

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

**BUREAU du CONSEIL d'ADMINISTRATION
du 12 février 2025**

Auteur : *Pascal LONGEIN, Directeur Général*

Date de mise en ligne : *18 février 2025*



OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 6
Présents : 4
Représentés : 2
Excusés : 0
Absents : 0

Service demandeur
Direction administrative et financière

Transmis pour contrôle de
légalité le :

13 FEV. 2025

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

13 FEV. 2025

RECU EN PREFECTURE

Le 13 février 2025

VIA DOTELEC - Dematis

036-34437070-20250212-02025001310-02

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

Extrait n°2025.00013 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 04 février 2025, s'est réuni le 12 février 2025, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Étaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Michel BOUGAULT, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE

Étaient représentés :

M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT,
Mme Yvonne LAMY donne pouvoir à M. Alexandre MARTIN

Assistait également :

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

Objet : Emprunt CDC - ISSOUDUN Boulevard Marx Dormoy - Complexe Multi-activités

Réalisation d'un Contrat de Prêt d'un montant de **2 137 421 €** consenti par la Caisse des dépôts et consignations pour le financement d'une construction d'un complexe multi-activités en cœur de ville à ISSOUDUN – Boulevard Marx Dormoy.

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

DELIBERE

Pour le financement de cette opération, le Directeur Général est invité à réaliser auprès de la Caisse des dépôts et consignations un Contrat de Prêt composé d'une ligne du Prêt pour un montant de 2 137 421 € et dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt

Ligne du Prêt :	PRUPAM
Montant :	2 137 421 Euros
Enveloppe :	PRU ACV
Durée totale de la Ligne du Prêt :	30 ans
Commission d'instruction :	1 280 €
Pénalités de dédit :	1 %
Périodicité des échéances :	Annuelle
Phase de préfinancement :	
Durée du préfinancement :	12 mois
Index :	Livret A
Marge fixe sur index :	0.60 %
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Livret A + 0.60 %
Règlement des intérêts de préfinancement :	Paiement périodique
Périodicité du règlement des intérêts de préfinancement :	Annuelle
Phase d'amortissement :	
Durée :	30 ans
Index :	Livret A
Marge fixe sur index :	0.60 %

Taux d'intérêt :	Livret A + 0.60 %
Périodicité :	Annuelle
Profil d'amortissement :	Echéances et intérêts prioritaires
Taux de progressivité de l'échéance :	0 %
Modalités de révision :	SR
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)

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

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

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,

Pascal LONGEIN

A blue ink signature of Pascal LONGEIN is written over a circular stamp. The stamp contains the text 'OPAC 36' and a circular pattern of small text around the perimeter.



OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 6
Présents : 4
Représentés : 2
Excusés : 0
Absents : 0

Service demandeur
Direction administrative et financière

Transmis pour contrôle de
légalité le :

13 FEV. 2025

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :
13 FEV. 2025

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

Extrait n°2025.00014 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 04 février 2025, s'est réuni le 12 février 2025, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Michel BOUGAULT, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE

Etaient représentés :

M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT,
Mme Yvonne LAMY donne pouvoir à M. Alexandre MARTIN

Assistait également :

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

Objet : Loyer de la Résidence Accueil - SAINT MAUR Gireugne

En application de la convention de gestion en date du 10 janvier 2024, le Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé d'adopter comme suit le loyer de la structure d'hébergement des jeunes mineurs non accompagnés composé de 14 logements.

Redevance du 01.01.2025 au 31.12.2025 :

$80\,000 \times \frac{\text{IRL } 2^{\text{ème}} \text{ trimestre } 2024}{\text{IRL } 2^{\text{ème}} \text{ trimestre } 2023} = 80\,000 \times \frac{145,17}{140,59} = 82\,606,16 \text{ €}$

Soit un loyer trimestriel de 20 651.53 € pour les 3 premiers trimestres 2025 et 20 651.57 € pour le 4^{ème} trimestre 2025.

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,



Pascal LONGEIN

RECU EN PREFECTURE

Le 13 février 2025

VIA DOTELEC - Dematis

036-344337070-20250212-0202500140-02



OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 6
Présents : 4
Représentés : 2
Excusés : 0
Absents : 0

Service demandeur
Direction du patrimoine

Transmis pour contrôle de
légalité le :

13 FEV. 2025

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

13 FEV. 2025

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

Extrait n°2025.00015 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 04 février 2025, s'est réuni le 12 février 2025, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Michel BOUGAULT, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE

Etaient représentés :

M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT,
Mme Yvonne LAMY donne pouvoir à M. Alexandre MARTIN

Assistait également :

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

Objet : Travaux d'adaptation de parties communes et de logements au label Habitat Sénior Services sur Châteauroux «Saint-Jacques», LE BLANC «22 rue Pierre-de-Coubertin» et POULIGNY-SAINT-PIERRE «HRPA Les Aubiers»

L'OPAC 36 poursuit sa volonté de maintenir un habitat cohérent avec le vieillissement de ses locataires.

Il s'agit donc en 2025 de réaliser ces travaux d'adaptation au label HSS sur les logements et parties communes situés à :

- CHATEAUROUX « Saint-Jacques » - 6 à 10 rue Albert Camus (8 logements). Adaptation des logements.
- LE BLANC « 22 rue Pierre de Coubertin » (14 logements sur 20). Adaptation des logements et des parties communes.
- POULIGNY SAINT PIERRE « HRPA Les Aubiers » - 2, 2bis, 4, 6 rue des Aubiers, 2, 4, 6, 8, 10 rue des Noyers, 3, 5, 7 rue Lucien Brunet (12 logements sur 12). Adaptation des logements.

Le montant estimatif de l'opération s'élève à 300 000 € HT.

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

- De valider le plan de financement joint,
- D'autoriser le Directeur Général à passer tout acte et contrats nécessaires, à signer toutes les pièces utiles.

RECU EN PREFECTURE

Le 13 février 2025

VIA DOTELEC - Dematis

036-344337070-20250212-020250015150-02

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,



Pascal LONGEIN



OPAC 36

OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

Plan de financement

Travaux d'adaptation au label Habitat Senior Services
CHATEAUROUX - Saint Jacques - 6 à 10 Rue A.Camus (8 logts)
LE BLANC - 22 Rue Pierre de Coubertin (14 logts)
POULIGNY SAINT PIERRE - HRPA (12 logts)

I - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

	Montant en €		
	H.T.	T.V.A.	T.T.C.
Travaux	300 000,00	30 000,00	330 000,00
	<u>300 000,00</u>	<u>30 000,00</u>	<u>330 000,00</u>

PRIX DE REVIENT TOTAL DE L'OPERATION : 330 000,00 €

II - FINANCEMENT PREVISIONNEL

Fonds propres 330 000,00

330 000,00 €

Fait à CHATEAUROUX, le

30 janvier 2025

Pascal LONGEIN
Directeur Général



OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 6
Présents : 4
Représentés : 2
Excusés : 0
Absents : 0

Service demandeur
Direction du patrimoine

Transmis pour contrôle de
légalité le :

13 FEV. 2025

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

13 FEV. 2025

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

Extrait n°2025.00016 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 04 février 2025, s'est réuni le 12 février 2025, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Michel BOUGAULT, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE

Etaient représentés :

M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT,
Mme Yvonne LAMY donne pouvoir à M. Alexandre MARTIN

Assistait également :

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

Objet : Travaux de remplacement de couvertures sur le patrimoine de l'OPAC 36 (2025)

Dans le respect de son plan d'entretien, l'OPAC 36 rénove les couvertures de son patrimoine collectif et individuel.

Dans la continuité de la délibération du Conseil d'administration du 14 décembre 2023 relative à La Maison Pointue située à LA CHATRE, 1 et 3 rue de l'Enfer (4 logements + commerce), nous avons contractualisé une mission de maîtrise d'œuvre avec une compétence Monument Historique ainsi qu'avec la collectivité ; la couverture de notre bâtiment se prolongeant sur une emprise communale.

Il s'agit en 2025, de passer le projet en phase exécution, dont le montant projeté des travaux s'élève à 200 000 € HT.

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

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

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,



Pascal LONGEIN

RECU EN PREFECTURE

Le 13 février 2025

VIA DOTELEC - Dematis

036-344337171-20250212-0202500160-02



OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

Plan de financement

**LA CHATRE - La Maison Pointue
Remplacement de couvertures
Budget 2025**

I - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

	Montant en €		
	H.T.	T.V.A.	T.T.C.
Travaux	200 000,00	20 000,00	220 000,00
	<u>200 000,00</u>	<u>20 000,00</u>	<u>220 000,00</u>

PRIX DE REVIENT TOTAL DE L'OPERATION : 220 000,00 €

II - FINANCEMENT PREVISIONNEL

Prêt PAM	187 000,00
Fonds Propres	33 000,00 €

220 000,00 €

Fait à CHATEAUROUX, le 30 janvier 2025

Pascal LONGEIN
Directeur Général



OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 6
Présents : 4
Représentés : 2
Excusés : 0
Absents : 0

Service demandeur
Direction Commerciale et Gestion
Locative

Transmis pour contrôle de
légalité le :

13 FEV. 2025

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

13 FEV. 2025

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

Extrait n°2025.00017 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 04 février 2025, s'est réuni le 12 février 2025, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Michel BOUGAULT, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE

Etaient représentés :

M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT,
Mme Yvonne LAMY donne pouvoir à M. Alexandre MARTIN

Assistait également :

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

Objet : Maison de santé pluridisciplinaire de BUZANÇAIS - Avenant au bail du cabinet n° 3

La SCM Infirmiers VINCENT, CHAUVIN, ROULLEAUX, REVIDON, JERMANN, est locataire depuis le 1^{er} octobre 2019 du cabinet n° 3 au sein de la Maison de Santé Pluridisciplinaire de Buzançais, située rue Hubert Philippeau.

Madame Maryline VINCENT a cessé son activité d'infirmière en date du 31 décembre 2024.

Madame Audrey GERVAIS, nouvelle collaboratrice au sein de la SCM, a pris ses fonctions au 1^{er} février 2025.

Dès lors, un avenant doit être signé pour tenir compte de la modification des statuts de la SCM, locataire du cabinet n°3.

En conséquence, le Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé d'autoriser le Directeur Général à signer l'avenant au bail.

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,



Pascal LONGEIN

RECU EN PREFECTURE

Le 13 février 2025

VIA DOTELEC - Dematis

036-344337170-20250212-0202500170-02



OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 6

Présents : 4

Représentés : 2

Excusés : 0

Absents : 0

Service demandeur
Direction Générale Adjointe

Transmis pour contrôle de
légalité le :

13 FEV. 2025

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

13 FEV. 2025

RECU EN PREFECTURE

Le 13 février 2025

VIA DOTELEC - Dematis

035-344337170-20250212-02025001180-02

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

Extrait n°2025.00018 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 04 février 2025, s'est réuni le 12 février 2025, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Étaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. Michel BOUGAULT, M. Alexandre MARTIN, M. Jacques PERSONNE

Étaient représentés :

M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Chantal MONJOINT,
Mme Yvonne LAMY donne pouvoir à M. Alexandre MARTIN

Assistait également :

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

Objet : Avenant de prorogation à la convention portant stratégie de lutte contre les dépôts sauvages de déchets et d'encombrants sur les quartiers dotés de points d'apports volontaires avec Châteauroux Métropole

La collectivité a décidé de modifier le mode de collecte, les quartiers de Beaulieu et Saint-Jacques sont parmi les premiers quartiers équipés de points d'apport volontaires dont le déploiement se poursuit.

Considérant les incivilités répétées commises à l'endroit des points d'apports volontaires et la nécessité d'y remédier, particulièrement sur le quartier Beaulieu, mais sans omettre les dysfonctionnements qui peuvent être observés sur le quartier Saint-Jacques, une convention a été négociée et signée en mai 2024.

Elle a pour objet de définir les actions à initier par les partenaires pour lutter contre les dépôts sauvages de déchets et d'encombrants sur le quartier Beaulieu et particulièrement autour des points d'apports volontaires et les engagements de chacun pour y parvenir.

Dans ce cadre, l'OPAC 36 est intervenu sur 2 plans :

- Curatif : pour réduire le volume de déchets constatés autour des points d'apports volontaires, l'OPAC 36 s'est engagé, à réaliser chaque week-end deux opérations de ramassage près des colonnes aériennes et enterrées (une le samedi, une le dimanche) à compter du 1^{er} mai 2024. Les volumes collectés par journée durant le week-end sont d'environ 7 à 10 m³. Ces volumes ne semblent pas avoir diminué. Le constat reste le même en semaine.
- Préventif : au travers de la sensibilisation systématique des nouveaux entrants dès l'état des lieux d'entrée dans le logement par le gardien : 72 nouveaux ménages depuis le 1^{er} mai 2024. Mais aussi par l'affichage de notes rappelant le bon usage des PAV (5 campagnes d'affichage à différentes adresses) et une campagne téléphonique de sensibilisation vers les locataires des adresses repérées comme plus problématiques menée courant juillet.

Ces actions ont été valorisées au titre de l'utilisation de l'abattement TFPB sur les QPV.

Malheureusement, le bilan conduit l'ensemble des acteurs à constater l'importance de poursuivre ces actions sur 2025, l'engagement de l'Office restant de même niveau ainsi que la valorisation intégrale des dépenses engagées à ce titre.

Mme MONJOINT ne prend pas part au vote.

Le Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé d'autoriser le Directeur Général à signer l'avenant de prorogation à la convention initiale ainsi que l'ensemble des documents afférents.

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,

Pascal LONGEIN



Avenant à la convention

portant stratégie de lutte contre les dépôts sauvages de déchets et d'encombrants sur les quartiers dotés de points d'apports volontaires

ENTRE

La Communauté d'agglomération Châteauroux Métropole, sise Hôtel de ville – CS 80509 36012 Châteauroux Cedex, représentée par Monsieur Gil Avérous, en sa qualité de Président, dûment autorisé en vertu de la délibération n° 2023-20 du 9 février 2023, ci-après dénommé « la Communauté d'agglomération »,

ET

L'OPAC 36, sis 90 avenue Charles de Gaulle – BP 115 - 36002 Châteauroux cedex, représentée par Monsieur Pascal Longein, en sa qualité de Directeur général, dûment autorisé par le Conseil d'administration en date du _____, ci-après dénommé « l'organisme bailleur »,

ET

La Ville de Châteauroux, sise Hôtel de ville – CS 80509 36012 Châteauroux Cedex, représentée par Monsieur Gil Avérous, en sa qualité de Maire, dûment autorisé en vertu de la délibération n° 2023-5 du 7 février 2023, ci-après dénommé « la Ville »,

ET

Le Syndicat mixte de traitement des ordures ménagères (SYTOM), sis Hôtel de Ville, place de la République – 36012 Châteauroux, représenté par Monsieur Eric Chalmain, en qualité de Président, dûment autorisé en vertu de la délibération n° _____, ci-après dénommé « le SYTOM ».

ARTICLE 1

Conformément à son article 9, la convention en date du 16 mai 2024 est prolongée du 1^{er} janvier 2025 au 31 décembre 2025.

ARTICLE 2

L'article 4-1 est ainsi modifié :

« Communication par le PIM : Le Pôle insertion médiation communiquera sur le tri et les bonnes pratiques en matière de dépôt des déchets lors d'événements impliquant des habitants sur le quartier de Beaulieu.

Il s'appuiera, autant que faire se peut, sur des supports de communication validés par le SYTOM et le service Propreté-déchets de Châteauroux Métropole ».

ARTICLE 3

Les articles 3-1 et 5-2 sont supprimés.

ARTICLE 4 – EVALUATION

L'évaluation quadripartite aura lieu au plus tard le 30 novembre de l'année courante.

Fait à Châteauroux, le

Pour la Communauté d'agglomération
Châteauroux Métropole,
Le Vice-Président,

Pour l'OPAC 36,
Le Directeur général,

Dominique Tourrès

Pascal Longein

Pour la Ville de Châteauroux,
Le Maire,

Pour le SYTOM,
Le Président,

Gil Avérous

Eric Chalmain