

MELDOMYS – OFFICE PUBLIC DE L’HABITAT - 11 rue du Clon – ANGERS

EXTRAIT DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

LE MARDI 7 JUILLET 2026 À 9 H 30, S'EST RÉUNI LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT - MELDOMYS

Présents :

Messieurs	Alain MAINGOT (Président)	Représentant du Conseil départemental
	Gilles LEROY (Vice-Président)	Représentant du Conseil départemental
Mesdames	Natacha POUPET-BOURDOULEIX	Représentante du Conseil départemental
	Mireille POILANE	Désignée par le Conseil départemental
Monsieur	Franck LEMESLE	Représentant des locataires CGL (suppléant)

Excusées :

Mesdames	Sandrine LION	Désignée par le Conseil départemental (pouvoir à M. MAINGOT)
	Elisabeth MARQUET	Désignée par le Conseil départemental (pouvoir à M. LEROY)

Assistait également à la séance :

Monsieur	Benoît RATIER	Directeur Général de l'office
----------	---------------	-------------------------------

.....

➤ **GESTION LOCATIVE**

◆ **STRUCTURES D'HÉBERGEMENT**

- ✓ **LE LION-D'ANGERS – Ehpad « Les Tilleuls » : Avenant n°7 à la convention de gestion Tr. 1550**

Le gestionnaire de l'EHPAD, Les Résidences du Bocage-d'Anjou, a informé l'Office des contraintes budgétaires auxquelles l'établissement est confronté.

À ce titre, le taux de provision avait été maintenu à 0,9 % en 2024 (Bureau du Conseil d'Administration du 12 mars 2024), puis abaissé à 0,8 % en 2025 (Bureau du Conseil d'Administration du 27 janvier 2025), avant un retour au taux moyen de 1 % prévu en 2026.

Le gestionnaire sollicite de nouveau l'Office afin de ramener le taux de provision à 0,8 % pour la période du 1er janvier au 31 décembre 2026, représentant une diminution de charges d'environ 26 000 € par an.

Le niveau actuel des provisions, dont le solde s'élève à plus de 686 000 € au 31 décembre 2025, permet de couvrir largement les travaux inscrits au Plan Stratégique de Patrimoine. Par ailleurs, aucun programme de travaux significatif n'est envisagé, à court terme, pour cet établissement mis en service en 2016.

En conséquence, il vous est proposé :

- d'approuver le maintien du taux de provision à 0,8 % du coût de l'opération pour la période du 1er janvier au 31 décembre 2026 ;
- d'autoriser le Directeur Général à signer l'avenant n°7 correspondant ;
- de fixer, à nouveau, le taux de provision à 1 % à compter du 1er janvier 2027.

Délibération : Le Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité :

- approuve le maintien du taux de provision à 0,8 % du coût de l'opération pour la période du 1er janvier au 31 décembre 2026 ;
- autorise le Directeur Général à signer l'avenant n°7 correspondant ;
- fixe, à nouveau, le taux de provision à 1 % à compter du 1er janvier 2027.

.....
Pour extrait conforme et certifié exécutoire,

Le Directeur général,
Benoît RATIER



OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT



AVENANT N° 7 A LA CONVENTION DE GESTION

Ehpad « Les Tilleuls »,
commune du Lion d'Angers

Tr. 1550

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Les résidences Bocage d'Anjou, représentées par son Directrice, Madame Anne BICOT, dûment autorisée à cet effet par délibération du Conseil d'Administration en date du,

Gestionnaire, d'une part

Meldomys - Office Public de l'Habitat, représenté par son Directeur général, Monsieur Benoit RATIER autorisé à cet effet par délibération du Bureau du Conseil d'Administration en date du 7 juillet 2026,

Propriétaire, de deuxième part

La Commune du Lion-d'Angers, représentée par son Maire, Monsieur Etienne GLEMOT, dûment autorisé par délibération du Conseil Municipal en,

Garante, de troisième part

Considérant le solde de provision qui permet l'entretien courant et les contrôles obligatoires liés à la sécurité,

Considérant le Plan Stratégique de Patrimoine qui ne prévoit pas de travaux d'ampleur à moyen terme,

Considérant la demande présentée par le gestionnaire auprès de Meldomys – Office public de l'habitat, sollicitant une diminution du taux de provision à 0,8 % pour lui permettre de faire face à des charges en constante augmentation.

Il a été convenu de modifier la convention de gestion comme suit :

ARTICLE UNIQUE

ARTICLE VI – 3^{ème} - REDEVANCE :

Le montant de la provision pour travaux calculé à partir du prix de revient global de l'opération de construction (construction initiale + autres travaux). La part de provision pour travaux s'élève à 0,8 % du prix de revient global de l'opération (construction initiale + autres travaux) à compter du 1^{er} janvier 2026.

Au 1^{er} janvier 2027, la provision devra à nouveau être réglée selon les modalités arrêtées par la convention de gestion, soit 1 % du prix de revient global de l'opération initiale et des autres travaux, et les dispositions prévues s'appliqueront de plein droit.

Le prix de revient sera ajusté tous les ans en fonction des variations de l'indice du coût de la construction. Les provisions sont susceptibles d'être révisées compte tenu d'une part de l'état de l'immeuble constaté conjointement par la propriétaire et le gestionnaire, et d'autre part en fonction de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction.

Lorsqu'il y aura utilisation de ce poste, des frais d'intervention des services de l'Office pourront être prélevés sur la provision dans la limite de 2 % du montant des travaux réalisés.

À l'expiration du bail, le solde des provisions non consommées pourra être imputé sur les travaux de remise en état ou sur toute opération d'entretien que le bailleur jugera nécessaire, sans restitution au preneur.

Les autres dispositions restent inchangées.

Fait à Angers, le,
(un exemplaire sera transmis à la Préfecture de Maine-et-Loire)

Pour Meldomys – O.P.H.
Le Directeur Général,
Benoit RATIER

Pour La Commune du Lion-d'Angers
Le Maire,
Etienne GLEMOT

Pour les résidences Bocage-d'Anjou
La Directrice,
Anne BICOT



OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT



ANNEXE 1 – ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Ehpad « Les Tilleuls »,
commune du Lion-d'Angers

Nombre de logements : 71 chambres (ouverture en 2016)

Taux d'occupation : 97,45 %

Prix de journée : 73,18 €

Principaux agrégats :

- **Montant du résultat 2025** : -92 313,90 €
- **Montant du budget prévisionnel 2026 sur les établissements des Bocages d'Anjou** :
14 413 916 € dont 76 % du budget consacré aux charges de personnel pour les trois résidences.
- **Montant du budget prévisionnel 2026 pour l'Ehpad du Lion-d'Angers** : 5 654 077 €
 - Dont 3 212 544 € du budget consacré aux charges de personnel (56 % du budget)
 - Dont 483 914 € du budget consacré à la redevance (9 % du budget)