# CONSEIL D'ADMINISTRATION

# SÉANCE DU 19 MARS 2025

## PROCÈS-VERBAL

# PROCES-VÈRBAL

# DES DÉLIBERATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

**LE MARDI 19 MARS 2025 À 9 H 30, s'est réuni, 11 rue du Clon à ANGERS, le Conseil d'administration de l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT – MELDOMYS**

- Présents

| | | |
|---|---|---|
| Messieurs | Alain MAINGOT (Président) | Représentant du Conseil départemental |
| | Gilles LEROY | Représentant du Conseil départemental |
| | Franck POQUIN | Représentant du Conseil départemental |
| Mesdames | Marie-Jo HAMARD | Représentante du Conseil départemental |
| | Natacha POUPET-BOURDOULEIX | Représentante du Conseil départemental |
| Monsieur | Pascal CASSIN | Désigné par le Conseil départemental |
| Mesdames | Priscille GUILLET | Désignée par le Conseil départemental |
| | Elisabeth MARQUET | Désignée par le Conseil départemental |
| | Mireille POILANE | Désignée par le Conseil départemental |
| | Viviane LE TIRILLY | Représentante de la Direction Départementale des Territoires |
| Messieurs | Henri VOISINE | Représentant de la CFDT |
| | Gérard PASQUIER | Représentant de la CAF |
| | Philippe BOURIGAULT | Représentant des locataires CGL |
| | Franck LEMESLE | Représentant des locataires CGL |
| | Christophe MONTMANEIX | Représentant des locataires CGL |
| Madame | Véronique HERY | Représentante des locataires AFOC |
| Messieurs | Philippe COUASNON | Représentant de la CGT |
| | Romain POIRIER | Représentant du Comité Social et Economique |
| Mesdames | Nadine BODIN | Représentante du Comité Social et Economique |
| | Clarisse ESNAULT | Représentante du Comité Social et Economique |
| | Sandrine MANNONI | Représentante du Comité Social et Economique |

- Excusés

| | | |
|---|---|---|
| Madame | Sandrine LION | Désignée par le Conseil départemental (représentée par pouvoir à Mme MARQUET) |
| Messieurs | Marc GOUA | Désigné par le Conseil départemental (représenté par pouvoir à M. MAINGOT) |
| | Christophe POT | Désigné par le Conseil départemental (représenté par pouvoir à M. LEROY) |
| | Philippe LESCURIEUX | Représentant de l'UDAF (représenté par pouvoir à M. LEMESLE) |

- Absents

| | | |
|---|---|---|
| Mesdames | Jocelyne MARTIN | Représentante du Conseil départemental |
| | Sandrine LECOMTE | Représentante des associations d'insertion |
| | Virginie BEURTON-LE-MIGNON | Représentante d'Action Logement |
| Monsieur | Dominique GRIGNON | Commissaire aux comptes KPMG |

- Assistaient également à la séance

| | | |
|---|---|---|
| Messieurs | Benoit RATIER | Directeur général |
| | Thierry CHAPRON | Directeur Financier |
| | Anthony DUVERGER | Directeur Maîtrise d'Ouvrage |
| | Bruno MADELAINE | Directeur Patrimoine |
| Madame | Sophie GUERDIN | Directrice Ressources Humaines |

# CONSEIL D'ADMINISTRATION

# SÉANCE DU 19 MARS 2025

_____

Monsieur le Président, fait part des excuses qui ont été présentées par :

| | | |
|---|---|---|
| Monsieur | Marc GOUA | Désigné par le Conseil départemental (représenté par pouvoir à M. MAINGOT) |
| Madame | Sandrine LION | Désignée par le Conseil départemental (représentée par pouvoir à Mme MARQUET) |
| Messieurs | Christophe POT | Désigné par le Conseil Départemental (représenté par pouvoir à M. LEROY) |
| | Philippe LESCURIEUX | Représentant de l'UDAF (représenté par pouvoir à M. LEMESLE) |
| Mesdames | Jocelyne MARTIN | Représentante du Conseil départemental |
| | Sandrine LECOMTE | Représentante des associations d'insertion |
| | Virginie BEURTON-LE-MIGNON | Représentante d'Action Logement |
| Monsieur | Dominique GRIGNON | Commissaire aux comptes KPMG |

et constatant que les deux tiers des membres du Conseil participent à la séance, ou sont représentés, il indique que l'Assemblée peut délibérer valablement, le quorum étant atteint.

Madame POUPET-BOURDOULEIX ET Monsieur PASQUIER ont dû quitter la séance à 11 heures et n'ont pas pris part aux votes à compter de l'avenant à la Convention Réglementée appliquée au 1er janvier 2024.

Monsieur PASQUIER n'a pas pris part au vote de la délibération relative au vote de l'approbation du procès-verbal de la séance du 17/12/2024 (absent à cette séance).

# CONSEIL D'ADMINISTRATION
# SÉANCE DU 19 MARS 2025

_____

## Ordre du jour


- **APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU 17 DÉCEMBRE 2024** ..... 4
- **GOUVERNANCE ET RESSOURCES** ..... **Erreur ! Signet non défini.**
  - CONSEIL D'ADMINISTRATION, BUREAU, DIRECTEUR GÉNÉRAL - DIVERS . **Erreur ! Signet non défini.**
    - ✓ Information sur les décisions du Bureau du Conseil d'administration . **Erreur ! Signet non défini.**
    - ✓ Modification de la composition de certaines instances ..... 5
    - ✓ Indemnisation des administrateurs ..... 18
  - POLITIQUE GÉNÉRALE – STRATÉGIE ET ORIENTATIONS ..... 20
    - ✓ Présentation du Prévisionnel Financier au Conseil d'administration ..... 20
    - ✓ Avenant à la Convention Réglementée appliquée au 1er janvier 2024 ..... 24
  - RESSOURCES HUMAINES – ORGANISATION GÉNÉRALE ..... 27
    - ✓ Délégation de signature accordée ..... 27
  - RESSOURCES HUMAINES – EFFECTIF ET RÉMUNÉRATION ..... 29
    - ✓ Détermination des critères pour l'attribution de la part variable du Directeur général ..... 29
  - RESSOURCES HUMAINES – DIVERS ..... 31
    - ✓ Modification des règles de monétisation du compte épargne temps ..... 31
    - ✓ Modification de la prise en charge de la prévoyance et de la complémentaire santé ..... 32
- **FINANCES** ..... 34
  - BILANS COMPTABLES – CLOTURE DES COMPTES ..... 34
    - ✓ Changement d'estimation et de méthode comptable : suppression de la provision pour gros entretien (PGE) ..... 34
- **MAINTENANCE (travaux patrimoine)** ..... **Erreur ! Signet non défini.**
  - STRATÉGIES ..... **Erreur ! Signet non défini.**
    - ✓ Plan Stratégique de Patrimoine 2025-2035 (Définition) ..... **Erreur ! Signet non défini.**

# CONSEIL D'ADMINISTRATION
# SÉANCE DU 19 MARS 2025

_____

- **APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU 17 DÉCEMBRE 2024**

  - ✓ Approbation du procès-verbal des séances du 22 octobre et 26 novembre 2024
  - ✓ Information sur les décisions du Bureau du Conseil d'administration du 19 novembre 2024
  - ✓ Nomination du Directeur général
  - ✓ Contrat du Directeur général : fixation de la part forfaitaire
  - ✓ Attributions et délégations accordées au Directeur général
  - ✓ Tableau des effectifs pour l'année 2025 – personnel de statut public
  - ✓ Régime indemnitaire : mise à jour de l'indemnité d'astreinte (filière technique)
  - ✓ Mise en place du forfait jours
  - ✓ Adhésion au Contrat d'Assurances Groupe « risques statutaires »
  - ✓ Vote du budget pour l'année 2025
  - ✓ Abandons de programmes :
    - BEAUFORT-EN-VALLÉE (commune déléguée de BEAUFORT-EN-ANJOU) - Boulevard du Rempart Tr. 1880n1
    - SAINTE-GEMMES-D'ANDIGNÉ (commune déléguée de SEGRÉ-EN-ANJOU-BLEU) – Le Pont de l'Argos - Tr. 1843n1
  - ✓ Substitution d'opérations dans le cadre du projet Energie Sprong
  - ✓ Opération de LA MENITRÉ (Tr. 0178) remplacée par l'opération de BEAUFORT-EN-VALLÉE (commune déléguée de BEAUFORT-EN-ANJOU) – Tr. 0090
  - ✓ - Annulation de 4 opérations dans le cadre du projet Energie Sprong - Lot 1 :

    * CHEMILLÉ (commune déléguée de CHEMILLÉ-EN-ANJOU) - Tr. 0211
    * DOUÉ-LA-FONTAINE (commune déléguée de DOUÉ-EN-ANJOU) - Tr. 0123
    * SAINT -CRESPIN-SUR-MOINE - Tr. 0905
    * SAINT-PIERRE-MONTLIMART - Tr. 0625 et 0305

**Délibération : Le Conseil d'administration, à l'unanimité, n'émet aucune observation et approuve le procès-verbal de la séance précédente.**

# CONSEIL D'ADMINISTRATION
# SÉANCE DU 19 MARS 2025

_____

## ➢ GOUVERNANCE ET RESSOURCES

### ♦ CONSEIL D'ADMINISTATION BUREAU DIRECTEUR GÉNÉRAL - DIVERS

#### ✓ Modification de la composition de certaines instances

Pour améliorer la circulation des informations entre le Bureau du Conseil d'administration et les différentes commissions, il est proposé de faire évoluer la composition de la Commission d'investissement. Parallèlement, la composition de la CALEOL d'Angers, quant à elle, doit être actualisée.

**Il vous est proposé de vous prononcer sur les évolutions suivantes :**

**1 - Commission d'investissement**

Lors de sa séance du 25 janvier 2025, le Bureau a décidé que les études d'opportunité réalisées par le service Développement soient portées à sa connaissance du Bureau du Conseil d'administration avant même avant même le lancement opérationnel de l'étude par le service Développement afin d'avoir une visibilité sur ces études.

L'étude une fois réalisée fait l'objet d'un passage en commission d'investissement et d'un nouvel examen par le Bureau pour engager l'opération, comme cela existe déjà.

Dans ce cadre, il apparait pertinent que le Président de l'OPH puisse siéger au sein de cette instance et en assurer la présidence.

La Commission d'investissement est composée comme suit :

| TITULAIRES | SUPPLÉANTS |
|---|---|
| Alain MAINGOT Président | Gilles LEROY |
| Pascal CASSIN | Sandrine LECOMTE |
| Franck POQUIN | Franck LEMESLE |
| Christophe POT | Henri VOISINE |

Il vous est demandé de bien vouloir délibérer sur cette proposition

**2 - CALEOL**

Vous trouverez ci-dessous la composition des CALEOL mise à jour.

Le nouveau Règlement Intérieur des CALEOL prend en compte la nouvelle organisation de l'agence Loire Angers ainsi que la suppléance du Directeur Clientèle par la Coordinatrice de l'action sociale en lieu et place de ses adjoints.

| CALEOL ANGERS LOIRE | |
|---|---|
| **TITULAIRE** | **SUPPLÉANT** |
| Administrateur : Priscille GUILLET | Administrateur : Jocelyne MARTIN |
| Représentant locataires : Véronique HERY (AFOC) | Représentant locataires : Franck LEMESLE (CGL) |
| Responsable de secteur Trélazé / Avrillé | |
| Responsable gestion locative Avrillé / Trélazé | |
| Conseillère sociale : Bureau Trélazé / Avrillé | |
| Directeur Clientèle | Coordinatrice de l'action et de l'innovation sociale |

| CALEOL ANJOU BLEU SEGREEN | |
|---|---|
| **TITULAIRE** | **SUPPLÉANT** |
| Administrateur : Mireille POILANE | Administrateur : Marie-Jo HAMARD |
| Représentant locataires : Franck LEMESLE (CGL) | Représentant locataires : Philippe BOURIGAULT (CGL) |
| Responsable d'agence | |
| Responsable gestion locative | |
| Conseillère sociale Agence Anjou Bleu Segréen | |
| Directeur Clientèle | Coordinatrice de l'action et de l'innovation sociale |

| CALEOL BAUGEOIS- SAUMUROIS | |
|---|---|
| **TITULAIRE** | **SUPPLÉANT** |
| Administrateur : Sandrine LION | Administrateur : Philippe LESCURIEUX |
| Représentant locataires : Franck LEMESLE (CGL) | Représentant locataires : Philippe BOURIGAULT (CGL) |
| Responsable d'agence | |
| Responsable gestion locative | |
| Conseillère sociale | |
| Directeur Clientèle | Coordinatrice de l'action et de l'innovation sociale |

| CALEOL MAUGES-CHOLETAIS | |
|---|---|
| **TITULAIRE** | **SUPPLÉANT** |
| Administrateur : Gilles LEROY | Administrateur : Natacha POUPET-BOURDOULEIX |
| Représentant locataires : Franck LEMESLE (CGL) | Représentant locataires : Philippe BOURIGAULT (CGL) |
| Responsable d'agence | |
| Responsable gestion locative | |
| Conseillère sociale | |
| Directeur Clientèle | Coordinatrice de l'action et de l'innovation sociale |

3 - **Commission des Achats et de la Commission d'Appel d'Offres**

Le décret n° 2024-177 du 6 mars 2024 portant diverses dispositions relatives aux offices publics de l'habitat réécrit l'article R433-2 du code de la construction et de l'habitat (CCH) afin de le mettre en conformité avec les dispositions de la loi ELAN.

Il y est désormais inscrit que la CAO d'un OPH est constituée et fonctionne dans les conditions prévues pour les organismes privés de HLM à l'article R433-6 du même code, aux termes duquel « *Les organismes privés d'habitation à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux constituent une commission d'appel d'offres dont ils déterminent la composition, les modalités de fonctionnement et les pouvoirs. La commission examine les candidatures et les offres reçues lors de la passation des marchés dont le montant est supérieur aux seuils mentionnés à l'article L. 2124-1 du code de la commande publique.* »

Le 2ème alinéa de l'article R433-2 indique que « le directeur général prend les décisions relatives aux marchés de l'office au vu, le cas échéant, de l'avis de commission ».

Jusqu'à présent, la Commission des Achats et la Commission d'Appel d'Offres, constituée du Directeur général et de trois administrateurs, émettaient un avis sur le choix des entreprises à retenir et les marchés étaient ensuite attribués par le Directeur Général.

Au vu de la participation du Directeur général à ces commissions d'une part, et de sa voix prépondérante en cas de partage des voix d'autre part, il est proposé que la Commission décide de l'attribution des marchés.

D'autre part, jusqu'à présent, la présidence de ces commissions était exclusivement assurée par le Directeur Général de l'Office. Il est proposé d'instituer un président suppléant pouvant le remplacer en cas d'absence, en la personne de la Directrice Générale adjointe.

Il vous est proposé de bien vouloir accepter les modifications relatives à l'attribution des marchés par la Commission des Achats et la Commission d'Appel d'Offres ainsi que la composition de ces instances, et d'approuver leur règlement intérieur, étant précisé que ces modifications seraient effectives à compter du 20 mars 2025.

**Délibération : Le Conseil d'administration approuve à l'unanimité :**

- **La composition de la commission d'investissement,**
- **Le nouveau Règlement Intérieur des CALEOL, la nouvelle composition des CALEOL,**
- **L'attribution des marchés par la Commission des Achats et la Commission d'Appel d'Offres, la composition de ces deux instances, ainsi que leur règlement intérieur, étant précisé que ces modifications prennent effet à compter du 20 mars 2025.**

# Règlement intérieur des Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements

**PRÉAMBULE**

Le présent Règlement intérieur a pour but de fixer les règles d'organisation et de fonctionnement des **C**ommissions d'**A**ttributions des **L**ogements et d'**E**xamen de l'**O**ccupation des **L**ogements de MELDOMYS.

La Commission d'Attribution des Logements devient la Commission d'Attribution des Logements et d'examen de l'occupation des logements depuis la loi ELAN du 28 novembre 2018 et est instituée dans le respect du dispositif légal et règlementaire relatif aux conditions d'attribution des logements et statuent sur les attributions nominatives des logements familiaux construits, améliorés ou acquis avec le concours financier de l'Etat ou ouvrant droit à l'**A**ide **P**ersonnalisée au **L**ogement.

Cette Commission agit dans le cadre d'un document de politique générale des attributions de logement arrêté par le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat.

## ARTICLE 1 – NOMBRE DE COMMISSIONS DECENTALISEES ET DELIMITATIONS GEOGRAPHIQUES

Les Commissions d'Attribution des Logements décentralisées procèdent à l'attribution des logements situés dans le périmètre de gestion des agences et délimitées par les EPCI du Maine-et-Loire :

**1 - CALEOL LOIRE ANGERS** – CU Angers Loire Métropole + CC Anjou Loir et Sarthe + CC Loire Layon Aubance, 40 rue Christophe Colomb – Trélazé

**2- CALEOL ANJOU BLEU SEGREEN** – CC Anjou Bleu Communauté + CC des Vallées du Haut Anjou, 7 rue du Docteur Poitevin – Segré-en-Anjou Bleu

**3 – CALEOL BAUGEOIS SAUMUROIS** – CC Baugeois Vallée + CA Saumur Val de Loire, 13 rue de Taunay – Doué-en-Anjou

**4 – CALEOL Mauges et Choletais** – Mauges communauté + Agglomération du Choletais, 18 rue de la Lime – Beaupréau-en-Mauges

## ARTICLE 2 – COMPOSITION DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

Les **Commissions** sont composées de la manière suivante :

- **Six membres** (**voix délibérative**) dont un représentant des locataires, qui élisent en leur sein le président de la Commission. Ces 6 membres désignés par le conseil d'administration de MELDOMYS sont :

- Un administrateur non-locataire,
- Le responsable d'agence ou responsable de secteur
- Le responsable de la gestion locative de l'agence
- Le conseiller social de l'agence
- Le directeur clientèle ou la coordinatrice de l'action sociale
- Un administrateur représentant des locataires ou son suppléant (Le représentant des locataires de chaque commission d'attribution est nécessairement locataire de l'office et satisfait aux conditions d'éligibilité exigées)

- S'ajoutent à ces six membres avec voix délibérative :

  - **Les Présidents des EPCI** compétents en matière de PLH, ou leurs représentants, peuvent participer pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de leur compétence.
  - **Le Maire** ou son représentant uniquement pour ce qui concerne l'attribution des logements implantés sur le territoire de la Commune qu'il représente.
  - **Le représentant de l'Etat** du département sur lequel se situent les logements à attribuer, ou son représentant.

- S'ajoutent à ces six membres avec voix consultative :

  - **Un représentant des associations menant des actions d'insertion** ou en faveur du logement des personnes défavorisées sur le territoire des logements à attribuer,
  - **Des personnes extérieures à la commission, choisies pour leur connaissance de la population**, peuvent être appelées à siéger à titre consultatif afin d'apporter un éclairage aux travaux de la commission. Il pourra s'agir :
    - du Directeur de la Caisse d'Allocations Familiales ou son représentant,
    - d'un représentant des Centres Communaux d'Action Sociale,
    - d'un représentant du service chargé de l'action sanitaire et sociale du Département,
    - d'un membre du personnel de MELDOMYS,

## ARTICLE 3 – QUORUM- VOTES

Chaque commission peut valablement délibérer dès lors que 2 membres au moins sont présents (non compris le Maire ou son représentant) avec chacun un pouvoir

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents et représentés. En cas de partage des voix, lors d'un vote, la voix du Maire est prépondérante.

## ARTICLE 4 – FREQUENCE ET LIEU DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

Les commissions se réunissent au moins une fois tous les deux mois et au plus une fois par semaine aux adresses mentionnées à l'article 1. Dans la mesure où la commune d'implantation de la résidence est éloignée du siège social de MELDOMYS, la Commission peut se **dérouler en visio ou audio conférence**.

Pour les nouvelles résidences mises en location, la Commission peut décider de se réunir dans **la Mairie de la commune d'implantation** de la résidence.

## ARTICLE 5 – DÉLÉGATION DE POUVOIR

Chaque membre de la Commission peut donner pouvoir à un autre membre de la Commission pour le représenter en cas d'absence. Le pouvoir est consigné par écrit ; chaque membre de la Commission dispose d'un seul pouvoir.

## ARTICLE 6 – DURÉE DES MANDATS

À tout moment le conseil d'administration peut décider d'un renouvellement des membres de la commission d'attribution des logements hormis le représentant des locataires
En ce qui concerne le cas d'un représentant des locataires défaillant, son successeur devra être proposé au Conseil d'Administration par les administrateurs locataires.

## ARTICLE 7 – PRÉSIDENCE DES COMMISSIONS

L'ordre du jour de la première réunion comprend impérativement l'élection du Président, à la majorité absolue, par les six membres de chacune de la Commission.
En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu.

En cas d'absence ou d'empêchement du Président, la Commission désigne en début de séance celui des membres présents qui doit présider la séance.

## ARTICLE 8 – SECRETARIAT, CONVOCATIONS ET ORDRES DU JOUR

Le secrétariat des commissions est assuré par la direction clientèle de MELDOMYS. Le calendrier sera décidé semestriellement, sa remise aux membres de la commission vaut expressément convocation.

Les représentants des communes où sont situés les logements à attribuer, seront prévenus par messagerie électronique, contact téléphonique ou courrier simple au moins 48 heures.

Chaque décision de la Commission est motivée et consignée dans le procès-verbal de séance signé par le Président de la Commission et un des membres présents ayant voix délibérative.

Ces procès-verbaux sont conservés dans un registre spécial, classés par ordre chronologique.

## ARTICLE 9 – PROCESSUS D'ATTRIBUTION

Pour chaque logement à attribuer, il est fourni en séance toutes les informations utiles sur le logement et sur les caractéristiques du candidat « locataire » et les motivations du relogement ou logement.

Conformément à l'article R. 441-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, la Commission examine au moins 3 demandes pour un même logement à attribuer. Cette obligation s'applique à tous les logements passés en Commission. Il peut être fait exception à cette obligation uniquement dans les deux cas suivants :

- Candidatures de personnes désignées par le Préfet en application de la procédure relative aux commissions de médiation et logement d'urgence (candidat DALO : article L.441-2-3 du Code de la Construction et de l'Habitation)
- En cas d'insuffisance du nombre des candidats

La Commission d'attribution prend l'une des décisions suivantes pour chaque candidat :

a) Attribution du logement proposé à un candidat ;
b) Attribution du logement proposé en classant les candidats par ordre de priorité, l'attribution du logement étant prononcée au profit du candidat suivant en cas de refus de l'offre faite dans les conditions de l'article R. 441-10 par le ou les candidats classés devant lui ;

c) Attribution du logement proposé au candidat sous condition suspensive lorsqu'une des conditions d'accès à un logement social prévues par le CCH n'est pas remplie par le candidat au moment de l'examen de la demande par la Commission d'attribution ; ce type de décision emporte l'obligation pour le bailleur de signer un bail avec l'attributaire sur le logement objet de l'attribution si la condition est remplie dans le délai fixé par la décision d'attribution ;
d) Non-attribution au candidat du logement proposé ;
e) Décision mentionnée au *d* de l'article R. 441-2-8 notifiée dans les conditions prévues à l'article L. 441-2-2.

## ARTICLE 10 – CONFIDENTIALITÉ

Compte-tenu du caractère nominatif des attributions, toutes les personnes appelées à assister aux réunions d'une Commission d'Attribution sont tenues à la discrétion à l'égard des informations qui sont portées à leur connaissance.

## ARTICLE 11 – CRITÈRES D'ATTRIBUTION

Les attributions de logements sociaux doivent se conformer aux dispositions suivantes :
- Politique générale d'attribution définie par le Conseil d'Administration
- Réglementations en vigueur, N° unique de la demande, Conventions de réservation, Droit au Logement Opposable, Accord collectif départemental.

A ce titre, le Conseil d'Administration fixe la politique générale d'attribution qui s'articule autour des trois axes :

- Favoriser le développement local par une politique partenariale,
- Renforcer les actions facilitant la mise en œuvre du droit au logement des personnes défavorisées,
- Accompagner les familles au niveau social.

## ARTICLE 12 – PROCÉDURE D'URGENCE

En cas d'extrême urgence (relogement à la suite d'un incendie, d'un péril imminent ou d'une catastrophe naturelle par exemple), le logement peut être attribué directement cependant cette attribution exceptionnelle doit être entérinée par la Commission lors de sa plus prochaine réunion.

## ARTICLE 13 – COMPTE RENDU DE L'ACTIVITE DE LA COMMISSION

L'activité de la Commission fait l'objet d'un compte rendu, au moins une fois par an, au Conseil d'Administration. Il précise notamment :

- Le nombre de réunions de chaque commission,
- Le nombre de logements attribués par chaque commission

La direction clientèle détaillera aussi les données précisant la pression locative, le logement des demandeurs prioritaires et l'évolution du taux de rotation. Il fournira toutes les informations susceptibles d'éclairer le Conseil d'Administration sur cette activité.

## ARTICLE 14 – APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT

Le Président de chaque commission d'attribution des logements est chargé de l'application du présent règlement.

# Règlement intérieur de la Commission d'Appel d'Offres

Le présent règlement intérieur a été établi en application des articles R. 433-2 R. 433-6 du code de la construction et de l'habitation et de la délibération du Conseil d'Administration de Meldomys en date du 19 mars 2025.

Il s'appuie sur la mise en œuvre des principes de libre accès à la commande publique, d'égalité de traitement des candidats et de transparence des procédures.

## Titre 1 : Attributions de la Commission

- **Compétences générales**

La Commission d'Appel d'Offres procède au choix des entreprises dans le cadre de la passation des marchés et accords-cadres à conclure par Meldomys d'une valeur estimée supérieure au seuil de déclenchement des procédures formalisées.

- **Examen des candidatures**

La Commission d'Appel d'Offres décide du rejet des candidatures lorsque celles-ci ne présentent pas les garanties techniques, économiques et financières suffisantes, nécessaires à la bonne exécution du marché.

Dans le cas d'une procédure restreinte, elle effectue le classement des candidatures et sélectionne les candidats admis à remettre une offre.

- **Examen des offres**

La Commission d'Appel d'Offres classe les offres et procède à l'attribution du marché sur la base du rapport d'analyse des offres établi par les services de Meldomys.

Elle rejette les offres anormalement basses, les offres irrégulières, inappropriées et inacceptables.

Dans le cas où seules des offres irrégulières, inappropriées ou inacceptables ont été remises pour un même marché, elle est informée de la décision de rejet préalablement prise par le Directeur Général, en amont d'une reconsultation de ce marché.

- **Passation des marchés subséquents à un accord-cadre**

La Commission d'Appel d'Offres peut être saisie pour l'attribution de marchés subséquents à un accord-cadre dans le cas où le procès-verbal relatif à l'attribution de l'accord-cadre le prévoit.

- **Passation d'avenants**

Les projets d'avenants aux marchés ou accords-cadres qui ont été attribués par la Commission d'Appel d'Offres, sont soumis à l'avis de la Commission d'Appel d'Offres lorsqu'ils conduisent à une augmentation du montant initial du marché supérieure à 5 %.

## Titre 2 : Composition de la Commission

### Article 1 : Composition de la Commission

La Commission d'Appel d'Offres est ainsi constituée, en application de la délibération du Conseil d'administration de Meldomys du 19 mars 2025 :

| | |
|---|---|
| Président de la CAO | Monsieur Benoît RATIER, Directeur Général |
| Administrateur titulaire | Madame Priscille GUILLET |
| Administrateur titulaire | Monsieur Philippe LESCURIEUX |
| Administrateur titulaire | Monsieur Gilles LEROY |
| Président suppléant | Madame Véronique BERRUE, Directrice Générale adjointe |
| Administrateur suppléant | Madame Elisabeth MARQUET |
| Administrateur suppléant | Monsieur Henri VOISINE |
| Administrateur suppléant | Monsieur Gérard PASQUIER |

Un suppléant ne peut siéger avec voix délibérative qu'en l'absence du titulaire.

Peuvent également participer à la Commission, sans voix délibérative, toute personne permettant d'éclairer les membres de la CAO (services de Meldomys, équipe de maîtrise d'œuvre, personnalités invitées par le Président en raison de leur compétence au regard de l'objet du marché…).

### Article 2 : Renouvellement des membres de la Commission

La Commission d'Appel d'Offres est renouvelée partiellement en cas de démission de l'un de ses membres.

La démission de l'un d'entre eux n'entraîne pas le renouvellement intégral de la Commission tant que les autres membres conservent leur siège.

## Titre 3 : Fonctionnement de la Commission

### Article 1 : Convocation des membres

Les membres de la Commission d'Appel d'Offres sont convoqués par le secrétariat de la commission assuré par le Service Marchés.

En cas d'empêchement de sa part, le membre titulaire prévient les services de Meldomys afin de convoquer un suppléant.

### Article 2 : Déroulement des séances et règles de déontologie

Les séances de la Commission d'Appel d'Offres ne sont pas publiques : seuls peuvent y participer ses membres ou les personnes qui y ont été invitées.

Les membres de la Commission peuvent participer à la séance par conférence téléphonique ou audiovisuelle.

Les débats peuvent être enregistrés.

Les membres de la Commission sont tenus au secret : leur devoir de réserve s'étend à l'ensemble des informations dont ils sont destinataires et aux débats auxquels ils participent. Le contenu des échanges et informations données pendant les réunions est strictement confidentiel. A cet effet notamment, les rapports d'analyse des offres le sont également.

Les fonctions de membres de la Commission sont incompatibles avec celle de prestataire direct ou indirect de l'organisme, hormis pour les experts appelés en raison de leur compétence.

**Article 3 : Quorum**

Le quorum est atteint lorsque la moitié au moins des membres composant la commission sont présents, y compris les membres prenant part aux débats au moyen d'une conférence téléphonique ou audiovisuelle.

Lorsque le quorum n'est pas atteint, la commission délibère valablement sans condition de quorum après une nouvelle convocation portant sur le même ordre du jour et spécifiant qu'aucun quorum ne sera exigé.

Les séances de la Commission font l'objet d'un procès-verbal qui indique le nom et la qualité des membres présents, les questions traitées au cours de la séance et le sens de chaque délibération.

**Article 4 : Vote**

Les membres à voix délibérative votent. En cas d'égalité, la voix du Président est prépondérante.

Le procès-verbal de la séance indique le nom et la qualité des membres présents et le sens de chaque avis rendu.

Les membres de la Commission peuvent demander à ce que leur désaccord sur l'avis rendu soit retracé dans le procès-verbal.

Le procès-verbal est signé par les membres à voix délibérative qui ont participé à la Commission.

# Règlement intérieur de la Commission des Achats

Le présent règlement intérieur a été établi dans le respect de la réglementation en vigueur et s'appuie sur la mise en œuvre des principes de libre accès à la commande publique, d'égalité de traitement des candidats et de transparence des procédures.

## Titre 1 : Attributions de la Commission

La Commission des Achats intervient dans le cadre de la passation :

- ➔ Des marchés de travaux à conclure par Meldomys d'une valeur estimée comprise entre 300 000 € H.T. et le seuil de déclenchement des procédures formalisées.

- ➔ Des marchés de fournitures et services à conclure par Meldomys d'une valeur estimée comprise entre 100 000 € H.T. et le seuil de déclenchement des procédures formalisées.

Elle attribue les marchés sur la base du rapport d'analyse des offres établi par les services de Meldomys.

Dans le cadre d'une procédure adaptée restreinte, elle effectue le classement des candidatures et sélectionne les candidats admis à remettre une offre.

Elle rejette les offres anormalement basses, les offres irrégulières, inappropriées et inacceptables.

Dans le cas où seules des offres irrégulières, inappropriées ou inacceptables ont été remises pour un même marché, elle est informée de la décision de rejet préalablement prise par le Directeur général, en amont d'une reconsultation de ce marché.

## Titre 2 : Composition et fonctionnement de la Commission

### Article 1 : Composition de la Commission

La Commission des Achats est ainsi constituée, en application de la délibération du Conseil d'administration de Meldomys en date du 19 mars 2025 :

| | |
|---|---|
| Président de la Commission des Achats | Monsieur Benoit RATIER, Directeur général |
| Administrateur titulaire | Madame Priscille GUILLET |
| Administrateur titulaire | Monsieur Philippe LESCURIEUX |
| Administrateur titulaire | Monsieur Gilles LEROY |
| Président suppléant | Madame Véronique BERRUE, Directrice générale adjointe |
| Administrateur suppléant | Madame Elisabeth MARQUET |
| Administrateur suppléant | Monsieur Henri VOISINE |
| Administrateur suppléant | Monsieur Gérard PASQUIER |

Un suppléant ne peut siéger avec voix délibérative qu'en l'absence du titulaire.

Peuvent également participer à la Commission, sans voix délibérative, toute personne permettant d'éclairer les membres de la Commission (services de Meldomys, équipe de maîtrise d'œuvre, personnalités invitées par le Président en raison de leur compétence au regard de l'objet du marché…).

**Article 2 : Renouvellement de la Commission**

La Commission des Achats est renouvelée partiellement en cas de démission de l'un de ses membres.

La démission de l'un d'entre eux n'entraîne pas le renouvellement intégral de la Commission tant que les autres membres conservent leur siège.

## Titre 3 : Fonctionnement de la Commission des Achats

**Article 1 : Convocation des membres**

Les membres de la Commission des Achats sont convoqués par le secrétariat de la commission assuré par le Service Marchés.

En cas d'empêchement de sa part, le membre titulaire prévient les services de Meldomys afin de convoquer un suppléant.

**Article 2 : Déroulement des séances et règles de déontologie**

Les séances de la Commission des Achats ne sont pas publiques : seuls peuvent y participer ses membres ou les personnes qui y ont été invitées.

Les membres de la Commission peuvent participer à la séance par conférence téléphonique ou audiovisuelle. Les débats peuvent être enregistrés.

Les membres de la Commission sont tenus au secret : leur devoir de réserve s'étend à l'ensemble des informations dont ils sont destinataires et aux débats auxquels ils participent. Le contenu des échanges et informations données pendant les réunions est strictement confidentiel. A cet effet notamment, les rapports d'analyse des offres le sont également.

Les fonctions de membres de la Commission sont incompatibles avec celle de prestataire direct ou indirect de l'organisme, hormis pour les experts appelés en raison de leur compétence.

**Article 3 : Quorum**

Le quorum est atteint lorsque la moitié au moins des membres composant la commission sont présents, y compris les membres prenant part aux débats au moyen d'une conférence téléphonique ou audiovisuelle.

Lorsque le quorum n'est pas atteint, la commission délibère valablement sans condition de quorum après une nouvelle convocation portant sur le même ordre du jour et spécifiant qu'aucun quorum ne sera exigé.

Les séances de la Commission font l'objet d'un procès-verbal qui indique le nom et la qualité des membres présents, les questions traitées au cours de la séance et le sens de chaque délibération.

**Article 4 : Vote**

Les membres à voix délibérative votent pour procéder au choix des entreprises. En cas d'égalité, la voix du Président est prépondérante.

Le procès-verbal de la séance indique le nom et la qualité des membres présents et le sens de chaque décision rendue.

Les membres de la Commission peuvent demander que leur désaccord sur la décision prise soit retracé dans le procès-verbal.

Le procès-verbal est signé par les membres à voix délibérative qui ont participé à la Commission.

# CONSEIL D'ADMINISTRATION
# SÉANCE DU 19 MARS 2025

_____

## ➢ GOUVERNANCE ET RESSOURCES

### ♦ CONSEIL D'ADMINISTATION BUREAU DIRECTEUR GÉNÉRAL - DIVERS

#### ✓ Indemnisation des administrateurs

Le régime d'indemnisation des administrateurs d'un office public de l'habitat est régi par les articles L423-13 et R421-10 du code de la construction et de l'habitation. Il prévoit la gratuité du mandat des administrateurs, et par conséquent le caractère bénévole de cette activité. Le mandat ne peut donc donner lieu à aucune rémunération, ni à aucun avantage direct ou indirect, sous quelque forme que ce soit.

L'article R. 421-10 du code de la construction et de l'habitation prévoit une indemnisation forfaitaire destinée, selon le cas, à compenser la diminution de leur rémunération ou de leur revenu ou l'augmentation de leurs charges du fait de leur participation à ces instances.

Depuis sa création en 2008, cet article renvoie à un arrêté ministériel pour la détermination du montant maximum des indemnités. Faute d'adoption de cet arrêté, les modalités d'indemnisation des administrateurs restaient fixées par une réglementation ancienne (dispositions de l'ancien article R.421-56 du CCH et de l'arrêté du 31 juillet 1985 relatif aux indemnités pouvant être allouées aux administrateurs des OPHLM.) qui retenait une indemnisation forfaitaire.

L'arrêté du 16 janvier 2025, applicable depuis le 1er février 2025 fixe les nouvelles règles de calcul, comme suit :

1. **Indemnité de compensation de la diminution du revenu des salaries ou de l'augmentation des charges des travailleurs indépendants**

L'arrêté du 16 janvier 2025 fixe le plafond du montant de l'indemnité à une fois et demie la valeur horaire du SMIC.

L'indemnité est obligatoire pour les administrateurs siégeant au CA et à la CALEOL et est plafonnée à 72 heures par an dans la limite de 8h par jour

L'indemnité est facultative pour les administrateurs siégeant au bureau, à la CAO et autres commissions que la CALEOL plafonnée à 96 heures par an dans la limite de 8h par jour

**2 Remboursement des frais de déplacement des administrateurs pour leur participation aux Conseil d'administration, Bureau, CALEOL CAO et autres commissions**

➢ Remboursement facultatif

Des frais d'hébergement et de repas

| | Taux de base | Grandes villes[4] et communes de MGP | Paris |
|---|---|---|---|
| Hébergement[5] | 90 € | 120 € | 140 € |
| Repas | 20 € | 20 € | 20 € |

Des frais de transport :

✓ Sur présentation des justificatifs
✓ Ou, en cas d'utilisation de leur véhicule personnel par une indemnité kilométrique plafonnés par les taux prévus à l'article de l'arrêté du 3 juillet 2006

| | Jusqu'à 2000 km | De 2001 à 10000 km | Après 10000 km |
|---|---|---|---|
| Pour véhicule de 5 CV et moins (en euros) | 0,32 € | 0,40 € | 0,23 € |
| Pour véhicule de 6 CV et 7 CV (en euros) | 0,41 € | 0,51 € | 0,30 € |
| Pour véhicule de 8 CV et plus (en euros) | 0,45 € | 0,55 € | 0,32 € |

Ce nouvel arrêté en posant ces nouvelles exigences met fin à l'indemnisation forfaitaire jusque-là versée aux administrateurs pour leur présence. Les OPH devront être en mesure de justifier les indemnités lors de contrôles URSSAF ou encore ANCOLS.

L'information étant portée à la connaissance des membres du conseil d'administration, il est proposé d'appliquer les nouvelles mesures pour l'avenir

Il vous est demandé de prendre connaissance des dispositions de l'arrêté du 15 janvier 2025 relatifs aux indemnités des membres des Conseils d'administration et de surveillance des organismes mentionnées aux 2èmes à 4ème alinéa de l'article L411-2 du code de la construction et de l'habitation pour une mise en œuvre à compter du 20 mars 2025.

**<u>Délibération</u> : Les membres du conseil d'administration, à l'unanimité, ont bien pris connaissance des nouvelles dispositions de l'arrêté du 15 janvier 2025 relatifs aux indemnités des membres des Conseils d'administration qui seront mises en œuvre immédiatement.**

# CONSEIL D'ADMINISTRATION
# SÉANCE DU 19 MARS 2025

_____

## ➢ GOUVERNANCE ET RESSOURCES

### ♦ POLITIQUE GÉNÉRALE – STRATÉGIE ET ORIENTATIONS

#### ✓ Présentation du Prévisionnel Financier au Conseil d'administration

**Visial** est conçu pour répondre aux besoins spécifiques des organismes HLM. Cet outil est devenu un véritable pilier stratégique pour les organismes d'HLM, il permet :

1. **L'intégration des scénarios d'investissement et de désinvestissement** : Imaginez pouvoir visualiser immédiatement comment une décision d'investissement ou de désinvestissement impacte le fonds de roulement à long terme.
2. **La prise en compte du Plan Stratégique de Patrimoine (P.S.P.)** : Visial permet l'intégration du plan stratégique de gestion du patrimoine sur le moyen et long terme.
3. **La simulation des scénarios d'arbitrage** : Visial permet de créer et de simuler des scénarios d'arbitrage offrant une vue d'ensemble des conséquences financières potentielles en fonction des critères de simulation.
4. **De mesurer la sensibilité des résultats** : Les hypothèses de base peuvent évoluer. Grâce à des variantes, l'outil permet de tester la sensibilité des résultats financiers due à ces changements, assurant ainsi une prise de décision éclairée.
5. **La consolidation des business plans** : Dans un environnement où plusieurs entités juridiques coexistent, Visial permet de regrouper leurs business plans pour obtenir une vue d'ensemble cohérente et consolidée.

Visial produit des prévisions financières sur une période à moyen terme, en se basant sur les flux financiers réels d'exploitation et de structure. Il met l'accent sur l'autofinancement annuel généré par l'exploitation courante et suit l'évolution du fonds de roulement à long terme. En d'autres termes, il vous permet de voir comment les décisions d'aujourd'hui influencent la capacité financière de demain.

Parallèlement, cet outil est aussi un élément fédérateur au sein de l'organisme puisque qu'il permet de mettre autour de ses enjeux, l'ensemble des services opérationnels mais aussi l'ensemble des instances de décision.

**Contexte de la simulation prévisionnelle**

L'office a fait le choix audacieux de projeter ses prévisions sur une période de près de 20 ans. Cette période permet de simuler l'impact de l'endettement à long terme, la sortie d'exonération de la TFPB, et les variations du haut de bilan (emprunts, titres participatifs, etc.).

Pour faciliter la lecture et la compréhension, la présentation se concentre sur les 10 prochaines années. L'année de base est 2023, suivie par l'extrapolation des comptes 2024 et le budget 2025. Les années suivantes sont basées sur le plan de développement élaboré fin 2024. Cette approche pragmatique permet de voir l'avenir avec clarté et précision.

**Nouvelle gouvernance et feuille de route**

L'instauration d'une nouvelle gouvernance a conduit à la mise en place d'une nouvelle feuille de route évoluant avec les besoins et les défis de l'organisme. La vision des lancements d'opérations neuves sur 3 ans a été présentée.

Le plan de travaux, quant à lui, est en cours de construction pour intégrer la décarbonisation et les risques climatiques. Ce plan sera présenté à la fin du premier semestre 2025 et entraînera une révision du prévisionnel financier à 10 ans. Cependant la fixation d'un budget représente déjà une première hypothèse de travail.

### Paramètre de la Caisse des Dépôts et Consignations - CDC

La CDC et la CGLLS jouent un rôle clé dans l'établissement des hypothèses générales à prendre en compte. Elles fournissent des données de base à l'ensemble des bailleurs sociaux, facilitant ainsi une gestion cohérente et harmonisée.

| Indices et taux | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 |
| Taux d'inflation | | 2,8 | 2,2 | 2,1 | 2 | 2 | 2 |
| Taux de variation de l'ICC | | 2,8 | 2,7 | 2,5 | 2,4 | 2,3 | 2,3 |
| Taux de variation de l'IRL | | 3,5 | 3,26 | 2,3 | 2,2 | 2,1 | 2 |
| Taux du livret A | 3 | 3 | 2,8 | 2,4 | 2 | 2 | 2 |
| Taux de rémunération de la trésorerie | | 3 | 2,8 | 2,4 | 2 | 2 | 2 |
| | | | | | | | |
| Taux de livret A - Taux d'inflation | 3 | 0,2 | 0,6 | 0,3 | 0 | 0 | 0 |
| Taux de livret A - Taux de variation de l'IRL | 3 | -0,5 | -0,46 | 0,1 | -0,2 | -0,1 | 0 |
| Taux de livret A - Taux de rémunération de la trésorerie | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

### Points à noter en préambule

Avant de plonger dans les détails, il est important de noter quelques points cruciaux :

1. **Taux d'intérêt du livret A** : pour 2025, le taux d'intérêt du Livret A est fixé à 2.8%, conformément au budget 2025. Bien qu'il soit établi à 2.4% au 1er janvier 2025, cette position prudente assure une marge de manœuvre en cas de fluctuations futures.
2. **Changement de Méthode Comptable** : un changement de méthode comptable est envisagé sur 2024 concernant la Provision Gros Entretien. Cette adaptation est nécessaire pour refléter au mieux la réalité financière de l'organisme.
3. **Autofinancement** : les hypothèses retenues pour la présentation de l'autofinancement sont prudentes. Ainsi, les prévisions se veulent réalistes et intègrent des incertitudes potentielles.

### Ambitions et contraintes financières

L'office affiche des ambitions concernant l'entretien et la requalification de son parc, ainsi que le développement de nouvelles offres qui à ce stade tendent la situation prévisionnelle à l'horizon 2029. Le programme de rénovation énergétique se poursuit jusqu'en 2025 et le pic de livraisons de programmes neufs jusqu'en 2027. Cette situation crée une tension financière. Il est nécessaire de relever ce premier défi dont la charge de la dette est conséquente.

Pour maîtriser l'endettement croissant lié aux investissements importants en neuf et en réhabilitation, la mise de fonds propres dans les programmes neufs est portée à près de 30% du prix de revient actuellement. Cette valeur devra être ramenée autour de 22% pour maintenir un potentiel positif.

Par ailleurs, des titres participatifs ont été émis pour un volume de 23 M€, fin 2024, pour financer l'augmentation de ces investissements. Toutefois, cette approche, bien que porteuse à court terme, implique des échéances de remboursement conséquentes qui pèseront sur la stabilité financière des années à venir.

L'entretien immobilisé du parc existant mobilise également des fonds propres. Le recours à l'emprunt représente environ 63% de l'investissement total. Les remplacements de composants sont financés à hauteur de 50% par des fonds propres, tandis que les travaux énergétiques peuvent bénéficier d'emprunts plus favorables, représentant 70 à 80% de l'investissement. Cette approche équilibrée assure la pérennité du parc existant tout en soutenant les nouvelles initiatives.

**Objectifs de vente et capacité financière**

Les objectifs de vente de logements restent stables au regard du pourcentage de parc vendu chaque année. Cette contribution est essentielle au financement des interventions de l'office et soutient les ambitions de l'organisme.

À partir de 2030, l'office réduira l'effort de production de logements neufs pour revenir au rythme de 200 logements mis en chantier par an. Ce niveau d'activité permettra de libérer la capacité financière nécessaire à la programmation d'une nouvelle campagne de réhabilitation du parc existant.

**Conclusion**

Malgré l'intensification de la mobilisation des fonds propres, le recours à l'emprunt reste soutenu, représentant environ 45% des produits des loyers.

La capacité de désendettement de l'office, mesurant le nombre d'années nécessaires pour rembourser la dette se situe autour de 22 années sur la période 2023 et 2033. Ce nombre est obtenu en divisant le montant du capital restant dû estimé dans Visial par la capacité d'autofinancement prévisionnelle.

Ce constat démontre une certaine solidité financière de Meldomys et sa capacité à honorer ses engagements financiers sur le long terme.

| | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Autofinancement NET | 10 738 | 9 620 | 11 456 | 10 849 | 7 474 | 8 102 | 7 324 | 8 052 | 10 295 | 10 178 | 8 980 |
| Remboursement des emprunts locatifs | 22 782 | 18 350 | 18 971 | 19 529 | 21 969 | 25 045 | 26 502 | 27 847 | 26 927 | 28 344 | 29 881 |
| CAF | 33 520 | 27 970 | 30 426 | 30 379 | 29 442 | 33 148 | 33 826 | 35 898 | 37 222 | 38 522 | 38 861 |
| | | | | | | | | | | | |
| estimsation de la dette CRD visial | 556 471 | 564 221 | 608 661 | 664 053 | 716 763 | 738 643 | 759 400 | 773 430 | 785 001 | 800 575 | 809 498 |
| | | | | | | | | | | | |
| année nécessaire pour se désendetter | 17 | 20 | 20 | 22 | 24 | 22 | 22 | 22 | 21 | 21 | 21 |

La maîtrise du développement et des investissements dans le cadre de la réhabilitation permet d'envisager la situation financière avec un certain optimisme jusqu'en 2030. Toutefois, cet équilibre repose sur des hypothèses incertaines : le maintien des coûts de construction prévus, une réduction significative de l'apport en fonds propres dans les opérations et la baisse annoncée du taux du livret A. La synthèse des marges vous est communiquée sur la base des informations actuelles, mais nous ajusterons ce prévisionnel en 2025 en tenant compte du plan de travaux à venir et des évolutions législatives qui pourraient imposer des adaptations. Dès lors, le Visial devient un outil essentiel de suivi et de pilotage.

Vous voudrez bien, après avoir pris connaissance de ces informations, faire part de vos éventuelles informations.

**<u>Délibération</u> : après avoir assisté aux échanges portant sur les sujets suivants :**

**Meldomys va-t-il continuer de construire en rural ? La vente de logement prive les collectivités d'opportunité de location, ne doit-on pas limiter cette activité sur certains secteurs ? La baisse des aides à la pierre ne va-t-elle pas contraindre les collectivités à financer le logement social dans de plus grandes proportions ?**

**Le Président et le Directeur général ont rappelé les éléments suivants :**

**Meldomys a été fondé avec pour mission première la construction de logements en milieu rural, un engagement qui reste au cœur de notre action.**

**Cependant, les évolutions du financement du logement social, combinées à la hausse des coûts de construction, rendent cet objectif plus difficile à atteindre et nous imposent de repenser notre modèle économique.**

**Aujourd'hui, le montant des fonds propres nécessaires à chaque opération devient considérable, notamment en zone 3 où l'équilibre financier requiert près de 50 000 € par logement, une somme que ni l'État ni les collectivités ne peuvent compenser entièrement.**

**Face à cette réalité, la vente de logements apparaît comme une solution incontournable : chaque cession permet d'en financer deux nouveaux.**

**Par ailleurs, la baisse des aides à la pierre rend le niveau des loyers perçus déterminant pour garantir la viabilité de nos projets. En zone 3, les loyers plus faibles nécessitent un apport en fonds propres d'environ 30 %, alors qu'en zone 2, plus proche des agglomérations, les loyers plus élevés réduisent significativement cette exigence financière.**

**Il ne s'agit donc pas d'abandonner la construction en zone rurale, mais plutôt d'augmenter notre production en zone 2 afin d'optimiser nos ressources et de pérenniser notre action sur l'ensemble de notre territoire.**

**Deux impératifs doivent ainsi guider notre stratégie : la vente de logements pour financer de nouvelles constructions et le développement en zone 2 pour alléger la pression sur nos fonds propres, garantissant ainsi notre capacité à poursuivre notre mission en milieu rural.**

**Le Conseil d'administration a pris connaissance, à l'unanimité, de la présentation des prévisions financières au regard des enjeux retenus ainsi que des explications relatives à la stratégie de vente présentées par le Président et le Directeur général.**

# CONSEIL D'ADMINISTRATION

# SEANCE DU 19 MARS 2025

_____

## ➢ GOUVERNANCE ET RESSOURCES

### ♦ POLITIQUE GÉNÉRALE - STRATÉGIES ET ORIENTATIONS

#### ✓ Avenant à la Convention Réglementée appliquée au 1er janvier 2024

Lors de sa séance du 22 décembre 2023, le Conseil d'administration a adopté une nouvelle convention réglementée permettant :

**Le recours de Jaxed aux services supports de Meldomys au titre des activités suivantes**

- Stratégie et Communication, pour l'assistance à la labellisation RSE, démarche d'amélioration continue et création de supports et contenus de communication (y compris réseaux sociaux)
- Juridique et Marchés publics : concernant l'assistance juridique, la gestion des assurances, et l'assistance marchés publics
- Ressources humaines pour ce qui concerne la gestion des ressources humaine et de la paie
- Informatique et moyens généraux, l'assistance dans ces deux domaines.
- Comptabilité et finances pour le traitement des factures communes et la refacturation à Jaxed
- Prospection foncière pour le compte de Jaxed par les reposables d'agence

**Le recours de Meldomys aux services de Jaxed**

- Vente de logements HLM

Les modalités financières de cette nouvelle collaboration avaient également été présentées : La rémunération de Meldomys est calculée en fonction d'un coût horaire correspondant à l'utilisation effective du service sur l'année. Une provision calculée en début d'année est facturée chaque semestre par Meldomys à Jaxed. Une régularisation est réalisée pour que le service utilisé corresponde à son coût réel.

Depuis, il est apparu pertinent de renforcer la collaboration entre les deux entités en élargissant l'accès à l'expertise de l'OPH auprès de sa filiale, sur les activités suivantes :

**Le recours de Jaxed aux services supports de Meldomys au titre des activités suivantes**

- **Maitrise d'ouvrage :**
  - Conception des projets : mise à disposition des responsables de programme
- **Juridique** :
  - Acquisitions foncières

La facturation des prestations s'opère suivant les mêmes règles que celles définies à la convention.

Il est proposé de bien vouloir valider le présent avenant avec une prise d'effet au 1er janvier 2025 et autoriser sa signature par le Directeur général

**Délibération : Le Conseil d'administration valide, à l'unanimité, l'avenant à la convention réglementée, tel que présenté en annexe avec une prise d'effet au 1er janvier 2025 et autorise sa signature par la Directrice générale adjointe**

.

## AVENANT N° 1 A LA CONVENTION REGLEMENTÉE DE COOPERATION INTER-ORGANISME

**ENTRE LES SOUSSIGNÉS :**

**L'Office Public de l'Habitat- Meldomys**, dont le siège social est situé 11 rue du Clon à Angers, représenté par sa Directrice générale adjointe, Madame Véronique BERRUE, dûment autorisée à cet effet par délibération du Conseil d'administration en date du 19 mars 2025 ;

Ci-après dénommé Meldomys, d'une part,

**La S.C.I.C. Jaxed**, au capital social de 8.000.000 €, dont le siège social est situé 8, rue Becquerel à Beaucouzé, représentée par son Directeur général, Monsieur Benoît RATIER, dûment autorisé à cet effet par délibération du Conseil d'administration en date du…….. ;

Ci-après dénommée Jaxed, d'autre part,

**PRÉAMBULE :**

Jaxed et Meldomys sont chargés de la gestion d'un service d'intérêt général dans le cadre du logement social, qu'il s'agisse de l'accession ou de la location.
Conformément à l'article L 422-3 du CCH pour Jaxed et de l'article L421-1 du CCH pour Meldomys, chaque entité intervient dans son domaine sans qu'il existe une quelque forme de concurrence.

L'UES Meldomys regroupe les deux entités « Meldomys » et « Jaxed ». Les compétences exclusives de chaque entité qui sont amenées à être mise à disposition de l'autre doivent faire l'objet d'un inventaire et d'une évaluation de leur coût dans le cadre d'une convention réglementée.
Cela implique d'évaluer le coût du personnel mis à disposition par la maison mère au profit de Jaxed, ainsi que les services supports de la maison mère traitant diverses tâches pour le compte de la filiale « Jaxed »
Chaque entité assumera donc les charges liées à ses dépenses et facturera les prestations fournies à l'autre entité

***1 – Objet***

Le présent avenant a pour objet principal de modifier les modalités de coopération entre Jaxed et Meldomys dans la réalisation de leurs missions communes en renforçant l'apport d'expertise de la société mère auprès de sa filiale dans de nouveaux domaines.

Le présent avenant prévoit une mise à disposition des moyens de Meldomys au profit de Jaxed au titre des activités :

- **Maitrise d'ouvrage :**
  - Conception des projets
- **Juridique** :
  - Acquisitions foncières
  - Expertise en Marchés publics et gouvernance

***2 - Conditions financières de l'avenant***

La sollicitation de l'expertise des services de Meldomys sur ces nouvelles activités par Jaxed donne lieu à une rémunération supplémentaire de Meldomys

La rémunération de Meldomys sera calculée en fonction d'un coût horaire correspondant à l'utilisation effective du service sur l'année.
Une provision calculée en début d'année sera facturée chaque semestre par Meldomys à Jaxed. Il sera réalisé une régularisation pour que le service utilisé corresponde à son coût réel.

***3 - Durée et renouvellement***

Le présent avenant est conclu à compter de sa signature pour une durée de deux ans dont la prise d 'effet est fixée au 1er janvier 2025. A l'issue des deux premières années, il sera renouvelé annuellement par tacite reconduction, si aucune partie n'a manifesté de volonté contraire dans le délai de 3 mois avant la date anniversaire.

Elle peut être dénoncée par chacune des parties par lettre recommandée.

***4 – Coefficients de répartition***

Lorsque la facturation peut être établie au nom d'une l'entité bénéficiaire du bien ou du service celle-ci traite la facture classiquement.
Lorsque la dépense est portée par Meldomys et qu'elle ne peut être affectée à une structure identifiée, alors une clé de répartition s'applique sur la dépense pour la répartir (ex : charges de personnel, consommables...).
Cette facturation est effectuée avec une marge sur coût de 5 %.

***4. 1 Facturation Meldomys vers Jaxed (H.T.) pour le recours à de nouveaux services support pour le compte de Jaxed***

| Domaines | Détail des prestations | Coefficients retenus | Base de répartition | Montant de la provision facturée à Jaxed en 2025 + marge 5% |
|---|---|---|---|---|
| Maitrise d'ouvrage | Réalisation de la phase conception des projets | 92 heures. /projet - 16projets en 2025 | Coût horaire de la Direction maîtrise d'Ouvrage35 € HT | 1470hx35€ x 1,05 **Soit 54 022,50 €** |
| Juridique et Marchés publics | Acte acquisition | 4 heures /acquisition 5 heures /VEFA | Coût horaire de la Direction des Affaires Juridiques et Marchés 29 ,82 € HT | 65h x 30€ x 1,05 **Soit 1 980 €** |

*TVA au taux normal 20%*

***6 - Traitements informatiques***

Il est précisé que l'ajout des nouvelles interventions des services de Meldomys pour le compte de la filiale est sans conséquence sur les traitements de données personnelles.

Fait à Angers, le ....., en deux exemplaires originaux,

Pour Meldomys
La Directrice générale adjointe,
Véronique BERRUE

Pour Jaxed
Le Directeur général,
Benoît RATIER

# CONSEIL D'ADMINISTRATION
# SÉANCE DU 19 MARS 2025

_____

## ➢ GOUVERNANCE ET RESSOURCES

### ♦ RESSOURCES HUMAINES – ORGANISATION GÉNÉRALE

#### ✓ Délégation de signature accordée

Dans le cadre du déploiement du système de contrôle interne et afin de sécuriser le circuit de validation des correspondances et des engagements financiers, les délégations de signatures ont été clarifiées et vous ont été présentées lors de la séance du Conseil d'administration du 14 décembre 2021.

Pour rappel, chaque délégation mentionne :

- Le montant des engagements financiers,
- La limite de paiement,
- La liste des correspondances entrant dans le champ de la délégation,
- Les éventuelles particularités liées à la fonction telles que délégation de signature en l'absence du N+1 ou, pour les directeurs de services, en l'absence d'un pair.

La synthèse des engagements financiers et des limites de paiement par poste actualisée (annexe 1) afin de tenir compte de l'évolution de l'organisation de Meldomys.

Vous voudrez bien prendre connaissance de cette pièce et faire part de vos éventuelles observations

**Délibération : Le Conseil d'administration, à l'unanimité, a bien pris connaissance des délégations accordées.**

# Annexe 1 : synthèse des délégations accordées

| Direction | Poste | Engagement financier HT | Limite de paiement HT | Correspondance externe | Particularité* |
|---|---|---|---|---|---|
| Direction Clientèle et Proximité | Directeur clientèle et proximité | 20 000 € | - € | OUI | OUI |
| | Responsable du service contentieux | 2 500 € | - € | OUI | OUI |
| | Responsable d'unité - contentieux | 500 € | - € | OUI | NON |
| | Chargé de contentieux | 250 € | - € | OUI | NON |
| | Responsable d'agence (adjoint) | 5 000 € | - € | OUI | OUI |
| | Responsable d'agence | 5 000 € | - € | OUI | NON |
| | Responsable de secteur | 5 000 € | - € | OUI | NON |
| | Responsable gestion locative | 1 000 € | - € | OUI | OUI |
| | Responsable technique | 1 000 € | - € | OUI | OUI |
| | Technicien de contrôle immobilier | 150 € | - € | OUI | NON |
| | Chargé des états des lieux | 150 € | - € | OUI | NON |
| | Chargé de clientèle | NON | NON | OUI | NON |
| | Chargé d'accueil | NON | NON | OUI | NON |
| Direction Affaires Juridiques et Marchés | Directeur des affaires juridiques et marchés - DGA | 20 000 € | - € | OUI | OUI |
| | Responsable pôle assurances | NON | - € | OUI | NON |
| | Responsable du service marchés | 5 000 € | - € | OUI | OUI |
| Direction Financière | Directeur financier | NON | 1 000 000 € | OUI | OUI |
| | Responsable du service comptabilité générale | NON | 1 000 000 € | NON | OUI |
| | Responsable du service contrôle financier et fiscal | NON | NON | NON | NON |
| | Responsable du service investissement | NON | NON | NON | NON |
| Direction Maîtrise d'Ouvrage | Directeur de la maîtrise d'ouvrage | 20 000 € | - € | OUI | OUI |
| | Adjoint au directeur de la maîtrise d'ouvrage | 10 000 € | - € | OUI | OUI |
| | Responsable du service développement | 5 000 € | - € | NON | NON |
| | Responsable de programme | 5 000 € | - € | OUI | NON |
| | Chargé d'études de Programmation | 5 000 € | - € | OUI | NON |
| | Coordinateur de travaux | 1 000 € | - € | OUI | NON |
| | Économiste de la construction | 1 000 € | - € | OUI | NON |
| Direction du Numérique et de la Logistique | Directeur du numérique et de la logistique | 20 000 € | - € | OUI | OUI |
| | Responsable technique et fonctionnel | 2 500 € | - € | OUI | NON |
| | Responsable du service fonctionnement interne | 2 500 € | - € | OUI | NON |
| | Chargé de maintenance interne et logistique | 150 € | - € | NON | NON |
| | Agent de maintenance interne et logistique | 150 € | - € | NON | NON |
| Direction du Patrimoine | Directeur patrimoine | 20 000 € | - € | OUI | OUI |
| | Responsable du service maintenance et exploitation (adjoint) | 10 000 € | - € | OUI | OUI |
| | Responsable du service maintenance et exploitation | 2 500 € | - € | OUI | NON |
| | Responsable du service travaux | 2 500 € | - € | OUI | NON |
| Direction des Ressources Humaines | Directeur des ressources humaines | 20 000 € | - € | OUI | OUI |
| | Responsable des ressources humaines | 5 000 € | - € | OUI | OUI |
| | Animateur prévention santé et sécurité | 250 € | - € | OUI | NON |
| Direction Stratégie et communication | Directeur stratégie et communication | 20 000 € | - € | OUI | OUI |
| | Responsable du service communication | 2 500 € | - € | NON | NON |
| DSA | Directeur des structures et de l'accession | 20 000 € | - € | OUI | OUI |
| | Responsable pôle structures | 10 000 € | - € | OUI | NON |
| | Responsable commercial | 2 500 € | - € | OUI | NON |
| | Responsable clientèle et administration générale | 2 500 € | - € | OUI | NON |
| | Responsable Service Comptabilité | NON | - € | OUI | NON |

* Le terme "particularité" permet d'identifier les postes ayant une délégation de signature en l'absence du N+1 ou, pour les directeurs de services, en l'absence d'un pair.

# CONSEIL D'ADMINISTRATION
# SÉANCE DU 19 MARS 2025

_____

## ➢ GOUVERNANCE ET RESSOURCES

### ♦ RESSOURCES HUMAINES – EFFECTIF ET RÉMUNÉRATION

#### ✓ Détermination des critères pour l'attribution de la part variable du Directeur général

Lors de la séance du 17 décembre 2024, le Conseil d'administration a défini les modalités de rémunération du Directeur général en particulier l'attribution d'une part variable dont les objectifs et indicateurs ont été définis pour la période de trois ans de 2025 à 2027.

Pour cette nouvelle période triennale (2025 à 2027), il est proposé de retenir les cinq critères suivants.

Les objectifs et indicateurs, déclinant ces critères, permettant de déterminer la part variable, doivent être définis par le Conseil d'administration, sur proposition du président.

Ces objectifs devront ensuite être intégrés au rapport d'activité annuel du Directeur général soumis au Conseil d'administration qui pourra ainsi en mesurer le degré d'atteinte.

Il vous est proposé, comme antérieurement, de confier au Bureau du Conseil d'administration la fixation du taux annuel appliqué au vu des résultats constatés.

Il vous est proposé de décliner comme suit les objectifs et indicateurs correspondant à chacun des critères retenus :

**I. ENGAGEMENTS PRIS AUPRES DES COLLECTIVITES**

1. Respect des engagements pris auprès des collectivités en engageant 70 % des ordres de services inscrits à la programmation prévisionnelle annuelle
2. Assurer un suivi de la programmation des Ordres de service en proposant deux fois par an une actualisation de la liste des engagements sur trois années
3. Promouvoir la vente HLM et assurer la vente de 50 logements du parc existant
4. Proposer des logements collectifs dans le programme de vente
5. Assurer le bon déploiement de DOMYS2027 afin de maintenir la certification RSE
6. Réaliser une étude sur la mise en place d'un OFS pour proposer du BRS
7. Réaliser un rapport présentant le développement de la filiale Jaxed

**II. ADAPTATION ET ENTRETIEN OPTIMISÉ DU PATRIMOINE**

1. Proposer une politique de travaux permettant l'amélioration de la cartographie globale du patrimoine mesurée par le DPE
2. Établir un bilan carbone du parc en proposant une trajectoire de limitation
3. Engager 70 % des ordres de services inscrits à la programmation prévisionnelle annuelle

**III. PRÉSERVATION DES ÉQUILIBRES FINANCIERS : DES OBJECTIFS CIBLE A ATTEINDRE EN MATIÈRE DE PILOTAGE FINANCIER**

1. Maintenir un taux d'endettement voisin de 45 % des loyers
2. Maintenir un potentiel financier supérieur à 815 € par logement,
3. Maintenir un ratio effectif ETP/Equivalents logements gérés inférieur ou égal à 13 pour 1000 (hors personnel mis à disposition de Jaxed)
4. Mettre en place une mission externe de contrôle financier extérieur et proposer un rapport de gestion d'un cabinet extérieur

## IV. MAINTIEN D'UN BON CLIMAT SOCIAL

1. Maintenir un baromètre social d'un niveau équivalent au résultat de la précédente mesure
2. Maintenir un climat social stable garantissant l'absence de conflit collectif

## V. DEVELOPPEMENT DE L'INNOVATION DANS LES ACTIVITES ET REALISATIONS

1. Assurer la promotion de Meldomys à travers deux opérations exceptionnelles
2. Etablir un bilan annuel de développement de l'informatisation des activités et de la sécurité mise en place

**<u>Délibération</u> : Le Conseil d'administration approuve, à l'unanimité, les objectifs et indicateurs proposés pour l'évaluation des critères retenus pour la part variable du Directeur général.**

# CONSEIL D'ADMINISTRATION
# SÉANCE DU 19 MARS 2025

_____

## ➢ GOUVERNANCE ET RESSOURCES

### ♦ RESSOURCES HUMAINES – DIVERS

#### ✓ Modification des règles de monétisation du compte épargne temps

La délibération proposée traite de la monétisation du compte-épargne temps applicable au personnel de l'office relevant du statut de la fonction publique territoriale relevant de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale.

Le fonctionnaire n'ayant pas la possibilité de prendre effectivement son droit avant le 31 janvier de l'année suivante peut bénéficier des dispositions du décret n°2004-878 du 26 août 2004 relatif au compte épargne-temps dans la fonction publique territoriale, complété par le décret n°2010-531 du 20 mai 2010.

La délibération a pour principal objet de modifier **les règles de monétisation du compte-épargne temps en fonction du traitement et du régime indemnitaire perçus par le fonctionnaire.** Ces dispositions sont reprises au sein de l'accord d'entreprise n°2025-01 relatif à la négociation annuelle obligatoire pour l'année 2025 et vient uniformiser le dispositif pour l'ensemble des collaborateurs (statut privé et fonctionnaires).

Ainsi, l'article 6.5 du Chapitre 6 de cet accord intitulé « *compte-épargne temps* » est ainsi modifié :

« Article 6.5 : Monétisation des jours épargnés

La monétisation de congés déposés sur CET est possible selon un montant maximum défini selon les rémunérations mensuelles brutes suivantes :

- 7 jours pour les salaires ou traitements + IFSE inférieurs ou égaux à 2 500 € bruts/mois ;
- 5 jours pour les salaires ou traitements + IFSE inférieurs ou égaux à 3 500 € bruts/mois ;
- 3 jours pour les salaires ou traitements + IFSE supérieurs à 3 500 € bruts/mois.

Pour les agents FPT ces mesures sont applicables sous réserve du respect des dispositions réglementaires spécifiques à la fonction publique territoriale. »

Il est vous est donc proposé d'actualiser les dispositions liées à la monétisation du compte-épargne temps des personnels de statut public.

**Délibération : Le Conseil d'administration donne, à l'unanimité, son accord pour actualiser les dispositions liées à la monétisation du compte-épargne temps des personnels de statut public.**

# CONSEIL D'ADMINISTRATION
# SÉANCE DU 19 MARS 2025

---

## ➢ GOUVERNANCE ET RESSOURCES

### ♦ RESSOURCES HUMAINES - DIVERS

#### ✓ Modification de la prise en charge de la prévoyance et de la complémentaire santé

La délibération proposée traite de la prise en charge de la prévoyance et de la complémentaire santé applicable au personnel de l'office relevant du statut de la fonction publique territoriale conformément aux dispositions des textes de lois suivants : article 2 de la loi n°83-634 du 13 juillet 1983 portant droits et obligations des fonctionnaires ;article 88-2 de la loi n°84-53 du 26 janvier 1984 dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale ; le décret n°2011-1474 du 8 novembre 2011 relatif à la participation des collectivités territoriales et de leurs établissements publics au financement de la protection sociale complémentaire de leurs agents ; article 40 de la loi du 09 aout 2019 de transformation de la fonction publique ; ordonnance 2021-175 du 17 février 2021 sur la protection complémentaire dans la fonction publique

La délibération a pour principal objet de modifier **le taux de prise en charge de la prévoyance et de la complémentaire santé applicable aux agents de la fonction publique territoriale à compter du 1er janvier 2025.** Ces dispositions sont reprises au sein de l'accord d'entreprise n°2025-01 relatif à la négociation annuelle obligatoire pour l'année 2025.

Ainsi, l'article 3.4 du Chapitre 3 de l'accord portant sur les rémunérations intitulé « *remboursement de frais et avantages divers*» est ainsi modifié :

« Article 3.4 « Prévoyance et complémentaire santé »

« Il est fait application des dispositions des accords d'entreprise n°2021-04 et 2021-05, signés le 25 novembre 2021, relatifs aux garanties complémentaires « incapacité, invalidité et décès » ainsi qu'au régime complémentaire de remboursement de « frais de santé » pour les salariés de Meldomys et des avenants d'extension du champ d'application de ces accords aux salariés JAXED en date du 4 avril 2023, désormais salariés de Meldomys.

Afin de compenser l'augmentation du plafond de la sécurité sociale, ainsi que l'augmentation des taux de cotisation, **la prise en charge par l'employeur des cotisations relatives aux garanties complémentaires « incapacité, invalidité et décès », est majorée à hauteur de 65 % contre 60 % en 2024**, selon la répartition suivante, à compter du 1er janvier 2025 :

| Base de cotisation | Cotisation salarié | Cotisation employ | Cotisation totale |
|---|---|---|---|
| **Salaire brut** | **0,77%** | **1,44%** | **2,21%** |

Cette répartition est étendue, dans une forme identique, aux agents de la fonction publique territoriale.

De la même manière, afin de compenser l'augmentation du plafond de la sécurité sociale, ainsi que l'augmentation des taux de cotisation, **la prise en charge par l'employeur des cotisations relatives au régime complémentaire de remboursement de « frais de santé », est également majorée à hauteur de 65%** à compter du 1er janvier 2025.

Au 1er janvier 2025, les tarifs de complémentaires santé seront les suivants :

| Plafond mensuel SS | Régime de base | | | Régime amélioré | |
|---|---|---|---|---|---|
| 3 925 € | Coût total | Coût patronal à 65% | Coût salarial | Coût total | Coût salarial |
| Cotisation “isolé” | 60,84€ | 39,54€ | 21,29€ | 85,17€ | 45,63€ |
| Cotisation “famille” | 167,60€ | 108,94€ | 58,66€ | 225,69€ | 116,75€ |

Cette répartition est étendue, dans une forme identique, aux agents de la fonction publique territoriale. »

Il est vous est donc proposé d’actualiser les dispositions liées à la prise en charge de la prévoyance et de la complémentaire santé applicable aux agents de la fonction publique territoriale

**Délibération : Le Conseil d’administration autorise, à l’unanimité, l’actualisation des disposition liées à la prise en charge de la prévoyance et de la complémentaire santé applicable aux agents de la fonction publique territoriale.**

# CONSEIL D'ADMINISTRATION
# SÉANCE DU 19 MARS 2025

_____

## ➢ FINANCES

### ♦ BILANS COMPTABLES – CLOTURE DES COMPTES

#### ✓ Changement d'estimation et de méthode comptable : suppression de la provision pour gros entretien (PGE)

**1. Contexte et Définition**

Selon les principes comptables généraux, le gros entretien se définit comme l'ensemble des travaux de nature non immobilisable dont la périodicité est pluriannuelle ou supérieure à un an. Il correspond aux charges de maintien ou de remise en état visant à assurer le bon fonctionnement des immeubles.

Le gros entretien se distingue de l'entretien courant, qui comprend les travaux d'une périodicité inférieure ou égale à un an, notamment les petites interventions et réparations liées à la maintenance courante du patrimoine.

**2. Historique de la PGE au sein de l'OPH**

Dans le cadre de la délibération du 25 janvier 2022, le Bureau du Conseil d'administration a décidé de provisionner les travaux de gros entretien sur deux ans.

Malgré cette adaptation, les difficultés de prévisions demeurent et leur suivi comptable dans le cadre du calcul de la provision devient fastidieux. Il est donc proposé de supprimer cette provision Gros Entretien et de la remplacer par la création de deux nouveaux composants comptables à partir de 1er janvier 2024 qui permettent un amortissement.

**3. Justification du Changement de Méthode**

L'instruction comptable précise que les dépenses d'entretien relatives aux travaux d'embellissement (remplacement des sols, réfection des peintures des parties communes, ravalement sans amélioration) peuvent être comptabilisées sous forme de composants amortissables ou sous forme de provision pour gros entretien.

Il est ainsi proposé de créer deux nouveaux composants amortissables sur 15 ans :

- **Ravalement peinture sans amélioration**
- **Embellissement des parties communes (peinture et sols)**

Ce changement améliorera la transparence financière et facilitera la gestion des prévisions budgétaires à moyen et long terme.

Le changement de méthode conduit à fournir une meilleure information financière. Les estimations de la PGE présentaient un caractère aléatoire du fait notamment de décalages de chantiers. Ceci remettait en cause sa fiabilité ayant des impacts sur le compte de résultat (écarts d'estimation).

**4. Impact Comptable**

Le changement de méthode comptable, au 1er janvier 2024, supprime la provision existante au 31 décembre 2023, pour un montant de 4.281.901 €, avec une contrepartie enregistrée en report à nouveau et une note descriptive annexée aux comptes annuels.

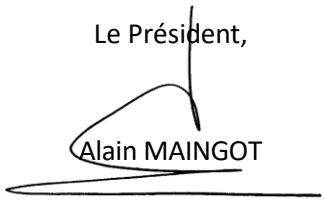
Les dépenses précédemment provisionnées en PGE (ravalement peintures embellissement des parties communes, pose d'interphones) seront comptabilisées en immobilisation l'année de leur réalisation.

**Conclusion :** Ce changement a été présenté aux Commissaires Aux Comptes, sans remarque de leur part. Il vous est demandé de bien vouloir valider ce changement de méthode comptable.

**Délibération : Le Conseil d'administration, à l'unanimité, valide le changement de méthode comptable suivant les modalités présentées.**

L'ordre du jour étant épuisé, et aucune autre question n'étant posée, la séance est levée à 12h15.

Le Président,



Alain MAINGOT