Luc DELLA-VALLE, Mme Doriane DORVILLERS, Mme Christine FLEURET, Mme Christiane TARDIVAT, M. Florent GARCIA, Mme Yvonne LAMY, Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE, M. Pierre ROUSSEAU, M. Florent TRINQUART, M. Christian WATTECAMPS

Étaient représentés :

M. Régis BLANCHET donne pouvoir à M. Jacques PERSONNE
M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT
Mme Michèle SELLERON donne pouvoir à M. Michel BOUGAULT

Absents excusés :

M. Eric CAUDART, Mme Monique RABIER

Absente :

Mme Lydie LACOU

Assistaient également :

Mme Nadine CHAIB, secrétaire générale de la préfecture de l'Indre, sous-préfète de Châteauroux
M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel
M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36
Mme Marie-Charlotte LECAROUX, Directrice Générale Adjointe
M. David LAVILLONNIERE, Directeur du Patrimoine

Objet : Avenant à la convention de gestion en flux

En contrepartie de la contribution d'Action Logement Services aux programmes de renouvellement urbain pour la période de 2009-2015, l'Etat a prévu de rétrocéder une part de ses droits de réservation (cette mesure est inscrite à la Convention ANRU/UESL de 2009 et à l'avenant de 2021 à la convention tripartite entre Etat/ANRU/ALS).

Le niveau de droits ainsi rétrocédés est fixé par un taux, défini à l'échelle régionale, qui est une moyenne des taux de chaque département d'une même région afin d'en faciliter la mise en œuvre.

Pour la Région Centre Val de Loire, ce taux est fixé à 1,48 %.

Il s'agit donc de prendre en considération cette mesure dès 2025 et de réviser par voie d'avenant la convention de gestion en flux signée en 2023.

Ainsi, pour une période de 15 ans, ce taux est déduit du flux annuel fixé par l'Etat et ajouté au taux annuel du flux négocié par ALS.

En conséquence, le Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé d'autoriser le Directeur Général à signer tous les documents nécessaires à la mise en application de cette mesure et notamment l'avenant à la convention de gestion en flux.

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,



Pascal LONGEIN

AVENANT À LA CONVENTION

entre le Préfet de l'Indre et l'office public de l'habitat de l'Indre (OPAC 36) concernant les conditions et les modalités de mise en œuvre de la réservation de logements par l'État conformément à l'article R 441-5 du code de la construction et de l'habitation

Vu la convention entre le Préfet de l'Indre et le bailleur social OPAC 36 concernant les conditions et les modalités de mise en œuvre de la réservation de logements par l'État conformément à l'article R 441-5 du code de la construction et de l'habitation du 2 mars 2023 ;

Vu l'instruction 2024-11375 du 4 janvier 2024 portant sur les modalités de rétrocession par l'État des droits de réservations au titre du 1er programme de renouvellement urbain (PNRU) au bénéfice d'Action Logement Services.

Entre

L'État représenté par le Préfet de l'Indre, et désigné sous le terme « l'État », d'une part,

Et

L'OPAC 36, représenté par son directeur général M. Pascal LONGEIN désigné sous le terme « le Bailleur », d'autre part,

Il est convenu ce qui suit :

Article 1 : article modifié

L'art 2. Taux de logements assujettis à la réservation préfectorale est remplacé par :

Les parcours résidentiels seront favorisés de même que sera recherchée l'adéquation entre le type du logement et la taille du ménage.

A partir du 1^{er} janvier 2025 et pendant une durée de 15 ans (soit jusqu'au 31/12/2040), 1,48 % sera déduit du flux d'attributions réservé à l'État, et rétrocédé à Action Logement Services au titre des droits de réservation du premier programme de renouvellement urbain.

La réservation préfectorale s'applique sur 28,52 % (dont 5 % au plus réservé aux agents civils et militaires de l'État) des logements sociaux conventionnés qui se libèrent dans l'année ou qui sont nouvellement mis en service au cours de l'année au bénéfice des publics prioritaires.

N'entrent pas dans le calcul du flux annuel, les logements destinés dans l'année :

1. aux mutations de locataires au sein du parc social de l'organisme bailleur ;
2. aux relogements de personnes dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine ;
3. aux relogements de personnes dans le cadre d'une opération de requalification de copropriétés dégradées;
4. aux personnels de la défense nationale et de la sécurité intérieure ou aux personnels des établissements publics de santé ;
5. à la vente ;
6. les logements-foyer (résidences sociales, ...)
7. les logements captés pour les sinistres (baux précaires).

Le bailleur informe les services de l'État, avant le 28 février de chaque année, du nombre prévisionnel de logements ainsi soustraits du calcul du flux de l'année en cours et de leur affectation par catégorie d'opération, par voie électronique.

Article 2 : Articles inchangés

Toutes les autres clauses de la convention initiale demeurent inchangées et applicables tant qu'elles ne sont pas contraires aux dispositions contenues dans le présent avenant, lesquelles prévalent en cas de différence.

Article 3 : date d'effet de l'avenant

Le présent avenant prend effet à compter du 1^{er} janvier 2025.

Le Préfet de l'Indre

Le Directeur général de l'OPAC de l'indre

Thibault LANXADE

Pascal LONGEIN

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 21
Présents : 15
Représentés : 3
Excusés : 2
Absents : 1

Le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre, dûment convoqué en date du 27 novembre 2024, s'est réuni le 12 décembre 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. Luc DELLA-VALLE, Mme Doriane DORVILLERS, Mme Christine FLEURET, Mme Christiane TARDIVAT, M. Florent GARCIA, Mme Yvonne LAMY, Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE, M. Pierre ROUSSEAU, M. Florent TRINQUART, M. Christian WATTECAMPS

Étaient représentés :

M. Régis BLANCHET donne pouvoir à M. Jacques PERSONNE
M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT
Mme Michèle SELLERON donne pouvoir à M. Michel BOUGAULT

Absents excusés :

M. Eric CAUDART, Mme Monique RABIER

Absente :

Mme Lydie LACOU

Assistaient également :

Mme Nadine CHAIB, secrétaire générale de la préfecture de l'Indre, sous-préfète de Châteauroux
M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel
M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36
Mme Marie-Charlotte LECAROUX, Directrice Générale Adjointe
M. David LAVILLONNIERE, Directeur du Patrimoine

Objet : Projet d'accord collectif pour encadrer le renouvellement des DAAF sur le parc de l'OPAC 36.

Le décret n° 2011-36 du 10 janvier 2011 portant application de la loi n° 2010-238 du 9 mars 2010 dite « Loi MORANGE » a rendu obligatoire les détecteurs autonomes avertisseurs de fumées (DAAF) dans chaque logement à compter du 8 mars 2015.

L'article 3 de Loi ALUR du 24 mars 2014 a mis à la charge du propriétaire l'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation, étant précisé que celui-ci doit également s'assurer du bon fonctionnement du détecteur lors de l'état des lieux entrant.

Dans ce cadre, une opération avait été menée afin d'équiper l'ensemble du patrimoine de l'OPAC 36 de détecteurs de fumée. Les DAAF ont été installés dans les logements sur la période 2014-2015 par un prestataire mandaté par l'OPAC 36, avec une garantie de 10 ans, sans impact financier pour les locataires. Les DAAF ainsi installés arrivent au terme de leur utilisation et leur remplacement doit être envisagé.

Cependant, à la différence de l'installation, et conformément aux dispositions de l'article R. 142-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, la responsabilité du renouvellement et de l'entretien du détecteur de fumées incombe au locataire.

La période de garantie et la durée de vie des détecteurs de fumée arrivant prochainement à leur terme, ceux-ci devraient donc être renouvelés par les locataires et à leurs frais.

Cependant, dans un souci de garantir une égalité de traitement entre les locataires et une installation conforme, fiable et de qualité sur le long terme, il est proposé au Conseil d'Administration, qui a toujours placé la sécurité des personnes et des biens au cœur de ses préoccupations, d'acter le fait que l'OPAC 36 mène la campagne d'installation des nouveaux DAAF avec comme objectifs de sécuriser le patrimoine et ses occupants, d'être vigilant au recyclage des anciens équipements DAAF posés, et de permettre aux locataires de répondre à l'exigence de déclaration à leur assurance habitation dans le cadre de la prévention incendie.

L'Office pourra faire intervenir une entreprise pour procéder au renouvellement et refacter (tout ou partie) de la prestation aux locataires.

.../...

Service demandeur
Direction Générale Adjointe

Transmis pour contrôle de
légalité le :

13 DEC. 2024

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

13 DEC. 2024

RECU EN PREFECTURE

Le 13 décembre 2024

VIA DOTELEC - Dematis

036-344227070-20241212-020240017810-02

L'article L442-3 du Code de la Construction et de l'Habitation dispose : « *la liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'Etat. Il peut y être dérogé par accords collectifs locaux portant sur l'amélioration de la sécurité ou la prise en compte du développement durable, conclus conformément à l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière* ».

Il est donc nécessaire pour encadrer cette intervention de conclure un accord collectif sur l'ensemble du patrimoine de l'OPAC 36 portant sur le renouvellement des DAAF, considérant que cela permet l'amélioration de la sécurité par la prévention des risques liés aux incendies.

A cet effet, un projet d'accord collectif est discuté avec les associations du Conseil de Concertation Locative.


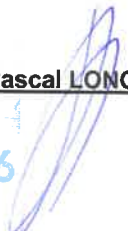
En conséquence, le Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé de valider cette démarche et d'autoriser le Directeur Général à en négocier l'ensemble des conditions et à signer l'accord collectif à venir ainsi que l'ensemble des documents afférents.

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,


Pascal LONGEIN

OPAC 36

Accord collectif conclu entre :

OPAC 36

Dont le siège est situé 90, avenue Charles de Gaulle à Châteauroux, représenté par son Directeur général, Monsieur Pascal LONGEIN, désigné ci-dessous OPAC 36,

D'une part,

Et les associations représentant les locataires représentées au Conseil de Concertation Locative de l'OPAC 36 :

- la CNL 36, représentée par son Président, Monsieur Christian CHENIER
- l'AFOC36, représentée par Monsieur Pascal BORDAT, Administrateur AFOC,

Désignées ci-après les associations représentant les locataires

D'autre part,

PREAMBULE

Le Conseil d'Administration de l'OPAC 36 et les associations représentant les locataires au sein du Conseil de Concertation Locative de l'Office ont toujours mis au cœur de leurs préoccupations la sécurité des personnes et des biens, qui est une priorité constante et régulièrement réaffirmée.

Le décret n°2011-36 du 10 janvier 2011, portant application de la loi n°2010-238 du 9 mars 2010 dite « Loi MORANGE » a rendu obligatoire les détecteurs autonomes avertisseurs de fumées (DAAF) dans chaque logement à compter du 8 mars 2015.

L'article 3 de Loi ALUR du 24 mars 2014 a mis à la charge du propriétaire l'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation, étant précisé que celui-ci doit également s'assurer du bon fonctionnement du détecteur lors de l'état des lieux entrant.

Conformément à l'article R 142-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, il revient au locataire, en cours de bail, de veiller au bon fonctionnement, à l'entretien et si nécessaire, au renouvellement du DAAF. Le locataire doit tester régulièrement l'appareil, si nécessaire, il doit remplacer le détecteur.

L'article R.129-12 du Code de la Construction et de l'Habitation définit les fonctions du détecteur de fumées autonome normalisé :

- Détecter les fumées émises dès le début d'un incendie,
- Emettre immédiatement un signal sonore suffisant permettant de réveiller une personne endormie dans le seul logement où la détection a lieu.

L'arrêté du 5 février 2013 précise les caractéristiques techniques que doivent obligatoirement respecter les DAAF. Il est ainsi prévu que ceux-ci soient revêtus du marquage CE et qu'ils doivent respecter la norme française NF EN 14604, prévoyant que ces dispositifs doivent être remplacés en fin de vie de pile (soit 10 ans).

Dans ce cadre, une opération avait été menée afin d'équiper l'ensemble du patrimoine de l'OPAC 36 de détecteurs de fumée. Les DAAF ont été installés dans les logements sur la période 2014-2015 par un prestataire mandaté par l'OPAC36, avec une garantie de 10 ans, sans impact financier pour les locataires. De même, les programmes mis en service après 2025 sont équipés de DAAF d'une durée de vie de 10 ans.

A la différence de l'installation, et conformément aux dispositions de l'article R. 142-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, la responsabilité du renouvellement et de l'entretien du détecteur de fumées incombe au locataire.

La période de garantie et la durée de vie des détecteurs de fumée arrivant prochainement à leur terme, ceux-ci doivent donc être renouvelés par les locataires et à leurs frais.

Cependant, dans un souci de garantir une égalité de traitement entre les locataires et une installation conforme, fiable et de qualité sur le long terme, l'OPAC36 a engagé une réflexion pour une démarche ayant pour objectifs de sécuriser le patrimoine et ses occupants, d'être vigilant au recyclage des anciens équipements DAAF posés, et de permettre aux locataires de répondre à l'exigence de déclaration à leur assurance habitation dans le cadre de la prévention incendie.

L'Office souhaite faire intervenir une entreprise pour procéder au renouvellement et refacturer cette prestation aux locataires.

L'article L442-3 du Code de la Construction et de l'Habitation dispose : « La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'Etat. Il peut y être dérogé par accords collectifs locaux portant sur l'amélioration de la sécurité ou la prise en compte du développement durable, conclus conformément à l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière. »

Il est donc proposé de conclure un accord collectif sur l'ensemble du patrimoine de l'OPAC36 portant sur le renouvellement des DAAF, considérant que cela permet l'amélioration de la sécurité par la prévention des risques liés aux incendies.

IL EST EN CONSEQUENCE CONVENU CE QUI SUIT PAR LE PRESENT ACCORD COLLECTIF :

ARTICLE 1 – OBJET DE L'ACCORD COLLECTIF

Le présent accord collectif, conclu en application de l'article 42 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 a pour objet l'amélioration de la sécurité du logement par la mise en œuvre d'une prestation de renouvellement des DAAF dans les logements à usage d'habitation en lieu et place des locataires/occupants. Sont concernés les logements occupés pour lesquels le remplacement des DAAF est nécessaire sur la durée du présent accord.

Cet accord collectif détermine les modalités afférentes à la prestation de renouvellement des DAAF, et de manière indissociable :

- Le renouvellement du DAAF et l'adaptation de l'installation DAAF en cas de handicap visuel, auditif ou de type « mobilité réduite » de l'occupant au moment de la pose,
- L'extension de garantie de 5 ans en cas de défaut de(s) l'appareil(s),
- La récupération et le recyclage de(s) l'ancien(s) appareil(s),

- Le dispositif d'information et de relance (affichage, courriers simples, ou recommandés...) des occupants par le prestataire de l'Office tout au long de la campagne de renouvellement des DAAF.

1-1 LES CONDITIONS JURIDIQUES DE L'APPLICATION DE L'ACCORD COLLECTIF

En application de l'article 42 de la loi n°86.1290 du 23 décembre 1986 modifiée par la loi 2009-323 du 25 mars 2009, le présent accord collectif sera soumis à l'approbation des locataires concernés.

En effet, cet article indique que les bailleurs sociaux : « peuvent conclure avec une ou plusieurs associations de locataires des accords collectifs locaux portant sur tout ou partie de leur patrimoine. Ces accords portent notamment sur les loyers, la maîtrise de l'évolution des charges récupérables, la grille de vétusté, l'amélioration et l'entretien des logements et des parties communes, les locaux résidentiels à usage commun.

Ces accords sont obligatoires dès lors qu'ils ont été conclus par une ou plusieurs associations regroupant au total le tiers au moins des locataires concernés et qu'ils n'ont pas été rejetés par écrit par la majorité des locataires dans un délai d'un mois à compter de leur notification individuelle par le bailleur aux locataires. »

« Les accords prévus au présent article peuvent être conclus pour une durée déterminée ou indéterminée. Ils mentionnent les conditions de leur dénonciation, de leur renouvellement ou de leur révision. »

Ainsi, dès lors qu'il a été signé par une association représentant les locataires et qu'il n'a pas été rejeté par écrit par 50% des occupants concernés, dans un délai de deux mois à compter de la notification individuelle faite par le bailleur, il sera ensuite considéré comme obligatoire et applicable à tous les « occupants » des logements, ce qui comprend les locataires titulaires d'un bail, ainsi que les ménages dont le bail a été résilié et qui sont redevables d'une indemnité d'occupation, afin que conformément à l'article R142-3 du CCH, le renouvellement des DAAF bénéficie à tous les occupants des logements d'habitation.

1-2 LA DATE D'EFFET DE L'ACCORD COLLECTIF

Le présent accord prendra effet lorsque les conditions juridiques rappelées au paragraphe 1.1 seront remplies.

1-3 DUREE DE L'ACCORD COLLECTIF

Le présent accord est conclu sur la période de 5 ans à compter de sa date d'entrée en application.

Il pourra être renouvelé par période de 5 ans et par avenant.

1-4 LOGEMENTS CONCERNES

Le présent accord collectif est conclu pour l'ensemble des logements loués par l'OPAC36 à destination exclusive d'habitation. Les DAAF seront remplacés lors de leurs dixièmes années de service, le

remplacement massif organisé en 2025 s'opèrera donc sur des patrimoines mis en location avant 2015. Les programmes d'habitation mis en exploitation après 2015 seront remplacés sur cette même règle à l'anniversaire de leurs 10 ans.

Il est expressément convenu que les logements donnés en gérance à l'OPAC36 par une collectivité, les logements positionnés en vacance volontaire pour cause de démolition, d'arrêt d'exploitation, de vente ou suite à un sinistre les rendant inexploitable, les logements mis à disposition de personnes morales, ainsi que certains logements pour lesquels la responsabilité du renouvellement du DAAF incombe au propriétaire ou au gestionnaire des logements (logements-foyers, logements situés dans une résidence services seniors, locations meublées, logements de fonctions, ...), ne sont pas concernés par le présent accord.

ARTICLE 2 – COUT DE LA MISE EN OEUVRE ET CHARGE LOCATIVE

Il est convenu que l'OPAC36 récupèrera auprès de chaque locataire concerné le prix de base de XX € correspondant à la prestation d'installation d'1 DAAF classique par logement.

Pour les personnes souffrant d'un handicap, visuel, auditif, de mobilité réduite, les équipements optionnels adaptés (flash lumineux, éléments vibreur, bouton déporté) seront facturés complémentirement sur la base des prix unitaires suivants :

- Flash lumineux YY €
- Élément vibreur ZZ €
- Bouton déporté WW €

Pour les logements concernés par l'installation de 2 DAAF, le prix de XX € sera facturé.

L'occupant redevable de la somme susvisée sera celui présent dans le logement au jour du démarrage de la pose du dispositif DAAF par le prestataire dans le bâtiment où se situe le logement pour les logements collectifs, et dans le programme pour les logements individuels (appelé jour J dans la suite de l'accord).

(Proposition :) Le quittance de cette prestation sera effectué en 3 mensualités correspondant chacune à un tiers de la somme, sur 3 mois consécutifs à compter de la clôture de la campagne de pose des DAAF sur le secteur (information du prestataire).

En cas de départ d'un occupant entre le jour du démarrage de la pose (Jour J) et le 3ème mois de récupération de prestation inclus, celui-ci sera redevable de la totalité de la somme due qui sera facturée dans son décompte définitif de location.

Pour les nouveaux logements mis en service, ou logements vacants au moment de la pose, la prestation de renouvellement du ou des DAAF seront pris en charge intégralement par l'OPAC 36.

ARTICLE 3 – NATURE DE LA PRESTATION, EQUIPEMENT DES LOGEMENTS

Le prestataire missionné par l'OPAC36 procédera au renouvellement du DAAF initialement installé par l'OPAC36 dans les logements.

Les textes prévoient la mise en place d'un seul détecteur par logement. Toutefois il est préconisé d'en installer un par étage dans les logements à plusieurs niveaux. L'OPAC36 dans les logements en Triplex installera 2 détecteurs. Les Duplex ne seront équipés que d'un seul DAAF.

Comme introduit à l'article 2, les locataires souffrant d'un handicap, visuel, auditif, de mobilité réduite seront équipés complémentaires de matériels optionnels adaptés (flash lumineux, éléments vibreur, bouton déporté) suite à l'échange mené in situ entre l'entreprise réalisatrice et le locataire et formalisé par un document. Tout refus du locataire d'un équipement optionnel proposé devra être consigné sur un document écrit et signé du locataire.

3-1 CARACTERISTIQUES DU DAAF

Le DAAF installé répond aux dispositions de l'arrêté du 5 février 2013 et à la norme CE, NF EN 14604 : 2005 et NF292

Caractéristiques techniques du dispositif de base :

- Alimentation par pile lithium d'autonomie 10 ans minimum
- Activation automatique ou manuel de la pile au montage,
- Capteur optique haute sensibilité,
- Protection anti-insectes de la chambre de détection,
- Le détecteur devra porter une identification pérenne l'associant à ce marché de remplacement qui le différenciera de l'ancien (à définir entre le titulaire du marché et l'OPAC36),
- Alarme sonore de 85 dB minimum à 3 mètres,
- Bouton Test,
- Système de vérification de bon fonctionnement du détecteur par auto-diagnostic,
- Indicateur visuel de fonctionnement par Led,
- Système de fixation du socle par vis ou par adhésif certifié NF au DAAF, compatible à la nature de la paroi/support, avec protection anti-vol,
- Indicateur sonore différent de l'alarme signalant un dysfonctionnement,
- Marquage CE,
- Certifié CE EN 14604 et NF 292 DAAF.
- Garantie 5 ans

Les flash lumineux, éléments vibreur et bouton déporté seront compatibles avec le DAAF proposé par l'entreprise retenue. Les piles nécessaires à leurs fonctionnements seront soit d'une durée de vie de 10 ans soit remplaçables simplement. Les formats normalisés, de type AA, AAA, CR__, LR__ seront privilégiés.

3-2 INSTALLATION DU DETECTEUR

Le détecteur sera implanté :

- Dans un couloir à proximité des chambres (de préférence à moins de 3m),
- Au point le plus haut du plafond,
- Le plus éloigné possible des pièces humides et de la cuisine.
- à 50 cm au moins d'un point lumineux

- déporté des parois verticales d'au minimum une trentaine de centimètre
- installé esthétiquement et en respect du bon sens

Sa fixation sera mécanique en réexploitant les fixations en place et en respect d'un protocole de type SS4 (amiante) ou via des adhésifs compatibles et certifiés par le fabricant du DAAF.

Il est précisé que l'emplacement actuel du DAAF pourra ne pas être respecté si l'analyse des caractéristiques du logement amène à un nouveau positionnement.

La pose respectera dans tous les cas les normes d'installation et règles édictées par le fabricant du matériel retenu.

3-3 RECUPERATION ET RECYCLAGE DES DAAF DEPOSES

Les anciens DAAF seront récupérés par le prestataire qui devra s'assurer du recyclage dans le cadre du marché.

3-4 ATTESTATIONS DE POSE

L'OPAC 36 fera signer au locataire via le prestataire retenu, un document d'autorisation de remplacement du détecteur (et des éléments optionnels le cas échéant), valant quitus du locataire.

Celui-ci devra obligatoirement être signé pour que le technicien puisse procéder à la pose du détecteur.

Cette attestation doit indiquer notamment :

- Le nom et le prénom du locataire,
- Le numéro, l'étage et l'adresse du logement,
- Le nombre et le type de détecteurs installés, équipements annexes demandés (flash, éléments vibreur, bouton déporté) et leur conformité à la norme NF en vigueur.

Le locataire sera **destinataire au plus tard 15 jours** après la mise en place du détecteur d'une attestation de pose à faire valoir, si nécessaire, auprès de son assureur.

ARTICLE 4 – OBLIGATIONS DES LOCATAIRES

Il est précisé que cet article vaut pour la période de garantie (soit 5 ans), au-delà le locataire devra reprendre en charge et à ses frais le renouvellement du DAAF sauf modification de la réglementation ou signature d'un avenant à cet accord ou d'un nouvel accord

4-1 ENTRETIEN DU DETECTEUR

Le détecteur fait partie intégrante des équipements du logement.

Il ne doit pas subir de détérioration. L'occupant est responsable de son entretien, conformément aux dispositions de l'article R. 142-3 du Code de la construction et de l'habitation.

Ainsi, de manière non limitative, les constitutifs d'entretien suivants seront à mettre en oeuvre :

- Dépoussiérer le capot du détecteur tous les mois à l'aide d'un chiffon humide,
- Vérifier tous les mois le bon fonctionnement du détecteur de fumée à l'aide du bouton test,
- Ne pas peindre le détecteur de fumée...

En cas de dysfonctionnement avéré, (sauf mésusage ou dégradation volontaire), et ce pendant la durée de la garantie du DAAF, soit 5 ans, la remise en état du détecteur sera à la charge du prestataire sur demande expresse du locataire auprès de l'Office.

En cas de défaut de l'appareil dû à une utilisation non conforme, la réparation ou le remplacement restera à la charge exclusive du locataire (et pourra faire l'objet d'une facturation au départ du logement).

4-2 CAS DES CONGES ET SINISTRES

Lors de tout congé, le détecteur devra être laissé en place à la sortie du locataire.

L'OPAC 36 procédera à la révision du détecteur présent dans le cadre de la révision électrique du logement.

En cas de dysfonctionnement avéré dans les 5 années suivant la pose, (sauf mésusage ou dégradation volontaire), la remise en état du détecteur sera à la charge du prestataire, sur demande de l'OPAC 36.

En cas de disparition du détecteur constatée à l'occasion d'un congé, de sinistre, son remplacement (DAAF et pose) sera facturé au locataire sortant (*dont le montant s'élève pour 2024 et à titre d'information, à 84.47 € ttc, tarif indiqué au Barème de réparations locatives remis au locataire lorsqu'il donne son congé*).

ARTICLE 5 – SENSIBILISATIONS DES LOCATAIRES A L'UTILISATION DES DAAF

Ce volet des prestations est essentiel à la bonne prise en compte du dispositif par le locataire occupant.

Lors de la pose du détecteur, le prestataire aura en charge d'informer le locataire le jour de la pose sur le fonctionnement et l'entretien du dispositif. Pour ce dernier point, se reporter à l'article 4.1 ci-dessus.

Cette sensibilisation comportera, à minima :

- La démonstration du bon fonctionnement du détecteur,
- L'indication de la nécessité de vérification annuelle du bon fonctionnement du détecteur de fumée à l'aide du bouton test,
- L'indication des précautions d'usage et notamment l'obligation de ne pas peindre le détecteur.

Lors du renouvellement de l'équipement ou lors de l'entrée dans les lieux des nouveaux locataires, il sera remis aux occupants toutes les explications nécessaires à la compréhension du rôle du DAAF, de son fonctionnement et de son entretien.

ARTICLE 6 – DEPLOIEMENT DES EQUIPEMENTS

L'équipement du patrimoine de l'OPAC 36 commencera dans le 1^{er} trimestre de 2025, la campagne en masse s'achèvera dans les 4 mois suivants son démarrage hors difficulté d'accès. Elle se poursuivra pour les remplacements au fil de l'eau selon les dates anniversaires sur la période de l'accord.

- Avec deux passages par groupe immobilier pour mise en place collective,
- Avec un troisième passage réalisé sur une date ultime d'installation.

La prise de rendez-vous sur appel téléphonique du locataire pouvant se réaliser lors des différentes phases énumérées ci-avant.

Il est rappelé qu'aux termes du bail signé avec l'Office, le locataire/occupant est tenu de laisser pénétrer dans le logement toute personne mandatée par le bailleur pour effectuer toutes visites techniques et/ou toutes réparations nécessaires.

Le protocole sera le suivant :

- 8 jours avant l'intervention, l'entreprise réalisatrice déposera dans les boîtes aux lettres des locataires une information générale sur la durée et la nature des travaux, ainsi que la date de son passage qui sera prévue à la demi-journée.

Une demande d'organisation de rendez-vous par téléphone pourra également être déployée par l'entreprise.

Dans les logements collectifs, cette information sera doublée d'un affichage dans les parties communes de l'immeuble.

- Dans le cas d'impossibilité de pénétrer dans les logements, l'entreprise déposera un avis de passage dans les boîtes aux lettres concernées en spécifiant ses coordonnées et en incitant les locataires à prendre contact rapidement avec elle.

- Un second passage dans le cas où le logement aurait été inaccessible lors du premier passage sera alors organisé.

- Dans le cas d'une nouvelle impossibilité, l'entreprise déposera un nouvel avis de passage si le logement n'a toujours pu être équipé.

- L'Opac36 enverra alors un courrier en recommandé adressé à tous les locataires absents lors des deux passages en mentionnant une date ultime de rendez-vous en relation avec l'entreprise.

A l'issue des trois passages, sur les logements dont les équipements n'ont pas fait l'objet de renouvellement, la pose du détecteur pourra être réalisée par voie contentieuse pour travaux non effectués, l'accord collectif dûment approuvé étant obligatoire et applicable à tous les locataires/occupants. Le locataire défaillant supportera les frais et dépendants liés à cette procédure.

A défaut de cette procédure contentieuse, l'OPAC 36 se chargera de cette installation incombant pour rappel au locataire.

Prévoir l'application d'une pénalité forfaitaire

ARTICLE 7 – SUIVI DE L'ACCORD

La parution de l'arrêté d'application fera l'objet d'une information aux signataires des présentes.

D'éventuelles modifications en conséquence de cet arrêté pourront alors être portées au présent accord.

Les locataires seront informés de la signature du présent accord.

L'OPAC36 informera les associations représentant les locataires des éventuelles difficultés d'application de l'accord. Celles-ci seront inscrites à l'ordre du jour d'un Conseil de Concertation Locative.

Fait à CHATEAUROUX le

L'OPAC 36

la CNL 36,

- l'AFOC36

Version Projet



OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 21
Présents : 15
Représentés : 3
Excusés : 2
Absents : 1

Service demandeur
Direction Commerciale et Gestion
Locative

Transmis pour contrôle de
légalité le :
13 DEC. 2024

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :
13 DEC. 2024

RECU EN PREFECTURE

Le 13 décembre 2024

VIA DOTELEC - Dematis

035-344237070-20241212-020240310010-02

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

Extrait n°2024.00180 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 27 novembre 2024, s'est réuni le 12 décembre 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. Luc DELLA-VALLE, Mme Doriane DORVILLERS, Mme Christine FLEURET, Mme Christiane TARDIVAT, M. Florent GARCIA, Mme Yvonne LAMY, Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE, M. Pierre ROUSSEAU, M. Florent TRINQUART, M. Christian WATTECAMPS

Étaient représentés :

M. Régis BLANCHET donne pouvoir à M. Jacques PERSONNE
M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT
Mme Michèle SELLERON donne pouvoir à M. Michel BOUGAULT

Absents excusés :

M. Eric CAUDART, Mme Monique RABIER

Absente :

Mme Lydie LACOU

Assistaient également :

Mme Nadine CHAIB, secrétaire générale de la préfecture de l'Indre, sous-préfète de Châteauroux
M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel
M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36
Mme Marie-Charlotte LECAROUX, Directrice Générale Adjointe
M. David LAVILLONNIERE, Directeur du Patrimoine

Objet : Vente patrimoine OPAC pour l'année 2025

Dans le cadre de la Convention d'Utilité Sociale 2021-2026, il est proposé au Conseil d'Administration la prorogation de la mise en vente des programmes (492 logements) dont la liste figure ci-après.

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

- **Vente à l'occupant et locataire OPAC36 :**
(Locataire-occupant 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.

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,

Pascal LONGEIN



programmes 2025				PRIX DE BASE					
COMMUNE	ADRESSE	GROUPE	SOLDE au 28/11/2024	T1	T2	T3	T4	T5	T6
AIGURANDE	La Grande Cruzette 2	0154	4	-	-	73 000 €	81 000 €	-	-
AIGURANDE	Les merlots	0194	3	-	-	-	79 000 €	-	-
AMBRAULT	Le Paré 2	0245	3	-	-	67 000 €	74 000 €	-	-
ANJOUIN	Rue du Château 1	0160	4	-	-	56 000 €	66 000 €	-	-
ARDENTES	Saint Vincent 2	0173	2	-	-	82 000 €	91 000 €	-	-
ARGENTON	Le Clos du Verger 8	0215	9	-	61 000 €	78 000 €	91 000 €	99 000 €	-
ARGENTON	Chemin des moulinets	0383	4	-	-	74 000 €	82 000 €	-	-
AZAY LE FERRON	Le pont 1	0227	13	55 000 €	63 000 €	70 000 €	-	81 000 €	-
BADECON LE PIN	Les Côtes Gareilles	0242	2	-	-	64 000 €	-	77 000 €	-
BAUDRES	La Roche	0236	4	-	-	61 000 €	73 000 €	-	-
LA BERTHENOUX	Les Planches 1	0261	1	-	-	66 000 €	-	-	-
LA BERTHENOUX	Les Planches 2	0451	4	-	-	64 000 €	69 000 €	-	-
LE BLANC	Les résollères D	0109	10	-	-	-	-	85 000 €	97 000 €
BRIANTES	Le Bourg	0385	4	-	-	72 000 €	74 000 €	-	-
BUXEUIL	La Grande Croix	0216	3	-	-	68 000 €	75 000 €	-	-
BUZANCAIS	Le Pré du Mez 2	0146	12	-	64 000 €	79 000 €	90 000 €	108 000 €	-
BUZANCAIS	Le Pré Du Mez 3	0175	15	-	59 000 €	72 000 €	84 000 €	-	-
BUZANCAIS	Le Sapin Vert	0023 / 0033	3	-	-	55 000 € / 60 000 €	-	-	-
CELON	La Gorce 1	0162	2	-	-	57 000 €	65 000 €	-	-
CELON	La Gorce 2	0188	3	-	-	-	70 000 €	74 000 €	-
CHÂTEAURoux	Henri Cosnier	0001	49	-	-	68 000 € / 76 000 €	-	-	-
CHATEAURoux	Beaulieu 4	0014	7	-	-	-	72 000 € / 78 000 €	-	-
CHATEAURoux	Saint Jacques 9	0097	7	-	-	-	93 000 €	105 000 €	-
CHATEAURoux	Saint Jacques 12	0116	6	-	-	-	91 000 €	103 000 €	-
CHÂTEAURoux	Le Fontchoir 2	0008	5	-	-	-	-	78 000 €	-
CHATEAURoux	Le Fontchoir 1	0016	10	-	-	-	-	78 000 €	-
CHATEAURoux	Saint Denis 2	0005	13	-	-	68 000 €	-	-	-
CHATEAURoux	Rochat	0250	4	-	-	85 000€ / 89 000€	-	-	-
LA CHATRE	Laulière 5	0117	9	-	-	-	84 000 €	96 000 €	-
LA CHATRE	La mare aux diables	0390	15	-	-	77 000 €	89 000 €	102 000 €	-
CONCREMIERS	Les Varennes	0166	1	-	-	58 000 €	-	-	-
DÉOLS	Les Maussants 2	0312	9	-	-	104 000 €	115 000 €	125 000 €	-
DÉOLS	Rue De Coing / Danton	0391	7	-	-	-	112 568 €	120 288 €	-
DEOLS	Le Château d'eau	0207	5	-	-	74 000 €	88 000 € / *79 000 €	-	-
DIORS	Les Ailsiers 1	0459	8	-	-	71 000€ / 74 000€	82 000 €	-	-
ECUEILLE	Le Buissonnet 1	0055	2	-	-	55 000 €	-	-	-
ECUEILLE	Le Buissonnet 2	0068	3	-	-	53 000 €	64 000 €	74 000 €	-
ECUEILLE	Céline LANCELOT	0444	3	-	-	64 000 €	74 000 €	-	-
EGUZON	Le Papillon 2	0127	5	-	-	62 000 €	69 000 €	-	-
EGUZON	Le Pré de la ganne	0401	6	-	-	69 000 €	75 000 €	-	-
FAVEROLLES	Rue de la Galette	0230	1	-	-	-	78 000 €	-	-
FONTGUENAND	Le Ravineau	0231	5	-	-	78 000 €	86 000 €	97 000 €	-
FONTGOMBAULT	Rue du Châtelet	0208	3	-	-	75 000 €	85 000 €	-	-
GIROUX	Route de Graçay	0219	1	-	-	61 000 €	-	-	-
GOURNAY	L'auzon	0167	2	-	-	65 000 €	70 000 €	-	-
GUILLY	Rue des Plantes	0220	2	-	-	-	72 000 €	-	-
ISSOUDUN	La Vallée	0086	6	-	-	-	79 000 €	89 000 €	-
ISSOUDUN	Bel Air	0002 / 0007	5	-	-	55 000 €	-	-	-
LANGE	La Bodendière	0238	1	-	-	58 000 €	-	-	-
LINIEZ	Route de levroux	0221	2	-	-	62 000 €	77 000 €	-	-
LUCAY LE MALE	Cité Fleurie	0041	9	-	-	55 000 €	62 000 €	66 000 €	-
MARTIZAY	Les Rochevieux 5	0296	1	-	-	65 000 €	-	-	-
MARTIZAY	Les Rochevieux 2	0192	2	-	-	64 000 €	75 000 €	-	-
MEUNET SUR VATAN	Le pré l'étang	0404	3	-	-	66 000€ / 70 000€	74 000 €	-	-
MOULINS SUR CEPHONS	Les Bois aux granges	0183	2	-	-	61 000 €	-	-	-
NEUILLY LES BOIS	Le Tertre 1	0197	1	-	-	79 000 €	-	-	-
NEUVY PAILLOUX	Rochevoie	0063	4	-	-	55 000 €	62 000 €	-	-
NEUVY PAILLOUX	Les Epinettes	0169	2	-	59 000 €	78 000 €	-	-	-
NEUVY ST SEPULCRE	Ancienne Gare	0056	4	-	-	56 000 €	-	-	-
NEUVY ST SEPULCRE	La Chaume 3	0170	2	-	52 000 €	76 000 €	-	-	-
OBTERRE	Rue Jean Delalez	0198	2	-	-	-	68 000 €	-	-
ORSENNES	ru de la ganne	0241	6	-	-	62 000 €	75 000 €	-	-
OULCHES	Les Plaines	0224	2	-	-	-	67 000 €	-	-
PARPECAY VAL FOUZON	Route De La Croix 1	0281	1	-	-	64 000 €	-	-	-
PELLEVOISIN	Le Danjon	0136	5	-	46 000 €	53 000 €	62 000 €	-	-
POULIGNY ST MARTIN	Le Champ de la Vigne 1	0184	1	-	-	58 000 €	-	-	-

COMMUNE	ADRESSE	GROUPE	SOLDE au 28/11/2024	PRIX DE BASE					
				T1	T2	T3	T4	T5	T6
POULIGNY ST MARTIN	Le Champ de la Vigne 2	0199	1	-	-	-	66 000 €	-	-
PRUNIERIS	La Chaume	0225	3	-	-	65 000 €	-	-	-
REUILLY	Rue du 8 Mai 1945 2	0121	5	-	-	-	72 000 €	79 000 €	-
REUILLY	Les Cailloux 2	0289	2	-	-	73 000 €	79 000 €	-	-
RIVARENNES	Les Grandes Vignes	0234	3	-	-	63 000 €	70 000 €	74 000 €	-
ROSNAY	Les Bourrins	0200	2	-	-	64 000 €	64 000 €	-	-
ROSNAY	Les petits prés	0446	8	-	-	68 000 €	75 000€ / 78 000€	82 000€ / 84 000€	-
SACIERGE SAINT MARTIN	Grandchaumes	0325	2	-	-	70 000 €	-	-	-
SAINT AOUT	route de Lignéres	0326	6	-	-	67 000 €	75 000 €	-	-
ST CHRISTOPHE EN BAZELLE	Le Champ De Foire	0299	4	-	60 000 €	65 000 €	-	-	-
ST-FLORENTIN	Le Puy 1	0243	3	-	-	68 000 €	81 000 €	-	-
SASSIERGES ST GERMAIN	rue du stade	0176	1	-	-	70 000 €	-	-	-
SASSIERGES ST GERMAIN	Champs vert	0409	4	-	-	68 000 €	75 000 €	-	-
ST GENOU	Rue du Berry 1	0057	4	-	-	50 000 €	56 000 €	-	-
ST HILAIRE S/BENAIZE	Route du Blanc	0256	1	-	-	68 000 €	-	-	-
ST MAUR	Les Coteaux 1	0201	3	-	-	82 000 €	102 000 €	-	-
ST MAUR	Xavier Batard	0202	2	-	-	89 000 €	-	-	-
ST MAUR	rue des combattants d'AFN	0202	7	-	72 000 €	89 000 €	102 000 €	-	-
ST MICHEL EN BRENNE	Le Pré de Saint Michel 1	0171	2	-	-	52 000 €	66 000 €	-	-
ST MICHEL EN BRENNE	Le Pré de Saint Michel 2	0290	1	-	-	62 000 €	-	-	-
ST PLANTAIRE	Le Petit Village	0244	1	-	-	-	68 000 €	-	-
THENAY	Les Cailloutis	0258	1	-	-	68 000 €	-	-	-
VALENÇAY	Les Prés Beaujard	0203	6	-	60 000 €	72 000 €	88 000 €	-	-
VALENÇAY	La Robinerie	0259	13	-	-	61 000 €	71 000 €	-	-
VAL FOUZON VARENNES	rue des marguerites	0291	4	-	-	64 000 €	74 000 €	-	-
VATAN	Le Parc 1	0088	2	-	-	60 000 €	68 000 €	-	-
VATAN	Le Parc 2	0153	10	-	44 000 €	60 000 €	68 000 €	-	-
VATAN	Le Parc 3	0410	7	-	-	69 000 €	78 000 €	-	-
LA VERNELLE	Les Turlus	0300	6	-	-	64 000 €	77 000 €	-	-
VEUIL	La Croix Cassan	0159	10	-	-	54 000 €	63 000 €	-	-
VEUIL	L'Arcy	0204	5	-	58 000 €	64 000 €	74 000 €	-	-
VILLEGONGIS	Le Haut du Bourg 1	0172	1	-	-	68 000 €	-	-	-
VILLEGONGIS	route du fouillereau	0448	5	-	-	64 000 €	70 000 €	-	-
VOUILLON	Route d'Issoudun	0438	3	-	-	72 000 €	82 000 €	-	-
TOTAL			492						

* sans extérieur

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 21
Présents : 15
Représentés : 3
Excusés : 2
Absents : 1

Le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre, dûment convoqué en date du 27 novembre 2024, s'est réuni le 12 décembre 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. Luc DELLA-VALLE, Mme Doriane DORVILLERS, Mme Christine FLEURET, Mme Christiane TARDIVAT, M. Florent GARCIA, Mme Yvonne LAMY, Mme Marie-Madeleine LANGLOIS-JOUAN, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE, M. Pierre ROUSSEAU, M. Florent TRINQUART, M. Christian WATTECAMPS

Étaient représentés :

M. Régis BLANCHET donne pouvoir à M. Jacques PERSONNE
M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT
Mme Michèle SELLERON donne pouvoir à M. Michel BOUGAULT

Absents excusés :

M. Eric CAUDART, Mme Monique RABIER

Absente :

Mme Lydie LACOU

Assistaient également :

Mme Nadine CHAIB, secrétaire générale de la préfecture de l'Indre, sous-préfète de Châteauroux
M. Hugues NOLLEAU, représentant du personnel
M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36
Mme Marie-Charlotte LECAROUX, Directrice Générale Adjointe
M. David LAVILLONNIERE, Directeur du Patrimoine

Service demandeur
Direction du patrimoine

Transmis pour contrôle de
légalité le :

13 DEC. 2024

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

13 DEC. 2024

Objet : Point d'étape sur le réseau de chaleur urbain de Châteauroux-Métropole

En juin 2024, nous vous informions du projet de réseau de chaleur de la Ville de Châteauroux, de sa genèse aux possibles impacts alors identifiés pour notre organisme.

En septembre 2024, la Ville de Châteauroux a attribué sa délégation de service public à la société ENGIE Solutions. Le 8 Novembre dernier, nous avons rencontré officiellement ENGIE Solutions pour un premier échange officiel autour de ce dossier.

Ainsi, nous pouvons aujourd'hui apporter à votre connaissance de nouveaux éléments sur les thématiques calendaires, géographiques, techniques et économiques.

Calendrier de déploiement d'ENGIE Solutions :

L'ensemble des travaux est projeté sur les années 2025 et 2026 pour 80 % des chaufferies de notre patrimoine pouvant être raccordés, le solde des raccordements se terminant en 2031.

L'acquisition de notre chaufferie de Beaulieu est projetée idéalement dans le 1er trimestre 2025.

Il est porté également à la connaissance du Conseil d'Administration de l'OPAC 36 que Châteauroux Métropole a établi un calendrier d'opération largement diffusé et intégrant l'acquisition de notre chaufferie biomasse.

Ce calendrier est incompatible avec les délais d'information et de décision de notre organisme.

Géographie :

Le plan de déploiement a été présenté permettant l'identification des sites potentiellement raccordables. Ainsi, 13 chaufferies peuvent possiblement être raccordées au réseau de chaleur et un nouveau quartier, le quartier de Saint-Denis fait son apparition dans ce projet, quartier de 152 logts collectifs chauffés individuellement par chaudières gaz.

.../...

RECU EN PREFECTURE

Le 13 décembre 2024

VIA DOTELEC - Dematis

036-344237070-20241212-020240018210-02

- Possibles installations raccordables entre 2025 et 2026 :

- Raccordement de la chaufferie biomasse de Beaulieu
- Production thermique à venir de nos 199 logements des espaces C. Ader et M. Marvingt
- Raccordement de la chaufferie 203 Paul Valery
- Raccordement de la chaufferie 246 Blaise Pascal
- Raccordement de la chaufferie 194 Verlaine
- Raccordement de la chaufferie 56 Verlaine
- Raccordement de la chaufferie 122 Blaise Pascal
- Raccordement de la chaufferie 58 Maréchal de Lattre de Tassigny
- Raccordement du siège de l'OPAC
- Raccordement de Touvent

- Possibles installations pouvant être raccordées jusqu'à 2031 :

- Raccordement de la chaufferie Schwob
- Raccordement de la chaufferie 80 Denis Papin
- Raccordement du projet du Bombardon (FJT + CDG 36 + 18 logements)
- Raccordement du nouveau quartier Saint-Denis (152 logts)

- 5 des sites présentés en juin ne sont plus présents :

- Résidence Isabelle
- Chaufferie 56 Cour du Roulage
- Chaufferie 80 Vaugirard
- Chaufferie KSB Sagan
- Chaufferie 100 000 Chemises

Et le site 80 Denis Papin, opération ANRU, quartier Résilient peut être programmé un peu trop tardivement au regard du calendrier ANRU.

Technique :

Chaque sous-station sera équipée d'un skid (installation monobloc intégrant échangeur, pompe, compteur d'énergie thermique, vannes de régulation et vannes d'équilibrage) et bénéficiera d'un linéaire standard de tube pour le raccordement. Cette prestation est nommée « frais de raccordement ».

Le cadre réglementaire pour l'obtention de CEE associés au raccordement de bâtiment sur les réseaux de chaleur, entraînera la dépose des chaudières gaz actuelles par ENGIE Solutions ainsi que les raccordements hydrauliques simples aux installations existantes.

Aussi, ENGIE Solutions indique prendre à sa charge l'intégralité des frais de raccordement de l'installation du quartier de Beaulieu (7 sous-stations).

Enfin, une évaluation de nos puissances souscrites nous a été remise. Cette puissance souscrite est le reflet de nos besoins de puissance et détermine le montant de nos abonnements annuels au réseau de chaleur par multiplication avec le poste R2 du RCU.

Poids carbone : le poids moyen carbone sur la durée de la DSP sera de 0,0274 t CO₂ eq contre 0,1940 t CO₂ eq (gaz). La décarbonation possible par le raccordement au RCU permettra donc un gain très important à iso-consommation pour nos sites 100 % gaz.

Il a été abordé la problématique de l'hébergement en un même bâtiment technique des équipements de production thermique qui devraient être cédés à ENGIE Solutions en cas de vente et des équipements secondaires de distribution restant la propriété de l'OPAC36. Un point juridique sera ici à définir.

Economie du projet :

L'ensemble des informations économiques du projet a été présenté.

Frais de raccordement évalué à 121 956 € TTC pour les 14 sites évoqués ci-avant.

R1 : Prix unitaire du MWh de consommation : 46,85 € TTC. Un deuxième prix a été évoqué, moins onéreux, une fois l'UVE démarrée.

Ce poste est associé aux consommations d'énergie et intègre par proportion les différentes énergies employées (bois, gaz).

Prix unitaire de kW de puissance raccordée : 91,18 € TTC (incluant un prix de rachat de notre chaufferie biomasse de Beaulieu de 400 000 €) à 95,06 € TTC (montant de rachat porté à 1 400 000 € plus en relation avec la VNC – Valeur Nette Comptable – de cette installation dans nos actifs immobiliers).

Ce poste est associé à la puissance souscrite de chaque sous-station et intègre les dépenses d'électricité, de conduite et de maintenance, de garantie totale, d'investissement, de CEE et de financement ADEME par déduction.

Une évaluation des coûts de fonctionnement annuelle a également été présentée mais cette dernière ne permet pas une comparaison directe et immédiate avec nos coûts actuels puisque des consommations d'énergie, de conduite et de maintenance resteront à la charge complémentaire de l'OPAC 36 pour assurer le chauffage et la production d'eau chaude sur chacune des résidences.

L'évocation des futures formules de révision a également été abordée. Ces dernières intègrent, par le poids de chacune, des énergies consommées.

Disposant de l'ensemble de ces informations, il convient aujourd'hui d'évaluer et d'établir l'ensemble des coûts actuels et futurs de chacun des sites pour comparaison ainsi que ceux liés techniquement à ce changement de mode de production de l'énergie.

En conséquence et pour disposer de l'ensemble des éléments nécessaires à la prise de décision de notre organisme sur ce projet d'ampleur et très structurant pour les 30 prochaines années, le Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé :

- De prendre connaissance de l'ensemble de ces éléments,

- D'autoriser l'externalisation d'une étude complémentaire visant à déterminer :

- *Les puissances souscrites à venir*
- *Les éventuels travaux complémentaires nécessaires aux raccordements des chaufferies ainsi que leurs coûts économiques*
- *Les coûts futurs de fonctionnement incluant le RCU mais également les dépenses que l'OPAC 36 devra complémentarément conserver pour assurer chauffage et ECS dans les logements*
- *La comparaison avec les coûts actuels des installations en place*
- *L'élaboration des clauses juridiques nécessaires à la cession éventuelle de notre chaufferie biomasse*
- *L'analyse de la police de d'abonnement et du règlement de service*
- *L'analyse du maintien de la chaufferie dans le parc de l'OPAC avec ses incidences financières, juridiques à court et moyen termes*

📌 La date de remise du rapport est fixée au 30 juin 2025

- D'autoriser le Directeur Général à passer tout acte et contrats nécessaires à la réalisation de ces études, à signer toutes les pièces utiles au montage des dossiers associés.

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,



Pascal LONGEIN