

BUREAU COMMUNAUTAIRE du 5 septembre 2025 à 9 h Salle de réunion de la CCEV *** COMPTE-RENDU DE SÉANCE

L'an deux mille vingt-cinq, le vendredi cinq septembre, à neuf heures, les membres du bureau de la Communauté de Communes Ecueillé – Valençay se sont réunis à la salle de réunion du siège de la CCEV à Valençay sur la convocation qui leur a été adressée par la Présidente, Mme Annick BROSSIER.

Date de la convocation : 29 août 2025

En exercice: 20

18 membres du bureau étaient présents: Mme Annick BROSSIER, M. Gérard SAUGET, M. Alain REUILLON (a quitté la séance à 12h au cours de l'examen du dossier relatif à l'EPFLi), M. Alain POURNIN, M. Bruno TAILLANDIER, M. Patrick GARGAUD, M. Jean AUFRERE, M. Georges BIDEAUX, Mme Christiane HUOT, M. Philippe KOCHER (a quitté la séance à 12h13 au cours des questions diverses), Mme Dominique PINON, M. Francis JOURDAIN (a quitté la séance à 12h05 au cours des questions diverses), M. Guy LEVEQUE, Mme Chantal GODART (aquitté la séance à 11h47, à l'issue du dossier relatif aux FRR+), M. Claude DOUCET (a quitté la séance à 12h05 au cours des questions diverses), M. Joël RETY, M. Michel BRUNET, M. Jean-Paul BECCAVIN

<u>2 membres étaient absents/excusés</u> : M. Gilles BRANCHOUX, M. Jean-Charles GUILLET (représenté par M. Jean-Christophe PINAULT)

<u>Participaient également</u>: M. Jean-Christophe PINAULT représentant la commune de Vicq-sur-Nahon en l'absence de M. Jean-Charles GUILLET, M. Pierre-Yves CHARPENTIER, Directeur commercial de la gestion locative à l'OPAC de l'Indre, durant la présentation de l'OPAC de l'Indre, Mmes Cecile DESCHAMPS et Sylvie OBSZYNSKI-QUILLON, respectivement Directrice de SOLIHA Centre-Val de Loire et Directrice territoriale SOLIHA Indre, durant la présentation de SOLIHA, Mme Alice CAILLAT, Directrice générale des services, M. Charles GIRAULT, comptable

Ce bureau communautaire n'a fait l'objet d'aucune délibération.

Ordre du jour :

- 1. Interventions de l'OPAC de l'Indre puis de SOLIHA Indre
- **2.** Zone d'activités de Beauvais : présentation d'un projet photovoltaïque et vente d'un terrain à la mairie de Luçay-le-Mâle
- 3. Demande de subvention du Village Retraite Espoir Soleil pour la rénovation de logements
- 4. Musée de l'Automobile : état des discussions avec les Consorts GUIGNARD
- **5.** Evolution du tonnage de l'abattoir
- 6. Exonérations fiscales liées au zonage France Ruralités Revitalisation "Plus"
- 7. Adhésion à l'EPFLi Cœur de France
- 8. Devenir de l'oisellerie d'Ecueillé
- **9.** Questions diverses (zone d'activités du Cabaret à Vicq-sur-Nahon : réalisation de fouilles archéologiques, France Services : démission d'un conseiller numérique, etc.)

Dossier n°1-1 : Intervention de l'OPAC 36

M. Pierre-Yves CHARPENTIER, Directeur commercial de la gestion locative à l'OPAC de l'Indre, remercie les élus pour leur invitation et présente l'OPAC de l'Indre.



L'OPAC 36 : l'opérateur logement du Département de l'Indre

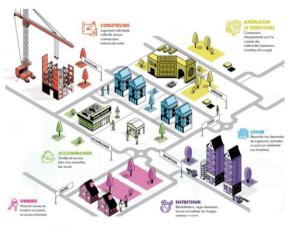
5 septembre 2025





Office crée en 1921 implanté dans l'Indre 15 214 locataires 9179 logements locatifs 2921 individuels 6258 collectifs 165 collaborateurs

Nos métiers





LOUER

Une réponse à tous les besoins !

- T1 au T5 en individuel ou collectif dans tout le département
- La mixité sociale est primordiale pour l'office, l'OPAC 36 propose également :
 - des locaux professionnels dans tout le département
 - des logements meublés à la demande
 - des résidences étudiantes avec WIFI gratuit
 - des colocations
 - des logements adaptés aux séniors
- des <mark>structures d'accompagnement (pension de familles, résidence d'accueil...)</mark>
- des <mark>logements en gestion</mark> (176 logements bénéficient de notre expertise métier)







VENDRE

L'OPAC 36 favorise le parcours résidentiel de ses locataires, en leur permettant d'accéder à la propriété de leur propre logement.

Par la suite, la vente de notre patrimoine est accessible hors locataire.

Des biens en Location Accession pour favoriser l'accession à la propriété

Des terrains à bâtir sont également proposés dans l'ensemble du département.

Agence spécialement dédiée aux ventes en centre ville de Châteauroux (place Gambetta)









Aménagement du territoire

La Direction du Développement est riche en projets que ce soit sur le plan d'études ou de réalisations.

- Logements neufs en collectifs ou en individuels, cabinets médicaux ou encore maîtrises d'ouvrage.

La diversité des projets mis en œuvre démontre la volonté de l'OPAC 36 de s'adapter à l'évolution des besoins de notre territoire et d'être partie prenante des préoccupations majeures marquées localement par le renouvellement des friches urbaines et industrielles, le désert médical et le vieillissement de la population.





Châteauroux, rue de Bourgogne



Les 100 000 Chemises



M2S Issoudun



Buzançais rue des Ponts. 4 logements réhabilités.



HRPA Le Poinçonnet



MSP La Caravelle, Châteauroux



VALORISATIONS DE FRICHES URBAINES

Issoudun, Marx Dormoy







La Châtre, Lion d'Argent







Châteauroux, Bombardon







Partenaire des collectivités !

Notre mission est d'accompagner les collectivités dans leurs projets (conseils, conception)

Nous mettons à leur service l'expérience métier nécessaire au pilotage du projet technique et administratif.

Nous sécurisons les opérations et partageons notre expertise et notre savoir-faire :

- Ingénierie foncière
- Réalisation complète du programme
- Consultation des nombreux intervenants
- Suivi des travaux/Suivi financier
- Une multitude de compétences professionnelles :

(achat/financier /maitrise des énergies/développement)

- UN SAVOIR FAIRE DE PLUS DE 30 ANS!

Réalisations sur un panel de projets divers et variés

Maison médicale/École, collège, lycée/Piscine, gymnase /Gendarmerie/ Centre d'Incendie et de Secours/

Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes

Maison d'accueil rurale pour personnes âgées/Foyer d'accueil médicalisé/ Bâtiment hospitalier/Mairie/Aménagement de lotissements







Acteur Responsable

L'OPAC 36 s'est engagé dans le référentiel de RSE européen propre au logement social : l'Eurho-gr.



Il permet d'identifier les enjeux-clés de notre secteur, de piloter nos démarches, et mesurer et rendre compte de notre performance globale à nos parties prenantes.

Développer une politique d'achat responsable

L'OPAC 36 est engagé à travers ses achats dans une démarche de progrès pour la prise en compte **des objectifs de développement durable**, il repense ses habitudes d'achats et de consommation, dès la définition du besoin et tout au long du process.

L'ambition est de **sensibiliser et convaincre** des avantages économiques, sociaux et environnementaux de l'intégration de l'économie circulaire dans les achats.

Les clauses sociales :

Cette démarche, engagée en 2018 par l'OPAC 36 pour agir **en faveur de l'emploi** et lutter contre l'exclusion, associe de nombreux acteurs du marché du travail. Elle impose ainsi aux entreprises de faire exécuter une partie des travaux par des publics en difficulté d'insertion professionnelle.



ENTRETENIR

- Réhabilitation et rénovation de notre patrimoine
- → Ravalement des façades/menuiseries/toitures
- → Isolations
- →Installation d'ascenseurs
- → Modernisation : électriques, volets roulants
- → Remplacements de VMC, de chaudières...

L'entretien du patrimoine est renforcé par une Régie d'entretien de 16 personnes.

 Notre service Hygiène et Propreté est en lien direct avec nos locataires sur des prestations de proximité axées sur le confort et la qualité.

Rénovation quartier Merle Blanc Argenton/Creuse



Rénovation de collectifs Reuilly



Ascensorisation, quartier Beaulieu Châteauroux



M. Alain REUILLON : voilà 25 ans, l'OPAC a fait de la réhabilitation de biens pour toutes les communes. Mais aujourd'hui, l'OPAC n'intervient plus dans les petites communes.

- M. Philippe KOCHER: la disparition des services n'incite pas les gens à s'installer dans les petites communes. L'OPAC doit donc considérer qu'il n'y a pas de besoin.
- M. Pierre-Yves CHARPENTIER répond que l'OPAC fait le choix de travailler sur les projets globaux d'aménagement, plus seulement sur une simple réhabilitation.



Chaufferie solaire, Argenton Sur Creuse



Maîtriser les charges locatives et préserver l'environnement

La maîtrise et l'optimisation des charges est un pilier pour notre office avec pour volonté forte de proposer des logements économes en énergie à travers l'utilisation plus rationnelle de l'énergie tout en alliant notre expertise et notre savoir-faire.

Cette démarche se déploie à travers :

- la réalisation d'opérations à haute qualité environnementale, la mise en place d'Energies Renouvelables
- la sensibilisation des locataires avec la distribution de fiches éco-gestes
- la consommation de **Fonds Chaleur émis par l'ADEME** pour le solaire thermique, l'OPAC 36 est d'ailleurs le plus gros consommateur de la région Centre.
- Remplacements de chaudières, rénovations de chaufferie, remplacements de radiateurs

Le projet de la Maison Solaire et Solidaire à Issoudun a été lauréat du Prix du Public pour le Palmarès des Bâtiments Biosourcés et Exemplaires 2023.

Opération innovante, cette maison est respectueuse de l'environnement, conçue suivant les principes bioclimatiques mais également biosourcée avec l'utilisation de la paille locale, de bois massif et de matériaux réemployés comme les lots d'agencement ou de menuiserie intérieure.





- M. Gérard SAUGET: l'OPAC entretient son propre patrimoine mais le fait-il pour celui des communes?
- M. Pierre-Yves CHARPENTIER répond que si l'OPAC constate un problème, il fait une proposition de remise en état à la commune.
- M. Gérard SAUGET explique qu'en général, la commune reçoit un devis pour une action curative, plutôt que préventive. Il faudrait que l'OPAC fasse plus de préventif pour le compte des communes.
- M. Pierre-Yves CHARPENTIER indique que cela fait effectivement partie de l'accompagnement. Il note la remarque de M. Gérard SAUGET car l'OPAC se doit de traiter le patrimoine en gestion comme celui qui lui appartient.



POLITIQUE DE MAINTIEN A DOMICILE

Charte Séniors depuis 2012 (amélioration des liens de proximité avec les locataires très âgés, l'amélioration du confort et l'embellissement des logements et l'aide financière pour les services de téléassistance)

Résidence séniors Schwob : Alliant logement adapté et vie de résidence.

Logements adaptés

Référents séniors

Label Habitat Senior Services 3 engagements :

- abords et parties communes aménagés
- logement aménagé pour le confort et la sécurité
- services de proximité renforcés

Construction de HRPA (Le Poinçonnet, Pouligny Saint Pierre, à venir Châtillon...)

Rachat de la résidence séniors Balzac à La Châtre



Châteauroux, résidence Schwob



La Châtre, résidence Balzac



Charte Qualité: 8 engagements.

Accompagnement des plus fragiles : conseillères sociales, gestion locative..

23 gardiens : présence locale et un maillage renforçant considérablement la proximité auprès de nos locataires

Création de notre plateforme de Gestion de la Relation Client \rightarrow véritable point d'entrée et de traçabilité de toutes les demandes

Astreinte technique: accessible 24h/24 et 7j/7, les membres de l'astreinte interviennent pour toute urgence.

Des services modernes pour faciliter le quotidien de nos locataires : Espace Locataire Paiement en ligne, réclamations, avis d'échéances dématérialisés...



CRÉATION D'APPARTEMENTS TREMPLINS

Un dispositif inédit a été déployé en 2020 par l'OPAC 36, la création d'appartements tremplins à travers le département. L'action vise à équiper des logements vacants destinés à recevoir temporairement et de façon gratuite des locataires, victimes de violences qui sollicitent un accompagnement et demandent à bénéficier de ce dispositif. Une femme avec ou sans enfant peut occuper le logement le temps des relais et orientations auprès de professionnels chargés de l'accompagnement des femmes victimes, et si la personne le demande vers un relogement adapté à ses besoins.







- M. Bruno TAILLANDIER : quels sont les liens entre le Département et l'OPAC ?
- M. Pierre-Yves CHARPENTIER explique que le Département est un organisme de tutelle pour l'OPAC.
- M. Bruno TAILLANDIER: je trouve que certains logements sont vendus trop cher.
- M. Pierre-Yves CHARPENTIER : les prix sont soumis au conseil d'administration de l'OPAC, en fonction de critères techniques notamment.
- M. Bruno TAILLANDIER : combien d'agréments sont délivrés dans l'Indre par an ?
- M. Pierre-Yves CHARPENTIER : c'est l'Etat (la Préfecture) qui décide mais le chiffre n'est pas forcément à la hauteur de la demande.

- M. Bruno TAILLANDIER: dans quelles communes ont lieu les constructions? Est-ce en milieu rural, semirural ou urbain? En effet, Luçay-le-Mâle avait un projet de construction de 12 logements équipés en géothermie avec le Village-Retraite Espoir Soleil mais l'OPAC a émis une fin de non-recevoir. C'est la commune qui a donc porté le projet. C'est dommage.
- M. Pierre-Yves CHARPENTIER: l'OPAC est à l'écoute des élus et des besoins.
- M. Philippe KOCHER : la présentation est très axée sur des exemples urbains et périurbains. On a l'impression que la campagne est oubliée.

Mme Dominique PINON : que peut-on faire pour le logement de Jeu-Maloches qui n'est plus loué ?

Mme Alice CAILLAT répond que l'assainissement de ce logement ne fonctionne plus et qu'en l'état, il ne peut donc pas être loué, d'autant que des travaux de rénovation doivent également être réalisés à l'intérieur du logement. Le bureau communautaire a proposé de vendre ce bien. La demande de résiliation de la convention avec l'Etat sera faite avant le 31 décembre 2025 pour être effective le 30 juin 2026, date à laquelle le bien pourra être mis en vente.

La Présidente remercie M. Pierre-Yves CHARPENTIER pour cette présentation.

M. Pierre-Yves CHARPENTIER quitte la séance.

Mmes Cécile DESCHAMPS et Sylvie OBSZYNSKI-QUILLON arrivent en séance.

La Présidente remercie Mmes Cécile DESCHAMPS, Directrice de SOLIHA Centre-Val de Loire, et Sylvie OBSZYNSKI-QUILLON, Directrice territoriale SOLIHA Indre, de leur présence et leur donne la parole pour présenter leur structure.

SOLIHA est une association pour accompagner la réhabilitation et la gestion de logements ainsi qu'une agence immobilière sociale. Pour cela, elle dispose de travailleurs sociaux pour aider les locataires dans l'accès au logement.



Activités 2024

INCLUSION SOCIALE ET LOGEMENTS ACCOMPAGNÉS

Nous facilitons l'accès et le maintien des ménages en situation de fragilité dans des logements décents et adaptés en leur offrant un accompagnement social global et personnalisé.

SOLIHA loge et accompagne les personnes vers l'autonomie dans le logement

En 2024, en collaboration avec l'Etat, SOLIHA Indre a poursuivi son engagement en faveur des ménages en situation de fragilité en les accompagnant vers un logement décent et adapté à leurs besoins. Cet engagement s'est traduit par un accompagnement social et personnalisé, garantissant une prise en charge efficace et humaine des problématiques liées à l'habitat.

En tant qu'opérateur agréé de l'État, nous avons joué un rôle central dans la mise en œuvre des actions suivantes : l'intermédiation locative (IML) qui a occupé une place prépondérante, en mettant en place des dispositifs de sous-location avec bail glissant. Nous avons permis à de nombreux ménages en situation de précarité, d'accéder à un logement stable

tout en bénéficiant d'un accompagnement à chaque étape de leur parcours résidentiel. Ce modèle novateur favorise non seulement l'intégration progressive des locataires dans leur logement, mais aussi la responsabilisation et l'autonomie des personnes concernées,

Nous avons également renforcé notre soutien aux ménages confrontés à des difficultés sociales et économiques. Grâce à un accompagnement sur-mesure, nous avons aidé ces foyers à surmonter les obstacles liés à l'accès ou au maintien dans

suivi administratif, des conseils budgétaires, domestiques, énergétiques et une aide dans leurs relations avec les bailleurs. L'impact de ces actions se mesure par les

Jeur logement. Ce travail global inclut un

L'impact de ces actions se mesure par les nombreux parcours réussis d'inclusion dans un habitat décent, permettant à des familles de retrouver stabilité et dignité. En collaborant avec les acteurs locaux, nous avons construit des solutions durables et adaptées aux besoins spécifiques de chaque ménage.

En 2024, SOLIHA Indre a donc réaffirmé son rôle de facilitateur d'accès à un logement digne, tout en plaçant l'accompagnement social au cœur de son action. Ce travail contribue à réduire les inégalités en matière d'habitat et à promouvoir un logement pour tous.

50 Ménages logés et accompagnés par le biais d'InterMédiations Locatives (IML)



Nous accompagnons les propriétaires privés dans la définition et la réalisation de leurs projets d'amélioration de l'habitat et les collectivités territoriales ou l'Etat dans la programmation et la mise en œuvre de leur politique d'habitat.

L'accompagnement des collectivités pour l'amélioration de l'habitat : un engagement renforcé en 2024

En 2024, SOLIHA Indre a poursulvi son engagement auprès des collectivités locales pour l'amélioration des conditions d'habitat de leurs administrés, un enjeu majeur pour le développement durable des territoires et la qualité de vie des habitants.

Nous avons animé 6 Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), dont 3 ciblées sur la revitalisation des centres anciens (OPAH-RU). Ces dispositifs ont permis de mobiliser des moyens importants pour réhabiliter les logements, lutter contre l'habitat indigne, améliorer la performance énergétique et accompagner les habitants dans leurs projets de rénovation.

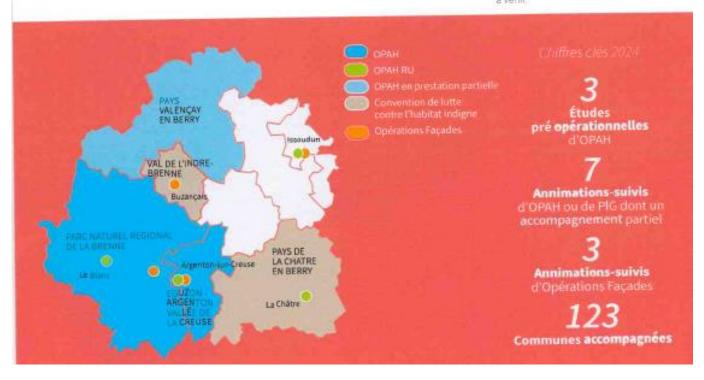
Deux de ces OPAH, lancées en 2019 (Parc Naturel Régional de la Brenne et Communauté de Communes Vallée de la Creuse), se sont achevées. Ces dispositifs ont été vecteurs de transformation majeure pour les territoires, favorisant la réduction des passoires thermiques et la revalorisation du patrimoine bâti. Dans une dynamique de continuité, ces collectivités ont décidé de faire évoluer ces dispositifs vers des Pactes Territoriaux France Rénov', qui seront mis en place au cours de l'année 2025. Cette transition marque une étape importante pour renforcer l'efficacité des actions et aligner les objectifs locaux avec les ambitions nationales en matière de transition énergétique.

Paralièlement, trois collectivités (CC Val de l'Indre Brenne, Pays de la Châtre en Berry et Parc de la Brenne) nous ont confié la réalisation d'études pré-opérationnelles en vue de la mise en place de leurs futurs Pactes Territoriaux. Ces études, conduites en collaboration avec les acteurs locaux, visent à identifier les besoins spécifiques de ces trois territoires, évaluer les potentiels d'amélioration de l'habitat et définir des stratégies d'intervention adaptées. Elles représentent une étape déterminante

pour garantir le succès des futures actions et mobiliser les ressources nécessaires.

Notre rôle en tant quippérateur s'étend bien au-delà de l'animation des dispositifs. Il inclut un accompagnement sur-mesure des collectivités dans toutes les phases de leurs projets : diagnostic territorial, mobilisation des financements, information des habitants et suivi des travaux. Cette approche globale, axée sur la concertation et l'efficacité, térnoigne de notre voionté de soutenir durablement le développement des territoires.

En 2024, SOLIHA Indre a donc consolidé sa place de partenaire privilégié des collectivités pour l'amélioration de l'habitat. Ce travail collectif s'inscrit dans une vision partagée d'un habitat plus solidaire, plus durable et mieux adapté aux besoins des populations. Nous abordons 2025 avec enthousiasme et détermination, forts des résultats obtenus et des nouveaux projets à venir.





L'accompagnement des propriétaires et des locataires : une priorité pour SOLIHA Indre en 2024

En 2024, SOLIHA Indre a poursuivi son engagement auprès des propriétaires occupants, bailleurs ou locataires pour les accompagner dans leurs projets de réhabilitation et d'amélioration des logements. Cet accompagnement, au cœur de notre mission, a permis de répondre aux enjeux cruciaux liés à la création de logements locatifs, à la lutte contre la précarité énergétique, au traitement de l'habitat indigne et à la réduction de la vacance des logements.

Nous avons accompagné un grand nombre de propriétaires occupants en situation de vulnérabilité sociale et financière. Grâce à nos consells personnalisés, nous les avons aidés à élaborer des programmes de travaux adaptés à leurs besoins et à leurs souhaits ainsi qu'à solliciter les aides financières mobilisables. Ces actions ont permis d'améliorer leur confort de vie tout en rédulsant leur consommation énergétique. Nous avons intensifié nos efforts pour lutter contre la précarité énergétique, en accompagnant ces foyers dans la réalisation de travaux d'isolation et d'amélioration de la performance énergétique. Grâce à ces actions, de nombreuses familles ont pu réduire leurs factures énergétiques tout en améliorant leur confort au quotidien.

Pour les propriétaires bailleurs, notre accompagnement a été déterminant dans la création de nouveaux logements locatifs et la remise sur le marché de logements vacants. En 2024, nous avons participé à la mise en place de projets de réhabilitation permettant de proposer des logements de qualité avec des loyers accessibles, tout en répondant aux normes environnementales et énergétiques actuelles. Ces initiatives contribuent directement à la réduction de la vacance et au renforcement de l'offre locative sur le territoire.

La lutte contre l'habitat indigne a également été une priorité majeure en 2024. Nous avons accompagné des propriétaires et des locataires confrontés à des conditions de vie précaires en mobilisant les dispositifs d'aide pour réaliser des travaux urgents et garantir un logement salubre. Cet engagement a permis de restaurer des logements dans des conditions dignes et sécurisées.

En 2024, SOLJHA Indre a donc affirmé son rôle d'acteur essentiel pour l'amélioration de l'habitat, en plaçant les besoins des propriétaires et des locataires au cœur de ses actions. Ces résultats sont le fruit d'une approche globale et collaborative, qui s'inscrit pleinement dans notre mission de promouvoir un habitat solidaire et durable pour tous.

502
Contacts

471
Ménages accompagnés
dans leur projet
d'amélioration d'habitat

140
Projets subventionnés

7,8 M€
de travaux engagés

5,6 M€
de subventions mobilisées



Logement vacant à La Châtre

Rapport d'activité 2024 SOLIHA INDRE



Informer et accompagner : une réunion clé pour les propriétaires bailleurs

Le 13 mars 2024, en collaboration avec la Ville d'Argenton-sur-Creuse et l'ADIL36 Espace Conseil France Rénov, nous avons organisé une réunion d'information à destination des propriétaires bailleurs. Cette initiative s'inscrit dans le cadre de la mise en place du "Permis de Louer", parallèlement à une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU) et à une opération Façades, visant à améliorer la qualité du parc locatif privé de la ville.

Contexte et objectifs

Conscients des défis auxquels sont confrontés les habitants en matière d'habitat, les élus de la Ville d'Argenton ont instauré le "Permis de Louer" pour s'assurer de la qualité des logements mis en location. Ce dispositif, associé à l'OPAH-RU et à l'opération Façades, vise à encourager la rénovation des habitations, à valoriser le patrimoine bâti et à garantir des conditions de logement décentes pour les locataires.

La réunion du 13 mars avait pour principaux objectifs :

- Informer les propriétaires bailleurs sur les modalités du "Permis de Louer" et les incitations financières disponiblés dans le cadre de l'OPAH-RU.
- Sensibiliser aux enjeux de la rénovation énergétique et aux avantages de l'opération Façades.
- Encourager une collaboration active entre les bailleurs, la municipalité et les acteurs locaux pour améliorer la qualité du parc locatif.



Propriétaires bailleurs participant à cette réunion

Déroulement de la réunion

L'événement a réurii une cinquantaine de participants, témoignant de l'intérêt des propriétaires pour ces dispositifs. Les interventions se sont articulées autour de plusieurs axes:

- Présentation du "Permis de Louer" |
 Les représentants de la Ville ont détaillé les objectifs du dispositif, les zones concernées, les démarches administratives à effectuer et les critères d'évaluation des logements.
- OPAH-RU et aides financières : SOLIHA et l'ADIL Espace France Renov ont exposé les avantages de l'OPAH-RU, les types de travaux éligibles, les subventions possibles et l'accompagnement proposé aux propriétaires tout au long de leur projet de rénovation.
- Opération Façades : Une attention particulière a été portée sur cette initiative visant à améliorer l'esthé-

- tique des bâtiments, avec des explications sur les aides disponibles et les démarches à suivre pour en bénéficier.
- Questions-réponses : Un temps d'échange a permis aux participants de poser des questions spécifiques, d'exprimer leurs préoccupations et de partager leurs expériences, favorisant ainsi un dialogue constructif entre les différents acteurs.

Cette initiative illustre l'importance d'une coopération étroite entre les élus, les propriétaires et les acteurs locaux pour promouvoir un habitat de qualité, adapté aux besoins des habitants, et pour dynamiser le territoire d'Argénton-sur-Creuse.

Ensemble, nous sommes convaincus que cette démarche contribuera significativement à l'amélioration du cadre de vie et au développement durable de la commune.





Une année de transition et de nouveaux défis

L'année 2025 marque une étape clé pour SOLIHA Indre, avec la mise en place des pactes territoriaux France Renov', la montée en puissance de notre mission d'« Accompagnateur Rénov' », notre action dans le cadre de l'Intermédiation Locative (IML) et l'évolution de notre organisation interne.

Avec la fin des OPAH au profit des pactes territoriaux France Rénov, nous accompagnerons des collectivités dans cette transition pour garantir des dispositifs adaptés aux besoins locaux. Dans ce cadre, nous répondrons à plusieurs appels d'offres afin de pouvoir accompagner les collectivités dans la mise en œuvre de ces nouveaux outils. Cette évolution marque une profonde transformation de nos modalités d'intervention, mais aussi une multiplication des missions à notre charge. Cette restructuration impliquera une collaboration locale renforcée avec les acteurs du territoire pour assurér une mise en œuvre efficace des nouveaux dispositifs.

Un enjeu majeur sera d'intégrer une nouvelle mission dédiée à l'adaptation des logements des personnes ágées et/ou en situation de handiçap, notamment avec la fin du PIG départemental. Ce volet, essentiel pour favoriser le maintien à domicile et améliorer l'accessibilité des logements, nécessitera une mobilisation accrue de nos équipes.

Dans le même temps, notre agrément « Mon Accompagnateur Rénov" » prendra toute son ampleur. Face aux exigences accrues en matière de rénovation énergétique, nous renforcerons notre accompagnement des ménages les plus fragiles, en facilitant l'accès aux aides et en garantissant la qualité des travaux réalisés.

En parallèle, nous poursuivrons l'animation des OPAH-RU, avec pour objectif de lutter contre l'habitat indigne et vacant, tout en favorisant la revitalisation des centres-bourgs. Par aillieurs, l'intermédiation Locative (IML) restera un axe fort de notre action. En facilitant l'accès au logement au profit des ménages qui en sont le plus éloignés, nous continuerons à leur permettre de se maintenir dans un parc locatif de qualité et abordable, avec un accompagnement social adapté. En 2025, nous chercherons à élargir ce dispositif en mobilisant de nouveaux propriétaires privés.

Deux nouvelles actions sociales viendront également enrichir notre intervention : un accompagnement spécifique des femmes victimes de violences, visant à leur proposer des solutions de logement sécurisées et un suivi adapté, ainsi qu'une extension de l'IML pour renforcer notre rôle dans l'accès au logement pour les publics jeunes en difficulté (IML Plus).

Enfin, notre organisation interne continuera d'évoluer pour répondre à tous ces enjeux. Les mouvements de personnel enregistrés en 2024 nous améneront à renforcer nos compétences et à structurer nos équipes pour maintenir un accompagnement efficace et de qualité.

2025 sera une année de défis et d'opportunités. Remporter les appels d'offres, développer de nouveaux accompagnements et innover seront nos priorités pour continuer à œuvrer en faveur d'un habitat solidaire, durable et accessible aux plusfragiles.



Départ pour une déambuligher dans les rues d'Amerika



Une association d'entités au service d'un projet commun

Galaxie, le terme peut sembler ambitieux vu de l'extérieur; en fait, il reflète la volonté de coopérer entre l'ensemble de nos entités. Coopérer pour donner vie à un projet partagé, visant à promouvoir « un habitat adapté à chacun », permettant à chaque personne de vivre là où elle le souhaite, avec des réponses adaptées à ses besoins.

Pour construire et faire vivre ces réponses, nous nous appuyons sur des principes d'intervention communs à l'ensemble de nos établissements et structures :

La construction de réponses sur mésure adaptées aux besoins et ressources de chaque territoire;

La participation des habitants, au cœur de la démarche de conduite de projets,

La mise en commun de ressources et de compétences (études, Maitrise d'Ouvrage et d'Insertion, Assistance à Maitrise d'Ouvrage, Système d'Information, Communication...], pour renforcer notre réseau, nos savoir-faire, faciliter les liens et les échanges.

Dans notre monde en constante évolution, il est essentiel de cultiver une culture commune pour surmonter les délis et atteindre nos objectifs. Ces affirmations sont des déclarations qui peuvent paraître simples mais qui nous encouragent à avancer avec optimisme sur le chemin du projet. Celui que nous partageons au quotidien et qui doit nous servir de « fil d'Ariane » pour affronter les péripéties de la vie d'une galaxie comme la nôt re.

Cet ancrage autour du projet nous permet: de faire preuve d'adaptabilité et d'ag'ilité. Mais il dit aussi beaucoup de la manière dont nous voulons parcourir ce chemin comme en témoignent les mots cliès que nos salariés ont choisis pour illustrer leur sentiment à l'égard de la galaxie : Bi envellance, Humanité, Empathie,

Bref, nous sommes fiers de cette gal àxie !

Des gouvernances croisées au service de nos projets

Nous avans choisi de développer une logique de gouvernance croisée entre nos structures ; l'exercice est difficile car chronophage en temps et en investissement pour les administrateurs mais il est aussi le meilleur moyen de renforcer les identités de nos structures autour d'un projet de coopération et de développement.

Ainsi, « notre capital social associatif » est porté par les associations et les administrateurs aussi bien dans les modalités d'arganisation interne que dans les relations et les réseaux d'entraide qui peuvent exister au sein de nos entités. Il faut souligner la qualité de l'investissement et de l'engagement de nos administrateurs dans la dynamique des associations de notre galaxie. Vous avez envie de nous rejoindre, alors pas d'hésitation, nous vous accueillerons avec plaisir.

Chiffres clés 2024



4314

Ménages accompagnés vers l'autonomie dans le logement

2 053 Logements gérés

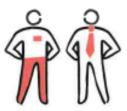


3 214

Ménages accompagnés dans leur projet d'amélioration de l'habitat

62,7 M€
de travaux engagés

44,6 M€
de subventions mobilisées



342 Salariés

142
Administrateurs bénévoles

30,6 M€ de budget de fonctionnement



SOLIHA CENTRE-VAL DE LOIRE

et ses 8 établissements



5 établissements départementaux

Améliorer l'habitat et les conditions de vie de tous



Tsigane Habitat

Favoriser l'inclusion des voyageurs dans la société civile



Hameau Saint-Michel

Héberger et accueillir différents publics dans un objectif d'échanges et de respect de la différence



Pensions de Famille

Proposer un chez-soi sans limite de durée tout en bénéficiant d'une vie collective

+ 5 STRUCTURES ASSOCIÉES



FICOSIL

Loger et accompagner les personnes les plus fragiles ou vulnérables



AGEVIE

Développer et animer des lieux de vie adaptés aux personnes agées



Un Chez-Soi d'abord

Accompagner en logement ordinaire des personnes fragiles psychiquement et auparavant en errance



SOLIHA Agence Immobilière Sociale

Mobiliser des logements privés à des fins sociales



Fonds de Dotation SOLIHA CVL

Collecter des dons pour souteni La création de logements



Activités 2024 LA GALAXIE SOLIHA CENTRE-VAL DE LOIRE

EN ACTION SUR LE TERRITOIRE

108

Personnes « réinstallées » accueillies en 2024 en région Centre-Val de Loire dont 22 en Indre

Mission régionale d'accueil des réfugiés « réinstallés »

SOLIHA Centre-Val de Laire est engage depuis 2028 dans un programme européen visent à accueillir dans les meilleures conditions des personnes Bénéficiaires de la Protection Internationale (BPI) en assurant à la fais leur relogement et un accompagnement social.



En 2024, le dispositif de réinstallation a permis d'accueillir 22 personnes réfugiées dans l'Indre, des familles originaires du Soudan et de Centrafrique. Ces ménages, sélectionnes par le HCR en raison de leur vulnérabilité, ont bénéficié d'un accompagnement social global assuré par SOLIHA : accès au logement, ouverture des droits, accès aux soins, apprentissage du français, scolarisation des enfants, insertion professionnelle et démarches administratives. Cet accompagnement vise une intégration durable sur le territoire, notamment grâce à un glissement de bail à l'issu des 12 mois d'accompagnement. En région Centre-Val. de Loire, ce dispositif a permis d'accueillir 108 personnes en 2024.

Après-midi fudique et conviviale : familles reinstaliées, déplacés ukrainiens et habitants de la pension de famille se sont retrouvés pour partager un moment de jeu et de partage. Une belle occasion de créer du lien et de renforcer la solidarité i

Pensions de Famille SOLIHA CVL

Etablissement thématique de SOLIHA Centre-Val de Laire.

Nos pensions de famille occueillent sons condition de durée des personnes dont la situation personnelle rend difficile l'occès à un lagement ordinaire.

Elles proposent des lagements individuels au sein de résidences avec des espaces partagés, animés et accompagnés par des hôtes.

Suite à son installation dans ses locaux délinitifs en septembre, au 1 rue du Grand Poirier à Châteauroux, la pension de familie Les Nations s'intègre pleinement à la vie du quartier. Elle renforce son ancrage local grâce à des partenariats dynamiques et une implication croissante dans le Contrat Local de Santé Ville.

De son côté, la pension de famille de La Châtre stabilise son fonctionnement ainsi que sa population, tout en développant ses liens avec le tissu associatif local. Parallèlement, le projet de construction de son pâtiment définitif progresse, soutenu par l'engagement actif de la ville. Pensions de familles

47
Places sur les 2 pensions

4
Salariées avec le support d'une responsable de service et d'une direction mutualisées

491
Repas partagés

41 Lots en mandat de gestion 39 Ménages logés dont 7 en IML

Présentation des avantages proposés par IAIS à un couple de propriétaires bailleurs

Soliha Agence Immobilière Sociale Centre-Val de Loire

L'Agence Immobilière Sociale met ses compétences au service de l'Insertion par le logement des personnes en difficulté. Elle assure une gestion locative de proximité attentive et rapprochée. Elle affre aux propriétaires une simplification et une sécurisation de la gestion de leur logement (garantie de layer contre les impayés, assurance contre les dégradation locatives, défiscalisation des revenus locatifs, conseils techniques. Le diccom-

pagne les locatains avant et dans le logement, ne se contentant pas seulement de leur faurnir un tait. Elle permet ainsi aux plus modestes d'accèder à un logement de qualité, palapté à leurs besoins et à leurs capacités financières.

Dans | îndre, | 'Agence gêre 41 logements au 31/12/2024. E) le a logé 39 ménages, en 2024 dont 7 en IML.





Cantérence jars de la Semaine d'information sur la Santé Mentale (SISM) 2024



10salariés SOLIHA Indre et 13 salariés de la Galaxie SOLIHA CVL peuvrant sur le département. 16 administrateurs bénévoles 7 859 K€ de budget de fonctionnement

SOLIHA Indre est un établissement départemental de l'association régionale SOLIHA Centre-Val de Loire.

PRÉSIDENCE & DIRECTION GÉNÉRALE Patrick RIVARD, Président Eric TOURNET, Directeur général Anne SEMARD, Directrice générale adjointe FONCTIONS MUTUALISEES
Études Habitat et AMO
Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion
Patrimoine Architectural
Communication

Réinstallés Ressources Humaines Ressources Internes Finances Gestion Locative Adaptée

PRÉSIDENCE & DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE L'INDRE

Dominique BLONDEAU, Président Sylvie QUILLON, Directrice territoriale

TERRITOIRES ET RÉHABILITATION ACCOMPAGNÉE

Charge d'apprations:

Philippe BOMI Conscillers habitat; Rodolphe BOMMMO Geraldine FIANCETTE Techniciens; Vincent LEBON Thierry LEBOURG Guillaume EDISEAU Intervenants SOciale INCLUSION SOCIALE ET LOGEMENTS ACCOMPAGNÉS

Intervenantes sociales Autore DU PEUTY Sabrina HEDDAD Céline ROBIN Mélanie GAROUSTE Olivier LATISSIERE, Directeur Pauline BONY, Coordinatrice LES NATIONS

PENSIONS DE FAMILLE

Hâtes de la pension : Laura DEMAY Aurore PAWELZYK

LA CHATRE

Hites de la pension I

Margot COPFERSCHMITT

Jennie KONDE

GESTION LOCATIVE ADAPTÉE GESTIONNAIRES INCATIFE J MOTERUX ALEXANDRE MISSION RÉGIONALE « RÉFUGIÉS RÉINSTALLÉS » Corentin BLANCHETIÈRE, Coordinateur

Intervenante sociale : Claire BIGNET

SOLIHA Agence immobilière sociale Centre-Val de Loire

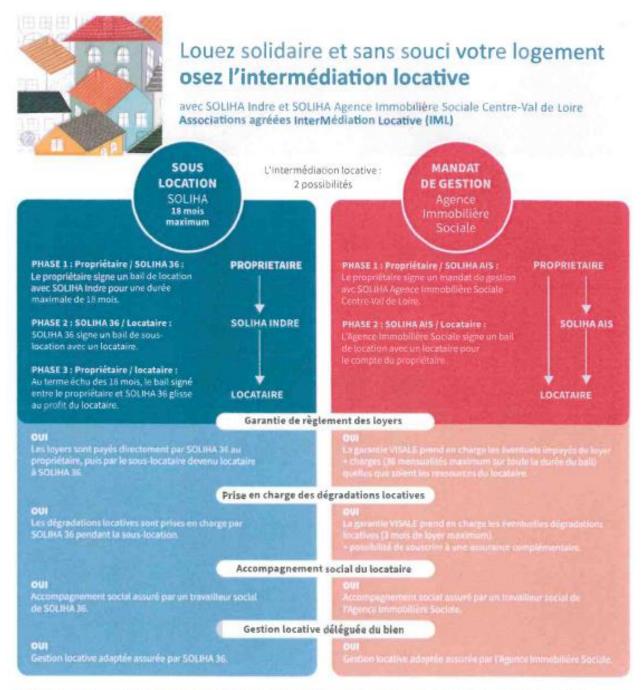
Cécile DESCHAMPS, Directrice régionale Chrystelle CLAUDANT, Coordinatrice départementale Aurore du PEUTY, Intervenante sociale

AGEVIE / Aurélie DAVID, Directrice TSIGANE HABITAT / Romain CROCHET, Directeur



INDRE

Clémenceau 36130 DÉOLS - 02 54 07 01 08 contact, indre@soliha.fr - soliha-centre-val-de-laire.fr



Avantages du dispositif d'intermédiation locative (sous-location ou mandat de gestion)

Une gestion locative déléguée du bien :

- Recherche du locataire et visite du bien
- · Etude du ou des dossiers de candidature
- Préparation à l'entrée dans le logement (sollicitation de la caution VISALE, demande d'aides financières et d'assurance, dépôt de garantie, modalité de règlement des loyers et des charges, ouverture des compteurs, rédaction du bail...)
- Signature du bail et état des lieux d'entrée
- · Quittancement : appel des loyers et reversement au propriétaire, relances, plan d'apurement...
- Accompagnement social du locataire (visites à domiciles d'un travailleur social selon les besoins).
- Gestion locative adaptée (suivi, lien avec les partenaires sociaux...).



INDRE

CONTACT 552 avenue G. Clémenceau 36130 DÉOLS 02 54 07 01 08



ANTENNE DE L'INDRE

SOLIHA a été missionné par la DDETSPP pour accompagner les personnes éloignées du logement en faisant de la sous-location auprès des propriétaires pour que les locataires accèdent au logement à terme. Le but est de glisser vers la location pleine et directe (au bout 6, 12 ou 18 mois). Cela sert à sécuriser le bailleur.

SOLIHA fait aussi de l'accompagnement aux travaux.

Mme Alice CAILLAT demande si SOLIHA est suffisamment bien identifié par les demandeurs de logements pour permettre une relocation facile.

Mme Sophie OBSZYNSKI-QUILLON répond qu'elle est en contact avec les personnes qui sont orientées par le Service Intégré de l'Accueil et de l'Orientation (équivalent du 115 social) mais il n'y a pas que des gens qui sont à la rue. Actuellement, SOLIHA a un peu plus de 30 accompagnements. Il peut mettre en place des commissions avec les communes et des partenaires pour sélectionner les locataires.

SOLIHA réalise un accompagnement social global de la personne.

Le mandat de gestion en agence immobilière sociale est de 7,5% des loyers auxquels il faut ajouter 3,5% du montant en assurance complémentaire pour les impayés, ainsi que 225 € à chaque entrée pour la CCEV et 175 € pour le locataire.

La Présidente remercie Mmes Cécile DESCHAMPS et Sylvie OBSZYNSKI-QUILLON de cette présentation.

Mme Cécile DESCHAMPS et Sylvie OBSZYNSKI-QUILLON guittent la séance.

La Présidente rappelle que les logements sociaux de la CCEV sont actuellement gérés par l'OPAC de l'Indre. Dans un souci d'harmonisation de l'ensemble de ses conventions de gestion, ce dernier a soumis un avenant n°1 à la CCEV.

La Présidente demande aux membres du bureau s'ils souhaitent poursuivre avec l'OPAC de l'Indre en signant l'avenant ou résilier cette convention et contractualiser avec SOLIHA, ou reprendre la gestion directe des logements en régie.

M. Bruno TAILLANDIER : la commune de Luçay-le-Mâle a une trentaine de logement. La gestion devient extrêmement difficile.

La Présidente indique qu'avec SOLIHA, la CCEV ne bénéficie plus de l'astreinte 7j/7 et 24h/24.

M. Jean AUFRERE : l'OPAC a des personnes en attente pour les demandes de logements, ce qui est moins le cas de SOLIHA.

M. Charles GIRAULT : concernant les impayés, dorénavant, l'OPAC ne les gèrera que lorsque le locataire est là. Au-delà, ce sera à la CCEV de récupérer les fonds.

Avis rendu à l'unanimité par le Bureau : signature de l'avenant n°1 avec l'OPAC de l'Indre Cette proposition sera soumise à un prochain conseil communautaire.

Dossier n°2 : Zone d'activités de Beauvais : présentation d'un projet photovoltaïque et vente d'un terrain à la mairie de Luçay-le-Mâle

La Présidente présente le projet de M. Laurent CHARVOZ, patron de Charvoz Investments Funding.



QUI SOMMES NOUS - SOLGES ENERGY

Un Producteur Indépendant d'Énergie

Les fondateurs de **SOLGÉS ENERGY** sont des entrepreneurs spécialisés depuis plus de 15 ans dans le secteur des **énergies renouvelables**, dans la **dépollution de site industriels**, ainsi que les entreprises **Deep Tech**.

SOLGÉS ENERGY est spécialisé dans la promotion, le développement, la conception, la construction et l'exploitation de centrales de production d'énergies hybrides innovantes pilotables raccordées au réseau ou en autoconsommation.

Nous concevons des infrastructures :

- Photovoltaïques sur des grandes surfaces au sol en ombrières de parking, en intégration des bâtiments
- De production d'hydrogène par électrolyse
- Hybrides avec du stockage d'énergie et du pilotage intelligent

Notre réseau de partenaires, composé des meilleurs spécialistes du marché dans les domaines de l'innovation et de l'efficacité énergétique, mais aussi de la structuration juridique et financière, nous permet d'apporter des solutions innovantes aux besoin affiché de transition énergétique des territoires.



ARTHON - Région Centre Val de Loire

Solgés Energy développe une centrale électrique photovoltaïque hybride pilotable en région Centre Val de Loire en reconvertissant une friche sportive.

- Parc photovoltaïque de puissance 7 MWc
- Stockage énergie 4MWh
- Pilotage intelligent par EMS
- Projet en cours d'autorisation administrative
- · Mise en service prévue en 2025





Charvoz Investments Funding

Projet Parc au Sol ZA de Beauvais Luçay-le-Mâle

Caractéristiques de la commune de Lucay-le-Mâle

Département de l'Indre

Surface IGN de la commune : 6 794 ha

Administrés : 1335 (2022)

Communauté de Communes : Écueillé-Valençay

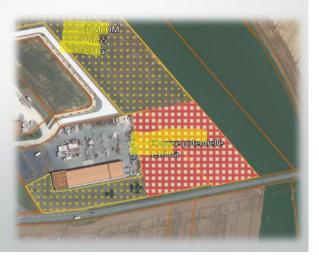


Emprise étudiée



Deux parcelles: WD 42: 2 ha - SCOP MARTIN

WD 55 : 3,3 ha - Communauté de communes



Urbanisme

Plan Local d'Urbanisme

Zonage AUx:

Modification simple à prévoir du PLU pour mise en conformité (mention Enr)

Si parcelles mentionnées dans le cadre des ZA ENR : pas nécessaire de faire une modification

Dispance du respect d'une distance de 25 m par rapport à la D960 – Installation d'intérêt collectif

- Arma 6 i Mn. Antanonas constructions par Reprort Alavois

 Les constructions davent s'implanter à une distance de :

 25 miniminum de laze de la mote départementale RD 980

 10 minimum de l'ave de la mote départementale RD 33

 7 minimum de l'emprise des autres vies

 Toutefois, des implantations d'ilferentes pouvert être autorisées

 pour des constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intrêt collectif. Leur implantation sera d'flectuée en fonction des contraintes et du respect de l'espace bill environant i
- dans le cas d'aménagement et d'extension, l'implantation en continuité des bâtiments existants est a traisée
- SCOT du Pays de Valencay

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables soutient le développement des ENR



Enjeux environnementaux

 ZNIEFF 1 et ZNIEFF 2 à 700 m situé à l'ouest de l'emprise du projet :

Zone d'hivernage de Chiroptères des vallées du Modon et affluents

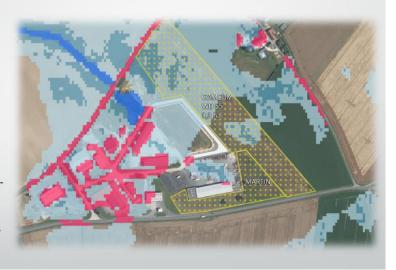
Conclusion : faibles enjeux environnementaux sur la commune de Luçay-le-Mâle

Un pré-diagnostic écologique pourra être lancé en amont de la demande de cas par cas à l'autorité environnementale



Risques naturels

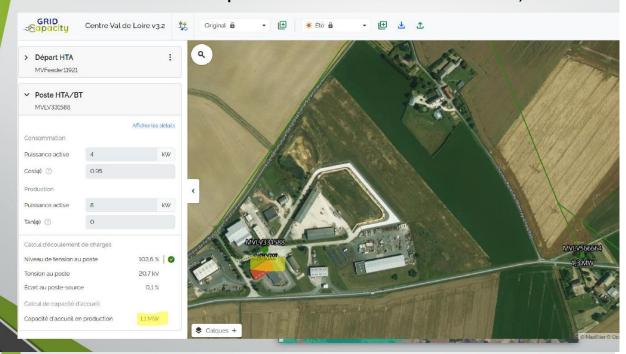
- Faible potentiel de zones humides La DREAL pourra nous demander de faire un diagnostique ZH grâce à des sondages pédologiques et étude floristique
- Plan de Prévention des Risques Mouvements de terrain différentiels liés à la sécheresse et à la réhydratation des sols
- Plan de Prévention des Risques Retraitgonflement des argiles – Pays du Boischaut Nord – p10 et 11 Eventuelle étude par un bureau d'études géotechniques d'une reconnaissance de sol de type Go + G12



Design possible : SCOP MARTIN / EPCI 1 hectare – 1 MW Point bas : 0,8m ; Inter-rang : 3m ; Setback : 5 mètres



Raccordement ENEDIS possible dans le transformateur existant 1,1 Mw



Raccordement ENEDIS possible dans le transformateur existant 1,1 Mw



Estimation des retombées pour le territoire

Imposition Forfaitaire sur les Entreprises de Réseau (IFER): Cet impôt annuel, perçu au profit des collectivités territoriales, s'applique aux installations photovoltaïques dont la puissance est supérieure ou égale à 100 kW.

Cotisation Foncière des Entreprises (CFE)7 :

Assujettissement	Calcul	Contribuable
Entreprise de production d'électricité Sauf autoconsommation Sur les éléments de l'installation soumis à la taxe foncière	VLC X 0,7 X Taux de la collectivité	Exploitant de l'installation

Le taux de la cotisation foncière des entreprises revenant à l'EPCI est de 22% pour l'année 2024. Les collectivités votent chacune leur taux indépendamment.

Estimation des retombées pour le territoire

<u>Taxe Foncière sur les Propriétés Bâti (TFPB)⁶:</u> Pour les installations solaires au sol, nous pouvons détailler la taxe foncière sur les propriétés bâties de la manière suivante :

Tableau 4 : TFPB pour les entreprises soumises à l'obligation de produire annuellement un bilan, propriétaires des

Elément de l'installation	Assujettissement	Valeur Locative Cadastrale (VLC)	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB)	Contribuable	
Panneaux	NON	-			
Socies	En fonction de la fixation au sol (uniquement pour des pieux avec maçonnerie ou socle béton)	Rien car pieux battus pour le projet			
Locaux techniques	oui	6% x prix de revient x (1-33,33%)	Assiette X taux de la collectivité	Propriétaire OU	
Clôtures / Portails	En fonction de la fixation au sol (uniquement si bétonnée)	Rien car fixation clôture non bétonnée	Assiette = VLC X 0,5	Titulaire du bail à construction / emphytéotique	
Chemins	oui	6% x prix de revient x (1-33,33%)			
Terrain d'assise	Vente d'électricité en vente totale	4% x prix de revient			

Pour les entreprises qui n'entrent pas dans le cas du tableau ci-dessus, la Valeur Locative Cadastrale (VLC) est tarifaire.

Première estimation des retombées fiscales pour le territoire

DESIGNATION TAXE	Commune	EPCI	Département	TOTAL
IFER (1ière année)	639,00 €	1 597,00 €	958,00€	3 194,00 €
Taxe d'Aménagement (1ière année)	0,00€	1 305,00 €	653,00€	1 958,00 €
TFPB	676,00€	83,00€	0,00€	759,00€
Loyer	0,00€	300,00€	0,00€	300,00€
CFE	0,00€	642,00€	0,00€	642,00 €
TOTAL ANNUEL (hors IFER et TA)	676,00€	1 025,00 €	0,00€	1 701,00 €

Avantages de ce projet pour le territoire

- -> Les terrains propriétés de l'EPCI et de MARTIN comportent une bande inconstructible de 25 m depuis l'axe la route départementale 960, ce projet qui revêt un caractère d'intérêt collectif permettrait la valorisation optimale de ces emprises,
- -> Le projet de production solaire au sol est en parfaite adéquation avec la volonté des élus locaux qui souhaitent favoriser l'implantation de productions d'énergies renouvelables,
- -> Le projet est implanté dans un secteur susceptible d'accueillir des équipements de production d'énergie renouvelables au sens de l'arrêté municipal du 26 novembre 2024 délibérant sur les Zones d'Accélération des Energies Renouvelables (ZAEnR),
- -> Le projet est implanté dans un secteur qui se trouve éloigné du poste source, cette production participera à l'équilibre du réseau, à la réduction des fluctuations et à terme (lorsque les coûts d'installation seront acceptables) une unité de stockage pourra y être installée,
- -> Le porteur du projet est un Chef d'Entreprise local qui investit sur le territoire.

- M. Philippe KOCHER: pourquoi l'entrepreneur envisage-t-il une location plutôt qu'un achat?
- M. Bruno TAILLANDIER répond que cela permet à la CCEV de récupérer les terrains à la fin. Ce projet va permettre de doubler l'accès électrique à Luçay-le-Mâle alors que la commune est en bout de ligne.
- La Présidente insiste sur le fait qu'il faut être vigilant sur le devenir des terrains en zones d'activités. Avec ce projet, ce sont 6 000 m² en moins. Avec la révision du SCOT, il va falloir réduire les hectares constructibles des communes et EPCI. Et là, ce projet ne crée pas d'activité.
- M. Bruno TAILLANDIER : la parcelle achetée par la CUMA de la Poussière ne génère pas non plus d'activités.
- M. Francis JOURDAIN: pour moi, il faut vendre la parcelle et pas la louer. Car au bout de 50 ans, s'il n'y a plus d'entreprise, ce sera à la CCEV de se débrouiller pour retirer les panneaux.

Avis rendu par le Bureau : vente à l'entreprise de la parcelle, la Présidente votant contre, et M. Bruno TAILANDIER s'abstenant.

Cette proposition sera présentée à l'entrepreneur.

En parallèle, la Présidente rappelle que la CCEV avait approuvé en 2020 la vente pour 10 € d'une parcelle d'un hectare à la commune de Luçay-le-Mâle pour la création d'une champignonnière. Ce projet n'a pas vu le jour mais la commune demeure acquéreuse, cette fois-ci de 13 196 m², extension nécessaire suite à l'agrandissement du bassin de rétention des eaux.

- M. Bruno TAILLANDIER explique que la fonderie de Luçay-le-Mâle va être dépolluée et réhabilitée en pépinière d'entreprises et en tiers-lieu pour les associations. En complément, la commune souhaite disposer d'un bâtiment relais qui servira à accueillir à terme les entreprises qui quittent la pépinière. Ce bâtiment relais serait construit sur la parcelle de la zone d'activités de Beauvais. Il servirait à assurer la production. Une entreprise a déjà été identifiée. La commune envisage également la construction de 24 logements. Ce projet global s'inscrit dans la stratégie Indre 2030.
- M. Jean AUFRERE demande ce que produira cette usine.
- M. Bruno TAILLANDIER répond qu'il s'agit d'une entreprise en recherche et développement sur du matériel médical et l'agriculture.
- M. Gérard SAUGET demande si la commune de Luçay-le-Mâle a besoin de l'EPFLI pour ce projet.
- M. Bruno TAILLANDIER répond que ce sera peut-être le cas. Il s'engage à tout porter à la place de la CCEV, qui est compétente en matière de développement économique. Ce projet est fléché à l'ANCT et au Fonds Friche.

Avis rendu par le Bureau, la Présidente s'abstenant : vente à la commune d'une parcelle de 13 916 m² pour 10 € avec mise en application des garanties décidées par délibération du 15 mai 2023.

Cette proposition sera soumise à un prochain conseil communautaire.

Compte tenu de l'heure avancée, la Présidente propose de reporter le point n°3 relatif à la demande de subvention du Village Retraite Espoir Soleil pour la rénovation de logements.

Dossier n°3 : Demande de subvention du Village Retraite Espoir Soleil pour la rénovation de logements

REPORTE

Dossier n°4 : Musée de l'Automobile : état des discussions avec les Consorts GUIGNARD

La Présidente rappelle que la convention avec les Consorts GUIGNARD pour la mise à disposition de la collection de véhicules arrive à échéance le 31 décembre 2025. Le 24 février 2025, un courrier leur a été adressé afin de connaître leurs intentions. Ce courrier est resté sans réponse.

Un mail leur a donc été adressé le 4 avril 2025 auquel Mme Marie-France GUIGNARD a répondu que le règlement des affaires de famille était en cours dans le but de préserver la collection et que dans ces conditions, il ne leur était pas permis de prendre position.

Le 17 juillet, une nouvelle relance a été faite par mail par les services. Mme Marie-France GUIGNARD a répondu que le dossier familial devrait être réglé en septembre et qu'il était donc nécessaire d'attendre la signature devant notaire.

La Présidente complète son propos en indiquant que les Consorts GIUGNARD seraient en discussion avec le Département. Mais il s'agit de « bruits de couloirs », la CCEV n'ayant jamais été officiellement informée de quoi que ce soit.

- M. Claude DOUCET: je ne suis pas habilité par la famille GUIGNARD à répondre.
- M. Bruno TAILLANDIER: mais tu peux répondre en tant que conseiller départemental.
- M. Alain POURNIN : il faudrait faire un courrier au Département de l'Indre.

La Présidente considère que ce n'est pas à la CCEV de faire cette démarche. On saura la trouver quand on aura besoin d'elle. C'est au Département de faire le lien. Elle rappelle que la CCEV a déjà engagé 43 000 € pour la réalisation d'une étude de programmation pour le Musée de l'Automobile et l'Espace Gâtines.

Dossier n°5 : Evolution du tonnage de l'abattoir

La Présidente explique que l'abattoir va perdre son plus gros client, qui représente environ 120 tonnes à l'année, 100 000 € de chiffre d'affaire et 40% du bénéfice du service de livraison. Ce client arrête son activité pour raisons de santé et ses repreneurs ne feront pas travailler l'abattoir.

Dès à présent, des mesures ont été réfléchies pour réduire l'impact notamment en ne renouvelant pas certains contrats de travail qui arrivent à terme.

Cela ne remet pas en cause les travaux qui n'ont de toutes façons pas vocation à augmenter le tonnage mais à se mettre aux normes, et à réduire la pénibilité.

M. Alain POURNIN indique que la CCEV ne pourra pas répercuter le coût des travaux sur la clientèle.

Dossier n°6 : Exonérations fiscales liées au zonage France Ruralités Revitalisation "Plus"

La Présidente rappelle que l'ensemble du territoire appartient désormais au nouveau zonage dénommé France Ruralités Revitalisation (FRR) prévu par la loi de finances pour 2024. L'appartenance à ce zonage permet d'exonérer de taxe foncière sur les propriétés bâties et/ou de cotisation foncière des entreprises les créations et reprises d'établissements intervenant sur le territoire par l'adoption d'une délibération.

Un nouvel arrêté du 9 juillet 2025 publié le 10 juillet 2025 constate le classement de toutes les communes de la CCEV en FRR en zonage renforcé, dénommé France Ruralités Revitalisation « plus » (FRR "Plus"). Ce classement élargit notamment le champ des exonérations aux extensions d'établissements.

Pour mettre en application ces exonérations, il convient de délibérer.

Si la délibération est prise avant le 1^{er} octobre 2025, elle bénéficiera aux créations, reprises et extensions d'établissements effectives à compter du 1^{er} janvier 2025 (date d'effet juridique avec une date d'effet fiscal au 1^{er} janvier 2026) sur le territoire des communes zonées FRR « plus ».

La Présidente rappelle qu'en 2024, le bureau communautaire avait décidé de ne pas exonérer les créateurs/repreneurs d'entreprise.

Mme Alice CAILLAT explique que plusieurs communes ont décidé d'appliquer une exonération de taxe foncière.

- La Présidente indique que la CCEV n'a pas la capacité financière pour réduire son produit fiscal, ce que confirme M. Philippe KOCHER.
- M. Charles GIRAULT précise que si on décide une exonération, cela s'appliquera aussi sur les reprises ce qui signifie que la CCEV va perdre des bases.

Avis rendu par le Bureau : bien que M. Patrick GARGAUD soit favorable à cette exonération, et M. Jean-Christophe PINAULT s'abstenant, aucune exonération à prévoir.

Mme Chantal GODART quitte la séance.

Dossier n°7 : Adhésion à l'EPFLi Foncier Cœur de France

La Présidente indique que le Maire de Pellevoisin a souhaité aborder ce sujet dans le cadre de la stratégie Pellevoisin 2050.

Elle explique que l'EPFLi Foncier Cœur de France accompagne les collectivités dans leur projet d'aménagement et l'élaboration de stratégie et planification foncière. L'EPFLi agit en Région Centre-Val de Loire. C'est un outil de portage foncier pour les collectivités.

L'adhésion à l'EPF est gratuite. La communauté de communes adhère par le biais d'une délibération en conseil communautaire. Cette adhésion permet aux communes de la communauté de communes et à l'EPCI de recourir à l'EPFLi pour les projets d'intérêt communal ou communautaire.

Cette adhésion induit la mise en œuvre de la Taxe Spéciale d'Equipement (TSE) qui est perçue sur les territoires adhérents à N+1. Il s'agit d'une taxe additionnelle aux 4 impôts directs locaux : le montant est réparti par les services fiscaux entre les 4 taxes (taxe d'habitation, taxe foncière sur le bâti et non bâti, cotisation foncière des entreprises) à partir du montant global voté chaque année par l'assemblée générale au regard de la programmation prévisionnelle. La TSE assied la solidité financière d'un EPF et garantit les emprunts qu'il souscrit.

Sur la base des données actuellement disponibles, les taux applicables et les produits afférents seraient les suivants :

TSE EPFLI						
Impôt	Bases 2025	Taux TSE 2026	Produit TSE	Taux CCEV 2025	Produit CCEV	Variation TSE/CCEV
THRS	2 514 000 €	0,270%	6 788 €	7,54%	189 556 €	4%
THPB	9 839 000 €	0,361%	35 519€	2,00%	196 780 €	18%
TFPNB	1 785 000 €	0,549%	9 800 €	1,96%	34 986 €	28%
CFE	1 172 000 €	0,972%	11 392 €	22,00%	257 840 €	4%
TOTAL			63 499 €		679 162 €	9,35%
soit par habitant de la CCEV		10 993	5,8€			
par habitant (hors CFE)			4,7€			
Effet pour une habitation de VLM 1 500 €					Produit	
Taux global de TFB 2024 (TF taux communa			moyen)	56,412%	846€	
Taux global + TSE				56,773%	852€	
Taux global = TF Commune + CCEV +TEOM + GEMA			GEMAPI			

La TSE n'est pas calée sur la durée d'un portage foncier.

- Elle constitue une ressource fiscale pérenne des établissements publics fonciers au même titre qu'une dotation annuelle.
- Elle est votée chaque année dans la limite d'un plafond fixé par décret.
- A ce jour, le produit perçu par l'EPFLi est de 12M€ par an.
- La TSE permet de financer l'ensemble des missions et de l'activité de l'EPF (acquisitions, portages, études, ingénierie...), et non pas spécifiquement un projet ou un portage donné.

La TSE s'applique donc indépendamment de la durée des portages ; elle dure aussi longtemps que l'EPF est habilité à la percevoir.

Les axes d'intervention sont très variés et permettent d'accueillir un grand nombre de demandes d'intervention d'origine communale ou communautaire dans des domaines tels que l'habitat, le développement économique, commercial et touristique, les équipements publics et infrastructures, le

renouvellement urbain et requalification des centres bourgs, la réhabilitation de friches, la préservation des espaces naturels, agricoles et du patrimoine bâti.

Les opérations sont portées par l'intermédiaire d'une convention de portage pour une durée comprise entre 2 et 15 ans. Ce temps de portage permet à la collectivité de lisser la charge sur plusieurs années et rendre mature le projet d'aménagement. Les durées de portage et les modalités de remboursement du capital sont déterminées en cherchant la meilleure adéquation aux besoins opérationnels. Le taux de portage est unique et de 1,5% HT/an. Le portage est adapté à tous les membres et à leurs exigences budgétaires. Les remboursements se font par annuités constantes ou en dissocié.

L'EPFLi n'est pas un opérateur bancaire et permet, à l'aide de la convention de portage, de ne pas décaisser tout de suite le montant de l'acquisition mais de budgéter le rachat ou de faire acquérir les biens par un tiers désigné.

L'EPFLi s'occupe des négociations avec les propriétaires privés. L'établissement privilégie les acquisitions à l'amiable mais peut utiliser différents moyens d'actions foncières comme la délégation du droit de préemption urbain, la mise en place d'une Déclaration d'Utilité Publique, la procédure d'abandon manifeste (exemples : réhabilitation d'un commerce de proximité, construction de logements séniors, réhabilitation d'une friche, requalification d'un immeuble vacant en centre bourg, réalisation d'un parking, aménagement d'une place urbaine...).

L'EPFLi est également maître d'ouvrage des travaux dits du propriétaire, ou de déconstruction et dépollution, voire de réhabilitation de bâtis (dans certains cas).

L'EPFLI est un outil souple et qui s'adapte aux collectivités membres. C'est pour cela que des fonds de minoration ont été créés pour accompagner et soutenir les collectivités en matière de réhabilitation des commerces de proximité (financement sur fonds propres de l'EPFLi des études et travaux de réhabilitation des locaux commerciaux à hauteur de 30 %) ou dans le domaine de la gestion des friches (financement sur fonds propres de l'EPFLi des études préalables aux travaux).

L'établissement a également été agréé Organisme de Foncier Solidaire (OFS) en mai 2020 par le Préfet de la Région Centre-Val de Loire. L'OFS est une nouvelle activité de l'EPFLi ayant pour objectif de proposer aux ménages modestes, sur le territoire des adhérents de l'EPFLI, des logements en accession à la propriété à des coûts maîtrisés. Ce dispositif permet de réduire le coût du logement grâce au portage de la charge foncière sur la très longue durée par l'OFS, avec pour objectif de développer une offre en accession durablement abordable dans le neuf ou en remobilisation de logements anciens en centre bourg. Ces logements sont comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi « SRU ».

Pour rappel, voici les caractéristiques de quelques portages :

- 2 à 15 années
- Remboursement par annuités ou en dissocié jusqu'à 4 ans pour certains axes d'intervention
- Un taux unique de frais de portage de 1,5% HT par an
- Modification de durée de portage possible
- Cession partielle ou totale
- Coût global du portage : Prix principal d'acquisition + Frais d'acquisition + Frais de gestion + Frais de portage
- M. Bruno TAILLANDIER indique que la Préfecture incite les communes inscrites à la stratégie Indre 2030 à s'associer avec l'EPFLi Cœur de France pour réaliser leurs projets.
- M. Gérard SAUGET indique que cela permet à la commune d'avoir une marge de 15 ans pour rembourser les investissements. La laiterie de Vicq-sur-Nahon pourrait d'ailleurs s'inscrire dans ce cadre.
- M. Bruno TAILLANDIER : il faudrait cependant comparer entre un portage par une SEM, par l'OPAC ou par un EPFLi.
- La Présidente ajoute que si la CCEV adhère à l'EPFLI, la TSE va s'appliquer. Cela ne laissera plus aucune marge de manœuvre à la CCEV en termes d'autonomie fiscale. Elle ne pourra plus augmenter ses propres taux, au risque de faire peser une trop grande pression fiscale sur les administrés.
- M. Gérard SAUGET : avec l'EPFLi, la commune peut réaliser son projet, même si elle n'a pas le porteur sous la main, ce qui n'est pas le cas des autres organismes types SEM ou OPAC.

M. Bruno TAILLANDIER: la Banque des Territoires peut aussi financer les projets.

Le Bureau ne tranche pas sur le sujet.

M. Alain REUILLON quitte la séance.

Dossier n°8 : Devenir de l'oisellerie d'Ecueillé

M. Jean AUFRERE explique que le Crédit Agricole envisage d'installer son distributeur automatique de billets sur le site de l'oisellerie. Il est en attente de ses conclusions sur le sujet.

Dossier n°9 : Questions diverses

A. Etude de transfert de l'Espace Gâtines au sein de la galerie MEYER, place de la Halle

La Présidente indique avoir reçu une offre à 11 000 € du bureau d'études qui travaille déjà sur la programmation du Musée de l'Automobile et de l'Espace Gâtines. Ce devis a été réduit à 5 000 € mais ne permettra pas de disposer d'un chiffrage des travaux à réaliser. Elle préconise d'inclure cette prestation qui à terme sera nécessaire. *In fine*, l'étude coûterait 9 500 € financée à 50% par la Banque des Territoires au titre de Petites Villes de Demain.

Avis rendu par le Bureau : approbation du devis à 9 500 €.

MM. Claude DOUCET et Francis JOURDAIN quittent la séance.

B. France Services : démission d'un conseiller numérique

La Présidente indique que Mme Ludivine LEROY a démissionné. Elle était en arrêt maladie depuis plusieurs mois. Un nouveau recrutement est donc prévu.

C. Zone d'activités du Cabaret à Vicq-sur-Nahon

Des fouilles archéologiques doivent être réalisées pour un montant de 25 000 € environ.

D. Projet agrivoltaïque de Heugnes

M. Philippe KOCHER indique que l'enquête publique aura lieu du 24 septembre au 23 octobre 2025. Les élus sont invités à faire part de leur avis sur le sujet.

Mme Christiane HUOT indique qu'un projet de 5 éoliennes est en cours sur Levroux.

M. Philippe KOCHER quitte la séance.

E. Contrôle des consommations électriques et adéquation des contrats

M. Gérard SAUGET indique qu'il est possible de faire une évaluation de la consommation électrique des communes grâce au site moncompte-collectivite.enedis.fr.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 12h22.