

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
----------	---------------	-------------------------------

.....

➤ **FINANCES**

◆ **GESTION DE TRÉSORERIE - EMPRUNTS**

- ✓ **Emprunts : Mise en place d'une prime de risque sur les opérations neuves de portage de structures d'hébergement**

Les opérations de construction, ou d'acquisition de structures d'hébergement, nécessitent la souscription d'emprunts dont les annuités sont ensuite intégralement répercutées au gestionnaire via la redevance annuelle.

Ce modèle expose néanmoins Meldomys à des risques financiers en cas de défaillance du gestionnaire, notamment :

- la nécessité de rechercher une solution de reconversion du patrimoine ou un nouveau gestionnaire ;
- la prise en charge des échéances d'emprunt et du capital restant dû.

Afin de couvrir ces risques, il est proposé d'instaurer une prime de risque applicable aux nouveaux emprunts finançant ces opérations. Cette prime serait calculée sur la base du capital restant dû, conduisant à une diminution progressive de son montant, au fur et à mesure de l'amortissement de l'emprunt.

Le taux applicable serait déterminé selon une méthode d'évaluation inspirée des pratiques de *scoring* bancaire, dont les critères sont détaillés en annexe 1.

En fonction du score obtenu, le taux sur le capital restant dû serait le suivant :

Score	Type de risque	Taux appliqué
2	Nul	0%
Entre 3 et 5	Faible	0,10%
Entre 6 et 7	Modéré	0,20%
Entre 8 et 12	Fort	0,30%
Au-delà de 12	Pas faisable	

Vous trouverez en annexe 2 un exemple de calcul de prime de risque pour un emprunt de 1 000 000 d'euros remboursé sur 40 ans.

À noter que cet outil est consultatif et a uniquement pour objectif d'aider à la décision.

Il est demandé d'autoriser le Directeur Général à appliquer et à mettre en œuvre cette méthode de détermination de la prime de risque, pour les opérations neuves ou d'acquisition portant sur les structures d'hébergement.

Délibération : Les membres du Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité, autorisent le Directeur Général à appliquer et à mettre en œuvre la nouvelle méthode de détermination de la prime de risque présentée, pour les opérations de construction ou d'acquisition de structures d'hébergement et valident la proposition du Vice-Président visant à réévaluer, tous les deux ans, le taux de la prime de risque de la grille d'évaluation.

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

Le Directeur général,

Benoît RATIER

Annexe 1 : Détail de la méthode de calcul permettant de déterminer le taux à utiliser

Les critères sont les suivants :

Montant de l'emprunt		Inférieur à 500 000€		Entre 500 000€ et 2 000 000€		Supérieur à 2 000 000€			
Score		1		2		3			
Durée de l'emprunt		Inférieure à 15 ans		Entre 16 ans et 29 ans		Supérieure ou égale à 30 ans			
Score		1		2		3			
Type de structure	Publique	Associative ou privée bénéficiaire et avec une trésorerie supérieure au montant de l'emprunt		Associative ou privée bénéficiaire et avec une trésorerie inférieure au montant de l'emprunt		Associative ou privée déficitaire et avec une trésorerie supérieure au montant de l'emprunt		Associative ou privée déficitaire et avec une trésorerie inférieure au montant de l'emprunt	
Score (base dernier bilan de la structure)	0	1		2		3		4	
Historique d'impayés chez Meldomys				Non		Oui			
Score				0		3			
Possibilité de transformer les locaux				Facilement		Difficilement			
Score				0		3			

Une note globale est calculée et permet de définir le taux de risque. La graduation est la suivante :

Score	Type de risque	Taux appliqué
2	Nul	0%
Entre 3 et 5	Faible	0,10%
Entre 6 et 7	Modéré	0,20%
Entre 8 et 12	Fort	0,30%
Au-delà de 12	Pas faisable	

Annexe 2 : exemple de calcul de prime de risque

L'exemple ci-dessous concerne un calcul de prime de risque pour un emprunt de 1 000 000 d'euros amortis sur une durée de 40 ans

Afin de faciliter la lecture, les 5 premières années sont visibles ainsi que le total sur la période de 40 ans.

Année	Capital restant dû en fin d'exercice	Montant de la prime de risque		
		0,10%	0,20%	0,30%
1	986 738 €	987 €	1 973 €	2 960 €
2	973 077 €	973 €	1 946 €	2 919 €
3	959 007 €	959 €	1 918 €	2 877 €
4	944 515 €	945 €	1 889 €	2 834 €
5	929 588 €	930 €	1 859 €	2 789 €
		...	...	...
Total		23 350 €	46 700 €	70 050 €