

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

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

Auteur : *Pascal LONGEIN, Directeur Général*

Date de mise en ligne : *14 mars 2025*

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

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

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 mars 2025, s'est réuni le 12 mars 2025, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Étaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. François DAUGERON, M. Michel BOUGAULT, M. Alexandre MARTIN, Mme Yvonne LAMY, M. Jacques PERSONNE

Assistait également :

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

Service demandeur
Direction du développement

Objet : Acquisition d'un terrain 73 b rue de la Poste à CHATEAUROUX

Transmis pour contrôle de
légalité le :

13 MARS 2025

Dans le cadre de ses recherches foncières, l'OPAC 36 a l'opportunité d'acquérir un terrain utilisé comme jardin situé 73 bis rue de la Poste à CHATEAUROUX.

Cette parcelle est cadastrée section BN n°190 et représente une surface totale de 66 m².

Le prix de vente, après négociation, a été arrêté à la somme de 1 000 € (mille euros) hors frais d'acte.

Le délai d'instruction de l'évaluation du terrain par le Service des Domaines consulté le 11 décembre 2024 (sous le numéro 214 159 57) est dépassé ; le montant de 1 000 € peut être validé.

Exécutoire le :

13 MARS 2025

En conséquence, compte tenu de l'intérêt stratégique que représente cette parcelle, rendant une emprise plus cohérente dans le projet de construction « Le Bombardon », le Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé :

- D'acquérir cette parcelle dans les conditions énoncées ci-dessus.
- D'autoriser le Directeur général à signer tous les documents nécessaires à cette acquisition.

La Présidente de l'OPAC 36
Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,



Pascal LONGEIN

RECU EN PREFECTURE

Le 13 mars 2025

VIA DOTELEC - Dematis

036-34427070-20250312-020250002110-02



OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

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

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

Extrait n°2025.00022 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 mars 2025, s'est réuni le 12 mars 2025, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. François DAUGERON, M. Michel BOUGAULT, M. Alexandre MARTIN, Mme Yvonne LAMY, M. Jacques PERSONNE

Assistait également :

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

Service demandeur
Direction du développement

Transmis pour contrôle de
légalité le :

13 MARS 2025

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

13 MARS 2025

Objet : Acquisition d'un local commercial à CHATEAUROUX centre commercial « Saint-Jacques »

Dans le cadre du Programme de Rénovation Urbaine du quartier Saint-Jacques à CHATEAUROUX, l'OPAC 36 a l'opportunité d'acquérir le lot n° 12 du centre commercial situé 23 Boulevard Blaise Pascal représentant une surface de 47 m².

Le prix de vente, après négociation, a été arrêté à la somme de 45 000 € (quarante-cinq mille euros) net vendeur (hors frais d'acte).

Le service des Domaines consulté le 16 janvier 2025 sous la référence n° 21948573 a évalué sa valeur à une somme de 42 000 € HT (quarante-deux mille euros) assortie d'une marge de négociation de 10 %.

Compte tenu de l'intérêt stratégique que représente cette acquisition dans le cadre de la rénovation du site, le Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé :

- D'acquérir ce lot dans les conditions ci-dessus.
- D'autoriser le Directeur Général à signer l'acte ainsi que tous les documents nécessaires à sa réalisation.

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,

Pascal LONGEIN

RECU EN PREFECTURE

Le 13 mars 2025

VIA DOTELEC - Dematis

036-344227070-20250312-02025000220-02



Direction Générale des Finances Publiques

Le 12/02/2025

Direction départementale des Finances Publiques
 d'Indre - et - Loire

Pôle d'évaluation domaniale d'Indre-et-Loire

94 Boulevard Béranger
 37000 TOURS

Le Directeur départemental des Finances
 publiques d'Indre-et-Loire

Courriel : ddfip37.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Gérald ARCHAMBAULT

Courriel : gerald.archambault@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 35 88 45 22

à

Monsieur le Directeur de l'OPAC 36

Réf DS: 21948573

Réf OSE : 2025-36044-03657

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

Local commercial

Adresse du bien :

23 Boulevard Blaise Pascal 36000 Châteauroux

Valeur :

42 000 € HT assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Monsieur Thierry DESFOUGERES , Responsable service foncier

vos références : CENTRE CO ST JACQUES CHATX ZUP 2 LOT 12

2 - DATES

de consultation :	16/01/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	Néant
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Néant
du dossier complet :	16/01/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input checked="" type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	<input type="checkbox"/>

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

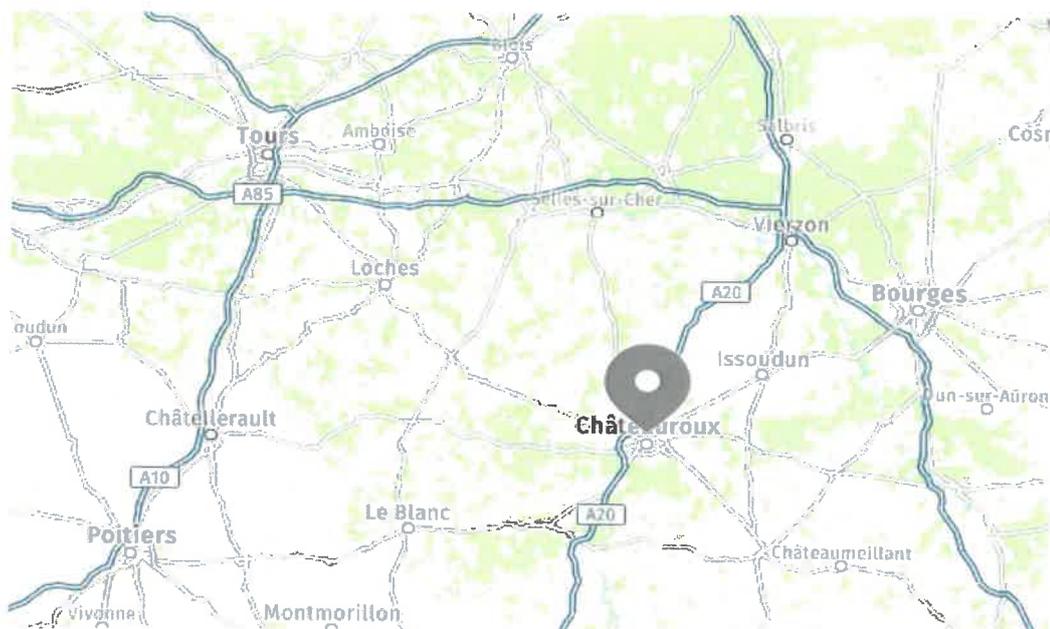
3.3. Projet et prix envisagé

L'OPAC 36 envisage d'acquérir un local commercial actuellement vacant (ancien Fast FOOD), dans le but d'une réorganisation du centre commercial à moyen terme. Le bien à évaluer est d'une superficie de 47 m². Cette cession est prévue au 1^{er} semestre 2025, avec un prix négocié à 45 000 €.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine



La commune de Châteauroux est située dans la région naturelle de la Champagne berrichonne au centre du département de l'Indre dont elle est le chef-lieu.

Située entre Orléans et Limoges, Poitiers et Bourges, elle est accessible par l'autoroute A 20 et par la ligne ferroviaire reliant toutes les deux Paris à Toulouse.

L'Aéroport Châteauroux-Centre est consacré au fret aérien et à la maintenance aéronautique, il est également un terrain privilégié pour la formation des futurs pilotes.

La population castelroussine s'élève à 43 331 habitants en 2020 et ne cesse de décroître depuis 1975 selon les données de l'INSEE.

POP T1 - Population en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Population	49 138	53 429	51 942	50 969	49 632	46 386	44 479	43 331
Densité moyenne (hab/km ²)	1 924,0	2 092,0	2 033,8	1 995,7	1 943,3	1 816,2	1 741,5	1 696,6

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2023.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2009 au RP2020 exploitations principales.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

L'immeuble à évaluer se situe sur au sud-est du centre-ville de Châteauroux, dans une zone comprise e. L'ensemble immobilier a été construit en 1977 et constitue le centre commercial St Jacques, dans un quartier à dominante d'habitats collectifs, assez éloigné du centre-ville. Le local commercial proposait de la restauration rapide sous forme de burgers. Il s'agit d'un bâtiment en bardage métallique, avec un toit terrasse en bac acier.

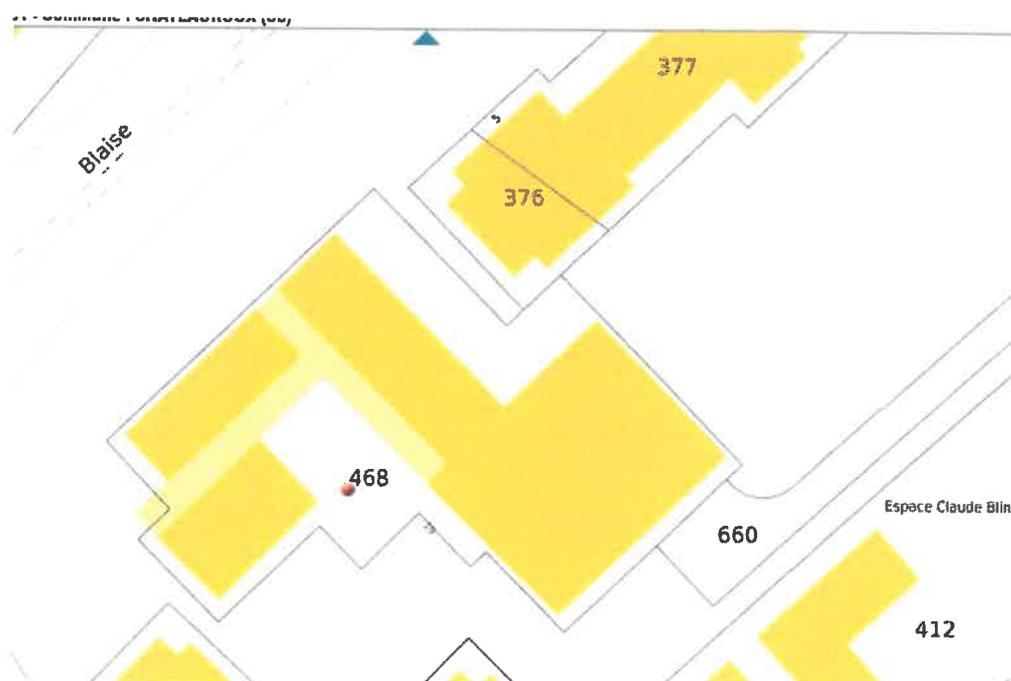


L'ensemble des réseaux sont présents sur le secteur.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
CHÂTEAUROUX	BS 468	23 Boulevard Blaise Pascal	2 635 m ²	Bâti
TOTAL			2 635 m²	



4.4. Descriptif

Le bien n'a pas été visité par le service. Le descriptif émane des éléments d'information présents dans l'acte de vente du .

Désignation des biens.

Lot numéro 12 : Un local d'activité, au rez-de-chaussée du bâtiment , La propriété privative d'un local situé dans le bâtiment B, composé d'un rez-de-chaussée à usage de restaurant avec cuisine aménagée et équipée, avec sanitaires

Et les 28 / 1.000 èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Et les 248/1000èmes des parties communes particulières au bâtiment B.

Telles que lesdites fractions d'immeubles existent sans exception ni réserve.

Pour désigner les biens vendus dans le corps de l'acte, il sera parlé indifféremment d'"immeuble" ou de "fractions d'immeuble".

Superficie des parties privatives - Pour l'application des dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 issu de la loi n°96-1107 du 18 décembre 1996 dite "loi Carrez", le vendeur déclare que les superficies des parties privatives soumises à garantie de contenance sont les suivantes :

Lot numéro 12 : 46,68 m².



L'accès à l'intérieur se fait par une porte vitrée dans une baie vitrée protégée par un rideau métallique. Il y a une sortie sur le côté droit du local, ainsi qu'une double fenêtre.

Selon les informations fournies par le consultant(cj-joint photo), le sol est en grandes plaques de carrelage, les murs sont peints, le plafond est en placo-plâtre pour partie disparu, l'électricité est saillante.

L'ensemble est en mauvais état, et nécessite une profonde rénovation.

4.5. Surfaces du bâti

La surface utile d'un bâtiment à usage autre que d'habitation est la surface de plancher « brute » construite des locaux soumis à la réglementation environnementale, qui, en utilisation normale, sont chauffés à une température supérieure à 12 °C ou refroidis à une température inférieure à 30 °C, après déduction des surfaces occupées par les murs y compris l'isolation, des cloisons fixes prévues aux plans, des poteaux, des marches et cages d'escaliers, des gaines, des ébrasements de portes et de fenêtres, des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m, des parties du niveau inférieur servant d'emprise à un escalier, à une rampe d'accès ou auxquelles s'arrêtent les trémies des ascenseurs, monte charges, conduits de fumée ou de ventilation et des locaux techniques exclusivement affectés au fonctionnement général du bâtiment et à occupation passagère.

Le consultant indique une Surface Utile (SU) de 47 m² pour le lot n° 12. L'acte de vente indique une surface utile de 47 m²

La documentation cadastrale indique une surface 46 m² pour le lot n°12. Il sera retenu une surface utile de 47 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Le lot n°2 à évaluer sur la parcelle BS 468 appartient à M WEISBERG Guillaume.

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est libre de toute occupation.

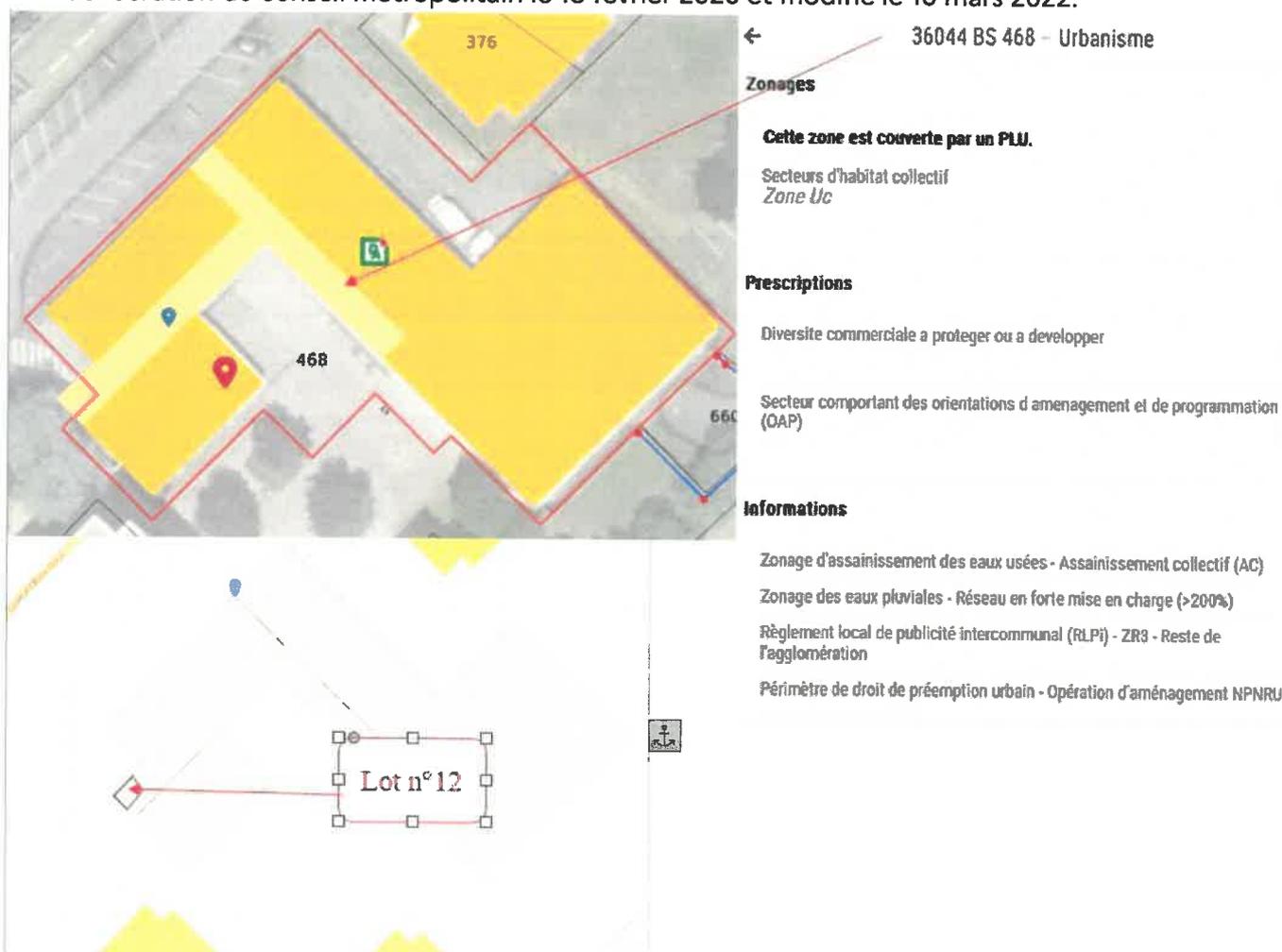
6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

La parcelle BS 468 est classée en zone Uc, (secteurs d'habitat collectif). Il a pour objectif de conforter la vocation résidentielle du secteur Uc tout en permettant les autres types d'activité compatibles avec la proximité des habitations. Ceci, en application du plan local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Châteauroux Métropole, approuvé par délibération du conseil métropolitain le 13 février 2020 et modifié le 10 mars 2022.

6.2. Date de référence et règles applicables

Le plan local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Châteauroux Métropole a été approuvé par délibération du conseil métropolitain le 13 février 2020 et modifié le 10 mars 2022.



7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale des biens sera déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective de mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

Compte tenu du descriptif du bien, il sera fait référence aux conditions de cession de locaux commerciaux situés sur la commune de Châteauroux.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Des termes de locaux commerciaux ont été relevés dans un rayon de 500 m autour du bien à valoriser. Il en ressort les informations suivantes :

Termes	Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nb bâtis pros	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Zonage	Observations	
1	44//B//71//	CHATEAUROUX	239 AV DE LA CHATRE	11/10/2019		1	320	190000	593,75	Zone Uda	Vente entre 2 SCI d'un bien à usage professionnel et commercial avec terrain autour.	
2	44//B//499//	CHATEAUROUX	266 AV DE LA CHATRE	31/01/2020		1	500	226380	452,76	Zone Uda	Vente entre 2 SCI d'un bien à usage commercial et d'activité.	
3	44//BS//468//17	CHATEAUROUX	9001 BD BLAISE PASCAL	14/06/2022	1977	1	57	50 000	877,19	Zone Uc	Vente entre un particulier et l'OPAC 36 d'un local à usage commercial	
4	44//BS//468//15/16/19/	CHATEAUROUX	9002 BD BLAISE PASCAL	20/12/22	1977	31	476	372000	781,51	Zone Uc	Vente entre la commune et l'OPAC 36 d'un local à usage commercial	
5	44//BS//468//11	CHATEAUROUX	9001 BD BLAISE PASCAL	18/04/2024	1977	1	35	80 000	2285,71	Zone Uc	Vente entre la commune et l'OPAC 36 d'un local à usage de boutique	
									Moyenne	998,18		
									Médiane	781,51		

Terme 1 :



Sur la commune de 36000 CHATEAUROUX (Indre) 239 avenue de la Châtre.

Un bâtiment couvert à usage professionnel et commercial avec terrain autour. Une aire de stationnement à l'avant et un dégagement à l'arrière.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
BI	71	239 AV DE LA CHATRE		06	73

Formant les lots numéro 1 et 2 du lotissement dénommé « Breuillat », auto-

Terme 2 :



A CHATEAUROUX (INDRE) 36000 266 Avenue de la Châtre,

Un bâtiment à usage de commerce et d'activité, composé de :

- une surface de bureaux et de show-room composé d'un espace de vente, bureaux, sanitaires.
- une surface d'activité isolée et chauffée ainsi qu'une réserve adjacente en structure métallique ainsi qu'un petit local autonome.
- enceinte closes avec places de parking et façade et à l'arrière.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BI	499	Avenue de la Châtre	00 ha 13 a 19 ca

Terme 3 :



Dans l'ensemble immobilier en copropriété situé sur la commune de CHATEAUROUX (36000), Boulevard Blaise Pascal, ZUP 2.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
BS	468	Boulevard Blaise Pascal, ZUP 2	0	26	35
Contenance Totale :			0ha 26a 35ca		

Un plan cadastral matérialisant, sous teinte VERTE l'assiette foncière, desdits biens est ci-annexé.

Désignation des biens et droits immobiliers

- LE LOT NUMÉRO DIX-SEPT (17) :

Un local commercial d'une superficie de 57,75 mètres carrés environ, avec sanitaires.

Les trente-cinq millièmes (35/1000èmes) des parties communes générales.

Et les 158/10007èmes des parties communes spéciales au bâtiment C

Terme 4 :



Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) :

Lot numéro quinze (15)

Un local composé d'un rez-de-chaussée à usage de boutique avec sanitaires

Et les trente-cinq millièmes (35/1000èmes) des parties communes générales.

Et les cent cinquante-six millièmes (156/1000èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C

Lot numéro seize (16)

Un local composé savoir :

- d'un rez-de-chaussée à usage de boutique avec sanitaires et escaliers.

- d'un sous-sol

Et les quarante-cinq millièmes (45/1000èmes) des parties communes générales

Et les deux cent six millièmes (206/1000èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C.

Lot numéro dix-neuf (19)

Un local composé savoir :

- d'un rez-de-chaussée composé de local commercial, avec emplacement monte charge, sanitaires Homme et Femme et escaliers.

- d'un sous-sol à usage de réserve, plus rampe d'accès.

Et les cinq cent quarante six millièmes (546/1000èmes) des parties communes générales

Et les mille millièmes (1000/1000èmes) des parties communes spéciales au bâtiment D

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BS	468	19 BD BLAISE PASCAL	00 ha 26 a 35 ca

Terme 5 :



Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) :

Lot numéro onze (11)

Un local composé d'une superficie de 41,70 m² environ composé d'un rez-de-chaussée à usage de boutique avec sanitaires.

Et les vingt-huit millièmes (28/1000èmes) des parties communes générales.

Et les deux cent trente-sept millièmes (237/1000èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BS	468	19 BD BLAISE PASCAL	00 ha 26 a 35 ca

8.1.2. Autres sources

Au 01/01/2024, la cote Callon indique les valeurs suivantes pour les ventes de boutiques :

DÉPARTEMENTS / VILLES	VENTE (m ²)			
	CATÉGORIES	1 ^{ère}	2 ^{ème}	3 ^{ème}
36.INDRE				
Argenton sur Creuse	-	1 720	750	360
Blanc (Le)	-	1 950	830	390
Buzançais	-	1 690	740	350
Châteauroux	-	3 370	1 290	620
Châtre (La)	-	2 040	860	420
Issoudun	-	2 640	1 020	530

La 1^{ère} catégorie correspond à des boutiques de présentation parfaite, très éclairée, dans un environnement de haute qualité constitué par la façade de la boutique elle-même, par la qualité de présentation de l'immeuble, la rue et les immeubles voisins. L'intérieur doit correspondre à un confort parfait (sols, murs, ameublement fixe). La vitrine doit permettre un éclairage mettant en valeur les diverses présentations. La hauteur sous plafond doit être proportionnelle à la surface de telle sorte que le volume engendré soit agréable à l'œil. Le quartier lui-même doit avoir une situation privilégiée.

La 2^{ème} catégorie est comparable à la 1^{ère} catégorie mais en moins luxueux. De plus, certaines caractéristiques peuvent faire défaut.

La 3^{ème} catégorie équivaut à des boutiques de qualité courante, sans présentation.

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Les prix varient essentiellement selon la qualité de l'acquéreur et l'emplacement au sein de quartiers à dominante sociale ou non. L'état des biens au moment de la vente, état non précisé dans les actes de vente, tout comme la surface du local commercial ne semblent pas influencer.

La surface des termes oscille entre 35 m² et 476 m². L'étude du prix au m² de ces termes montre qu'il n'y a pas vraiment de lien cohérent entre la surface et le prix au m² obtenu.

Aussi, est-il choisi de conserver l'ensemble des termes pour valoriser le bien. Il en résulte une valeur moyenne de 998,18 €/m² et une valeur médiane de 781,51 €/m².

Les constatations effectuées sur les photos transmises par le consultant permettent de définir la cellule commerciale à évaluer aménagée en espace de restauration rapide comme une boutique de 3^{ème} catégorie. Toutefois, les valeurs mentionnées par la cote CALLON sont très différentes des prix issus des termes de comparaison relevés. Les données de la cote CALLON ne seront donc pas retenues.

Pour la partie aménagée en espace de restauration rapide, compte tenu de la superficie du bien à évaluer, de son état physique tant intérieur qu'extérieur, de son implantation au sein d'un quartier très marqué socialement, il est proposé de retenir la valeur du terme 3, à savoir 887,19 €/m² sur laquelle il sera appliqué un abattement de 10 % (vitrine et porte vitrée vieillottes, vétusté des fenêtres, du plafond, des murs et du sol de l'arrière-boutique), soit 798,47 €/m² arrondi à 800 €/m².

Sur cette base, la valeur vénale du bien à évaluer, sis rue de La Châtre à Châteauroux, est estimée à 37 600 € HT, arrondie à 38 000 € HT.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **38 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale d'achat sans justification particulière à 41 800 € arrondis à 42 000 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis. Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis. Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles. Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel. Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur départemental des Finances
publiques et par délégation,



Gérald ARCHAMBAULT
Inspecteur finances publiques-évaluateur

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

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

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

Extrait n°2025.00023 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 mars 2025, s'est réuni le 12 mars 2025, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Étaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. François DAUGERON, M. Michel BOUGAULT, M. Alexandre MARTIN, Mme Yvonne LAMY, M. Jacques PERSONNE

Assistait également :

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

Service demandeur
Direction du patrimoine

Transmis pour contrôle de
légalité le :

13 MARS 2025

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

13 MARS 2025

Objet : Requalification de 80 Logements Locatifs Sociaux (LLS) à CHATEAUROUX «Saint-Jean » 1 à 15 Rue Denis Papin – Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) – Projet d'Intérêt National (PrIN)

Le projet porte sur la requalification d'un bâtiment collectif construit en 1972 composé de 80 logements de type 1 à type 5 à R+4 répartis en 8 entrées.

Les travaux projetés sont les suivants :

- **Travaux énergétiques :**

- o Mise en œuvre d'une Isolation Thermique par l'Extérieur compris :
 - ✓ Mise en œuvre d'une ITE avec un jeu de matériaux (enduit mince et bardage ventilé) y compris dépose des structures tubulaires métalliques en façades
 - ✓ Réfection des enduits de l'édicule de la chaufferie
 - ✓ Réfection des bardages en pointe de pignons
- o Réfection de l'étanchéité de la toiture-terrasse du bâtiment d'habitation et de l'édicule chaufferie
- o Remplacement des menuiseries et des occultations de l'ensemble des logements avec volets roulants aluminium motorisés
- o Remplacement des menuiseries bois simple vitrage des cages d'escaliers et locaux communs (dépose totale)
- o Remplacement des portes bois donnant sur l'extérieur des locaux communs en façade arrière
- o Remplacement de la chaufferie collective à énergie fossile par la création d'une sous-station reliée au réseau de chaleur urbain
- o Réfection du système de ventilation mécanique contrôlé

- **Traitement des espaces communs :**

- o Réfection complète des halls et cages d'escaliers :
 - ✓ Remplacement des portes d'accès aux halls
 - ✓ Remplacement des boîtes aux lettres, corbeilles, tableaux d'affichage
 - ✓ Obturation des espaces sous-escaliers afin d'éviter l'entreposage
 - ✓ Remplacement des portes extérieures bois d'accès aux locaux communs
 - ✓ Remplacement des portes intérieures bois entre les locaux communs et le hall d'entrée compris élargissement
 - ✓ Remplacement des portes intérieures métalliques d'accès aux locaux déchets

RECU EN PREFECTURE

Le 13 mars 2025

VIA DOTELEC - Dematis

036-344227070-20250312-02025000230-02

.../...

- ✓ Réfection complète du carrelage au sol des halls et cages d'escaliers (carrelage existant conservé) compris la mise en œuvre d'un tapis encastré
- ✓ Réfection de la faïence murale intérieure dans les halls et extérieure sous porche
- ✓ Mise en place d'un faux plafond dans les halls
- ✓ Remplacement des éclairages et appareillages des cages d'escaliers par des éclairages sur détecteur de présence répondant au label « Habitat Sénior Services » (locaux communs conservés)
- ✓ Réfection complète des peintures des cages d'escaliers (plafond, murs, boiserie)
- ✓ Mise en œuvre d'une signalétique répondant au label « Habitat Sénior Services »
- Accès aux bâtiments :
 - ✓ Démolition des banquettes béton au droit des halls
 - ✓ Elargissement de l'accès aux porches
 - ✓ Reprofilage partiel des voies piétonnes au droit des porches
 - ✓ Améliorer la signalétique extérieure

Le bâtiment présente un DPE 214 kWhep/m².an soit classe D (*DPE réalisé en 2023, double étiquette*).

Objectif : obtention du label **BBC Effinergie rénovation 2024**.

L'enveloppe estimative des travaux pour le projet global sera d'environ 3 500 000 € HT.

En incluant les différents honoraires et diagnostics à réaliser dans le cadre de cette opération (maîtrise d'œuvre, mission de coordination sécurité-santé et de contrôle technique, dévoiement de réseaux, label BBC, diagnostic amiante), le montant total de l'opération sera d'environ 3 920 000 € HT.

En dehors du processus d'achat et de l'ingénierie nécessaire au projet, la durée du chantier sera de 24 mois. Les travaux se dérouleront en logements occupés.

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.*

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,


Pascal LONGEIN




OPAC 36

OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

Plan de financement

**CHATEAUROUX - Quartier Saint Jean
1 à 15 Rue Denis Papin
Réhabilitation de 80 logements**

I - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

	Montant en €		
	H.T.	T.V.A.	T.T.C.
Travaux	3 920 000,00	215 600,00	4 135 600,00
	<u>3 920 000,00</u>	<u>215 600,00</u>	<u>4 135 600,00</u>

PRIX DE REVIENT TOTAL DE L'OPERATION : 4 135 600,00 €

II - FINANCEMENT PREVISIONNEL

Subvention ANRU	228 000,00
Subvention Région	160 000,00
Prêt Action Logement	1 620 000,00
Prêt PAM Banque des Territoires	1 507 260,00
Fonds Propres	620 340,00

4 135 600,00 €

Fait à CHATEAUROUX, le

3 mars 2025

Pascal LONGEIN
Directeur Général



OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

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

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

Extrait n°2025.00024 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 mars 2025, s'est réuni le 12 mars 2025, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Étaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. François DAUGERON, M. Michel BOUGAULT, M. Alexandre MARTIN, Mme Yvonne LAMY, M. Jacques PERSONNE

Assistait également :

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

Service demandeur
Direction du patrimoine

Transmis pour contrôle de
légalité le :

13 MARS 2025

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

13 MARS 2025

Objet : Démolition de l'entrée 23 rue de Provence «Quartier Beaulieu» à CHATEAUROUX

Dans sa séance du 11 Avril 2019, le Bureau du Conseil d'Administration a décidé d'acter dans le cadre du programme du NPRU-PrIR de Beaulieu, la démolition de l'entrée n° 23 rue de Provence afin de créer la nouvelle trame viaire, c'est-à-dire à usage piétonnier et cyclable dont le centre névralgique des différents cheminements sera le parc Beaulieu.

Aujourd'hui, il s'agit de procéder aux travaux de démolition de cette entrée (R+4) composée de 10 logements qui comprend également la reprise de la couverture et la réfection du bardage et l'isolation en pignon de l'entrée 21 rue de Provence ainsi que toute les reprises en sous-œuvre essentielles à la solidité de l'ouvrage conservé.

Le montant estimatif de l'opération s'élève 448 297,78 € HT dont 250 000 € HT dédiés aux travaux.

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.

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,

Pascal LONGEIN

RECU EN PREFECTURE

Le 13 mars 2025

VIA DOTELEC - Dematis

036-344227070-20250312-02025000240-02





OPAC 36

OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

Plan de financement

**CHATEAUROUX - Quartier Beaulieu
23 Rue de Provence
Démolition de 10 logements**

I - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

	Montant en €		
	H.T.	T.V.A.	T.T.C.
Travaux	250 000,00	13 750,00	263 750,00
Dévoisement Réseau	30 000,00	1 650,00	31 650,00
Honoraires	14 000,00	770,00	14 770,00
Divers diagnostics	38 680,00	2 127,40	40 807,40
Frais de relogement	10 000,00		10 000,00
Valeur nette comptable	105 617,78		105 617,78
	448 297,78	18 297,40	466 595,18

PRIX DE REVIENT TOTAL DE L'OPERATION : 466 595,18 €

II - FINANCEMENT PREVISIONNEL

Subvention ANRU	317 685,18
Fonds Propres	148 910,00

466 595,18 €

Fait à CHATEAUROUX, le 3 mars 2025

Pascal LONGEIN
Directeur Général



OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

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

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

Extrait n°2025.00025 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 mars 2025, s'est réuni le 12 mars 2025, sous la présidence de Mme Chantal MONJOINT, Présidente de l'OPAC 36.

Etaient présents :

Mme Chantal MONJOINT, M. François DAUGERON, M. Michel BOUGAULT, M. Alexandre MARTIN, Mme Yvonne LAMY, M. Jacques PERSONNE

Assistait également :

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

Service demandeur
Direction Générale

Transmis pour contrôle de
légalité le :

13 MARS 2025

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

13 MARS 2025

Objet : Cotisation 2025 à l'Agence d'Attractivité de l'Indre

L'OPAC de l'Indre partenaire de l'Agence d'Attractivité de l'Indre souhaite renouveler son adhésion pour l'année 2025 pour un montant de 360 €.

En conséquence, le Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé d'autoriser le Directeur Général à renouveler cette adhésion pour la somme sus-citée.

La Présidente de l'OPAC 36

Chantal MONJOINT

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,

Pascal LONGEIN



RECU EN PREFECTURE

Le 13 mars 2025

VIA DOTELEC - Dematis

036-344227070-20250312-020250002510-02