



# **CONSEIL D'ADMINISTRATION**

**SÉANCE DU 24 JUIN 2025**

**PROCÈS-VERBAL**

## PROCES-VERBAL

### DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

LE MARDI 24 JUIN 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) Gilles LEROY	Représentant du Conseil départemental Représentant du Conseil départemental
Mesdames	Marie-Jo HAMARD Jocelyne MARTIN Natacha POUPET-BOURDOULEIX	Représentante du Conseil départemental Représentante du Conseil départemental Représentante du Conseil départemental
Messieurs	Pascal CASSIN Marc GOUA Christophe POT	Désigné par le Conseil départemental Désigné par le Conseil départemental Désigné par le Conseil départemental
Mesdames	Priscille GUILLET Mireille POILANE Viviane LE TIRILLY	Désignée par le Conseil départemental Désignée par le Conseil départemental Représentante de la Direction Départementale des Territoires
Messieurs	Philippe BOURIGAULT Franck LEMESLE	Représentant des locataires CGL Représentant des locataires CGL
Madame	Véronique HERY	Représentante des locataires AFOC
Monsieur	Romain POIRIER	Représentant du Comité Social et Economique
Mesdames	Nadine BODIN Sandrine MANNONI Virginie BEURTON-LE-MIGNON	Représentante du Comité Social et Economique Représentante du Comité Social et Economique Représentante d'Action Logement
Monsieur	Dominique GRIGNON	Commissaire aux comptes KPMG

#### ♦ Excusés

Monsieur	Franck POQUIN	Représentant du Conseil départemental
Mesdames	Sandrine LION  Elisabeth MARQUET	Désignée par le Conseil départemental (représentée par pouvoir à Mme POUPET-BOURDOULEIX) Désignée par le Conseil départemental (représentée par pouvoir à M. MAINGOT)
Monsieur	Philippe LESCURIÉUX	Représentant de l'UDAF (représenté par pouvoir à M. LEMESLE)
Madame	Sandrine LECOMTE	Représentante des associations d'insertion
Messieurs	Henri VOISINE Gérard PASQUIER	Représentant de la CFDT Représentant de la CAF
Madame	Clarisse ESNAULT	Représentante du Comité Social et Economique

#### ♦ Absents

Messieurs	Philippe COUASNON Christophe MONTMANEIX	Représentant de la CGT Représentant des locataires CGL
-----------	--	---

#### ♦ Assistaient également à la séance

Messieurs	Benoit RATIER Thierry CHAPRON Anthony DUVERGER Bruno MADELAINE Guillaume REY	Directeur général Directeur Financier Directeur Maîtrise d'Ouvrage Directeur Patrimoine Directeur Structures et Accessions
Mesdames	Véronique BERRUE Sophie GUERDIN Marjorie REY	Directrice générale adjointe Directrice Ressources Humaines Directrice Stratégie et Communication

## CONSEIL D'ADMINISTRATION

### SÉANCE DU 24 JUIN 2025

---

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

Monsieur Franck POQUIN	Représentant du Conseil départemental
Mesdames Sandrine LION	Désignée par le Conseil départemental (représentée par pouvoir à Mme POUPET-BOURDOULEIX)
Elisabeth MARQUET	Désignée par le Conseil départemental (représentée par pouvoir à M. MAINGOT)
Monsieur Philippe LESCURIEUX	Représentant de l'UDAF (représenté par pouvoir à M. LEMESLE)
Madame Sandrine LECOMTE	Représentante des associations d'insertion
Messieurs Henri VOISINE	Représentant de la CFDT
Gérard PASQUIER	Représentant de la CAF
Madame Clarisse ESNAULT	Représentante du Comité Social et Economique

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.

# CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 24 JUIN 2025

## Ordre du jour

➤ APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU 19 MARS 2025.....	4
➤ GOUVERNANCE ET RESSOURCES .....	5
◆ CONSEIL D'ADMINISTRATION, BUREAU, DIRECTEUR GÉNÉRAL .....	5
✓Information sur les décisions du Bureau du Conseil d'administration .....	5
◆ POLITIQUE GÉNÉRALE - divers .....	9
✓Projet de déménagement des bureaux de Jaxed au siège social de Meldomys .....	9
✓Conditions de mise à disposition des salles de l'espace Jean Sauvage .....	10
◆ RESSOURCES HUMAINES – ORGANISATION GÉNÉRALE .....	12
✓Délégation de signature des marchés publics et avenants.....	12
◆ RESSOURCES HUMAINES - DIVERS.....	14
✓Conversion des jours de repos placés sur le compte épargne-temps en points RAFP .....	14
➤ FINANCES .....	15
◆ BILAN COMPTABLE - IMMOBILISATIONS.....	15
✓Affectation définitive des fonds propres.....	15
◆ BILAN COMPTABLE .....	20
✓Approbation des comptes de l'exercice 2024 – affectation du résultat Rapport du commissaire aux comptes .....	20
➤ AMÉNAGEMENT – DÉVELOPPEMENT .....	28
◆ MARCHÉS TRAVAUX/SERVICES-CONTRATS /CONVENTIONS .....	28
✓HUILLE-LEZIGNÉ – Rue de la Mairie – Tr.1775n1 : Abandon de programme.....	28
➤ GESTION PATRIMONIALE .....	31
◆ BILANS .....	31
✓Acquisitions et cessions foncières et immobilières – année 2024.....	31
➤ GESTION LOCATIVE.....	37
◆ COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS et d'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS.....	37
✓Rapport annuel – année 2024 .....	37
◆ LOGEMENTS FAMILIAUX – POLITIQUE PARTICULIÈRE.....	40
✓CNPH Piverdière à LA MÉNITRÉ - 43 Route du Roi René : Convention de location et diminution du loyer (Tr. 1372).....	40

# CONSEIL D'ADMINISTRATION

## SÉANCE DU 24 JUIN 2025

---

### ➤ APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU 19 MARS 2025

- ✓ Approbation du procès-verbal de la séance du 17 décembre 2024
- ✓ Information sur les décisions du Bureau du Conseil d'administration du 28 janvier 2025
- ✓ 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 (filrière technique)
- ✓ Mise en place du forfait jours
- ✓ Adhésion au Contrat d'Assurances Groupe « risques statutaires »
- ✓ Vote du budget pour l'année 2025
- ✓ Projets abandonnés
  - 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 MÉNITRÉ (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

Je vous remercie de bien vouloir me faire part des observations que vous auriez à formuler et d'approuver ce procès-verbal.

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

# CONSEIL D'ADMINISTRATION

## SÉANCE DU 24 JUIN 2025

---

### ➤ GOUVERNANCE ET RESSOURCES

#### ◆ CONSEIL D'ADMINISTRATION, BUREAU, DIRECTEUR GÉNÉRAL

##### ✓ Information sur les décisions du Bureau du Conseil d'administration

Je vous communique ci-après, pour information, la liste des dossiers étudiés par le Bureau du Conseil d'administration lors des réunions des 25 mars et 20 mai 2025 :

##### ✓ Approbation du procès-verbal de la séance du 25 mars 2025

- Approbation du procès-verbal de la séance du 28 janvier 2025
- Engagement des opérations nouvelles
  - 1°) Opérations soumises pour engagement :

- LONGUÉ-JUMELLES - EPA Les charmillles - 6 logements passerelles
- BECON-LES-GRANITS - Opération d'aménagement - Impasse du Puits Moreau Tr. 2003N1 - 4 logements
- BÉCON-LES-GRANITS - Opération de construction de 4 logements locatifs – Impasse du Puits Moreau - Tr. 2003N1
- VAULANDRY (commune déléguée de BAUGE-EN-ANJOU) - 58 rue Principale - reconstruction d'un logement suite sinistre- Tr. 0692N2
- JUIGNÉ-SUR-LOIRE (commune déléguée des GARENNES-SUR-LOIRE) – ZAC Naubert - 9 logements
- LIRÉ (commune déléguée de L'OREE D'ANJOU) - Résidence séniors – 12 logements - rue Joachim du Bellay
- BREZÉ (commune déléguée de BELLEVIGNE LES CHATEAUX) - 18 rue des Varennes (modification du prix d'acquisition terrain) - 3 logements - Tr. 1954N1
- LA MÉNITRE - Fonds vert - rue du pignon blanc - Tr. 2017N1 - 30 logements
- LA POUÈZE (commune déléguée d'ERDRE EN ANJOU) - rue Ste Emerance - Partie Aménagement - Tr. 1462 + 5211
- LA POUÈZE (commune déléguée d'ERDRE EN ANJOU) - rue Ste Emerance - Partie Construction - Tr. 1462 + 5211 - 6 logements
- SEGRÉ (commune déléguée de SEGRE EN ANJOU BLEU) - Ancienne agence - Place Aristide Briand (modification du financement) - Tr. 1995N1 - 4 logements
- LA VARENNE (commune déléguée de L'OREE D'ANJOU) - VEFA ERIJA - Rue de Bretagne - Tr. 2043N1- 6 logements
- LES-VERCHERS-SUR-LAYON (commune déléguée de DOUE EN ANJOU) - Fonds vert - Le clos St Juste- 10 route de Doué - 9 logements
- LA JUMELLIÈRE (commune déléguée de CHEMILLE EN ANJOU) - rue de l'Angevinière- 7 logements
- LONGUÉ-JUMELLES - Place Montplaisir (transformation ancienne boulangerie) Tr. 1943N1 - 6 logements
- LONGUÉ-JUMELLES - Place Montplaisir AA - Tr. 2044N1 - 1 logement
- LA POMMERAYE (commune déléguée de MAUGES SUR LOIRE) – VEFA - PIERREVAL - Résidence autonomie - Bon accueil - Tr.2028N1
- LA POMMERAYE (commune déléguée de MAUGES SUR LOIRE) – VEFA - PIERREVAL - VYV - Tr.2042N1 - 8 logements
- LA POMMERAYE (commune déléguée de MAUGES SUR LOIRE) – VEFA- PIERREVAL - Tr.2041N1 - 7 logements
- SOMLOIRE - mandat d'études - logements + MAM

2°) - Opérations soumises à un nouvel engagement

- BEAUPREAU (commune déléguée de BEAUPREAU EN MAUGES) - rue des Mauges Tr. 1996
- LA POMMERAYE - rue d'Anjou - ilot A - VEFA – Tr. 1970

3°) Opérations soumises pour demande d'avis avant étude

- ANDARD - Commune déléguée de Loire Authion - 2 Rue Joseph Froger
- ANGERS - IME Handicap Anjou - 32 Bd Monplaisir
- ANGERS - FAM Handicap Anjou - 74 Rue des Ponts de Cé
- BRAIN SUR AUTHION - Commune déléguée de Loire Authion - 4 Rue du presbytère
- CHOLET - 32 rue Maulévrier
- CORNÉ - Commune déléguée de Loire Authion - 39 Rue royale
- LA DAGUENIERE - Commune déléguée de Loire Authion - 33 Rue Ligérienne
- FENEU - Lotissement de Bel Air
- MAZÉ - Commune déléguée de Mazé Million - Centre technique / de secours
- MONTREUIL-BELLAY - Ancien EHPAD - Ilot Zola
- ROCHEFORT SUR LOIRE - Rue d'Angers - Habitat partagé Pouss'coop
- SEICHES-SUR-LE-LOIR - 2 rue des Grands Champs
- ACHAT EN BLOC DE 27 LOGEMENTS AU CDC

o Acquisitions foncières et immobilières

- CLÉRÉ-SUR-LAYON - rue Henri Marolleau - Tr. 1980
- LONGUÉ-JUMELLES - Place Montplaisir - Tr. 1943 - Convention de participation financière
- LA POMMERAYE (commune déléguée de MAUGES-SUR-LOIRE) - rue Paul Gaugin - VEFA Tr. 1970 - 25 logements - Tr. 2028 - Résidence autonomie Tr. 2041 – 7 logements ADAPEI - Tr. 2042 8 logements VYV + locaux communs
- SAINT-AUGUSTIN-DES-BOIS - Le clos du Verger - Tr. 1917
- THOUARCÉ (commune déléguée de Bellevigne en Layon) - rue du 8 mai 1945 Tr 1794 - Avenant n°1 à la convention de participation financière

o VARRAINS – Les Rogelins - T.1879 n1 : Abandon programme

o Convention de groupement de commandes permanent Meldomys / Jaxed

o Recensement des achats publics

o Validation prix de vente de logements du patrimoine pour 2025 et actualisation de prix de vente pour 7 logements à COMBREE (Tr. 0515)

o TRÉLAZÉ – Tr. 1583-0006 : vente d'un local d'activité

o Cession foncière et immobilière

- ALLONNES – Rue des Andes - Revente d'une maison – Tr.1977-1978

o Attribution de bons de fournitures aux locataires

o Structures d'hébergements

- ANDARD (commune déléguée de LOIRE AUTHION) – Résidence autonomie « Le Parc » (Tr. 0350/0466) : avenant n° 8 à la convention de gestion pour diminution du taux de provision
- LE LION D'ANGERS – Ehpad « Les Tilleuls » (Tr. 1550) : avenant n° 6 à la convention de gestion pour diminution du taux de provision
- LA MEIGNANNE (commune déléguée de LONGUENÉE-EN-ANJOU) – Résidence Val de l'Isle - Tr. 0490 : avenant n° 9 à la convention de gestion
- LA POMMERAYE (commune déléguée de MAUGES-SUR-LOIRE) – Résidence autonomie « Le Bon Accueil » : avenant n° 8 à la convention de gestion pour changement de gestionnaire (Tr. 0135)

o Structure locative

- VIVY – Convention de location avec la commune pour la gestion de la maison de santé (Tr. 1801)

✓ **Approbation du procès-verbal de la séance du 20 mai 2025**

- Approbation du procès-verbal de la séance du 25 mars 2025
- Mécénats (bilan 2024) - Projets 2025
- Divers - Litige entre la Fédération des OPH et Actions Logements (estimation à 983M€ au niveau national)
- Souscription d'emprunts réalisés
- Engagement des opérations nouvelles
  
- 1°) Opérations soumises pour demande d'avis avant étude :
  - AVRILLÉ - VEFA LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS - Av. Pierre Mendès-France
  - LE LION D'ANGERS - VEFA BOUYGUES - La Grande Chaussée
  - SEGRÉ - Commune déléguée de SEGRÉ-EN-ANJOU-BLEU - VEFA NOVALYS - Rue Fernand Rossignol
  
- 2°) Opérations soumises pour engagement :
  - MAZÉ - Commune déléguée de Mazé-Milon - Mandat d'études centre technique / de secours
  - VALANJOU - Commune déléguée de Chemillé-en-Anjou - VEFA ALTER  
Place St-Pierre - 3 logements
  - VILLEMOSAN - Commune déléguée de Val-d'Erdre-Auxence - VEFA MAISONS  
DEMEURANCE Les Econnières - Tr. 2027 - 2 logements
  
- Acquisitions foncières et immobilières
  - BRISSAC-QUINCÉ (Commune déléguée de BRISSAC-LOIRE-AUBANCE)  
ZAC de la Pierre Couchée – Rue des Andégaves - Tr. 1991
  - LA CHAPELLE ROUSSELIN (Commune déléguée de CHEMILLÉ-EN-ANJOU)  
Rue Gasnault - Tr. 1913
  - LA MEMBROLLE-SUR-LONGUENÉE (Commune déléguée de  
LONGUENÉE-EN-ANJOU) - ZAC des Chênes II -- Tr. 1998 - 1999
  - VILLEMOSAN (Commune déléguée de VAL-D'ERDRE-AUXENCE)  
Les Econnières – VEFA DEMEURANCE – Rue des Templiers - Tr. 2027
  
- Marché Travaux/Services-contrats-conventions
  - LA POMMERAYE (commune déléguée de MAUGES-SUR-LOIRE)– Résidence autonomie  
« Le Bon Accueil » - Tr. 2028N1 et habitat inclusif VYV3 Pays de la Loire Tr. 2042N1 :  
convention de gestion
  - LA ROMAGNE –Tr. 1873N1N2 - Construction d'une maison de santé et d'une pharmacie :  
Protocole transactionnel avec l'entreprise TRICOIRE
  - CHATEAUNEUF-SUR-SARTHE (commune déléguée des HAUTS-D'ANJOU)chemin de la  
Cigale - Tr. 1875-5204 : Convention de réalisation du diagnostic d'archéologie préventive
  - DISTRÉ - Tr. 1826 : Convention de participation financière
  - SOULAIRE-ET-BOURG – Lotissement des Rosés - T.1869n1 et 1870n1Équilibre d'opération
    - Convention de rétrocession des VRD et autres espaces communs
    - Convention de location
    - Convention de concession de stationnement à long terme
  
- Recensement des achats publics
  
- Actualisation prix de vente pour 3 logements
  - BEAUFORT-EN-VALLÉE (Commune déléguée de BEAUFORT-EN-ANJOU) - Tr. 0795
  - DAUMERAY (Commune déléguée de MORANNES-SUR-SARTHE) - Tr. 0690
  - SEGRÉ (Commune déléguée de SEGRÉ-EN-ANJOU-BLEU) - Tr. 1152
  
- PELLOUAILLES-LES-VIGNES (Commune déléguée de VERRIÈRES-EN-ANJOU)  
Levée d'interdiction de vente d'un logement
  
- Cession foncières et immobilières

- LE LONGERON (Commune déléguée de SÈVREMOINE) – démolition reconstruction  
Allée des Peupliers, des Acacias et des Platanes – Tr. 1803 - Avenant n° 2 au bail du  
30 novembre 1977

- MONTFAUCON-MONTIGNÉ (Commune déléguée de SÈVREMOINE)  
Tr.0146 : cession d'une bande de terrain à un riverain pour donner suite à une mauvaise  
implantation de notre clôture

- Attribution de bons de fournitures aux locataires
- Structures d'hébergements
  - CHALONNES-SUR-LOIRE – Résidence habitat jeunes (Tr. 1599) : Avenant n° 3  
à la convention de gestion pour la diminution du taux de provision
  - SAINTE-GEMMES-SUR-LOIRE- Tr. 0223 / 0737 - Aménagement d'un tiers lieu  
Convention de participation financière
  - JUIGNÉ-SUR-LOIRE (commune déléguée des GARENNES-SUR-LOIRE)  
Tr. 0520 : Demande de subventions pour des travaux de réhabilitation
  - LE LOUROUX-BÉCONNAIS (commune déléguée de VAL-D'ERDRE-AUXENCE)  
Tr. 0175 : Demande de subvention pour des travaux de réhabilitation

Je vous remercie de bien vouloir me faire part des observations que vous auriez à formuler et  
d'approuver ce procès-verbal.

**Délibération :**

**Madame Beurton-le-Mignon indique avoir pris connaissance que le BCA du 20 mai dernier avait abordé le litige entre la Fédération des OPH et Actions Logements (estimation à 983 M€ au niveau national).**

**Le Directeur général répond que le Bureau a donné son accord pour que Meldomys s'inscrive dans la démarche du recours gracieux initiée par la Fédération tout en précisant que les différends nationaux ne doivent pas venir ternir la qualité des relations qui existent au niveau local.**

**Le Conseil d'administration prend acte de ces informations.**

# CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 24 JUIN 2025

---

➤ **GOUVERNANCE ET RESSOURCES**

◆ **POLITIQUE GÉNÉRALE - DIVERS**

✓ **Projet de déménagement des bureaux de Jaxed au siège social de Meldomys**

Dans une dynamique de renforcement de la cohésion du groupe et d'optimisation des ressources, il est proposé que le personnel de Jaxed, actuellement basé à Beaucouzé (8 rue Henri Becquerel), soit relocalisé au siège de la maison-mère, Meldomys, situé à Angers (11 rue du Clon).

Ce déménagement s'inscrit dans une logique de convergence et de mutualisation des moyens, permettant de renforcer la cohérence organisationnelle et de favoriser les synergies entre les équipes. En effet, le rapprochement physique des collaborateurs facilitera la communication et le partage des compétences, tout en renforçant l'identité et la culture commune du groupe.

Par ailleurs, la relocalisation des équipes au siège permettra de réduire les coûts fixes de Jaxed, notamment en termes de charges immobilières et d'entretien. Les locaux actuels de Jaxed étant sa propriété, cette décision permettra d'envisager ultérieurement une valorisation de cet actif, soit par la vente, soit par la mise en location.

Nous avons identifié des réticences parmi certains collaborateurs, notamment en raison de l'accessibilité aux chantiers. Il est vrai que le départ de Beaucouzé permet actuellement un accès plus rapide à certaines zones d'intervention.

Conformément à nos engagements en matière de dialogue social, le Comité Social et Économique (CSE) sera consulté ultérieurement afin d'échanger sur les modalités de mise en œuvre de ce projet et d'apporter des solutions aux inquiétudes exprimées.

La question de la valorisation des locaux actuellement occupés à Beaucouzé sera examinée dans un second temps, en concertation avec les parties prenantes.

Il vous est demandé de bien vouloir délibérer sur cette proposition.

**Délibération** : Après avoir entendu le Directeur général présenté les raisons du retour des salariés de la filiale ainsi que les échéances prévisionnelles de déploiement, le Conseil d'administration valide, à l'unanimité, le déménagement de Jaxed au 11 rue du clon dans le courant de l'année 2026.

# CONSEIL D'ADMINISTRATION

## SÉANCE DU 24 JUIN 2025

---

### ➤ GOVERNANCE ET RESSOURCES

#### ◆ POLITIQUE GÉNÉRALE - DIVERS

##### ✓ Conditions de mise à disposition des salles de l'espace Jean Sauvage

Les conditions financières relatives à la mise à disposition des salles de réunion de l'espace Jean SAUVAGE pour des usages professionnels ont été fixées le 19 novembre 2019 et modifiées pour la dernière fois le 4 juillet 2023 avec effectivité au 1<sup>er</sup> juin 2023.

Les locations des salles prennent en compte les frais de personnel (préparation des salles, nettoyage de la salle) et le chauffage.

Ces charges ont fortement augmenté au cours des dernières années.

Aussi, il est proposé de réévaluer les tarifs des réservations de la salle Jean SAUVAGE d'environ 15 %, et 20 % pour les salles FOUCAULT et BOURNAZEL suivant les arrondis à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2025 et de maintenir les tarifs de location des équipements vidéo aux tarifs actuels.

Il vous est demandé de bien vouloir valider :

- Les tarifs applicables pour toute location intervenant après le 1<sup>er</sup> juillet 2025 :

	Tarifs actuels	Tarif 2025-01/07/25	% de hausse 2025/2023
Salle Jean Sauvage	350 €	400 €	14.28 %
Salle Jean Sauvage (demi-tarif)	175 €	200 €	14.28 %
Salle Léon Foucault	100 €	120 €	20 %
Salle Léon Foucault (demi-tarif)	50 €	60 €	20 %
Salle Jacques Bournazel	100 €	120 €	20 %
Salle Jacques Bournazel (demi-tarif)	50 €	60 €	20 %
Équipements vidéo complémentaires par écran TV	10 €	10 €	0 %
Équipements vidéo complémentaires par écran TV (demi-tarif)	5 €	5 €	0 %

- Les règles de tarification pour toute demande de convention signée après 1<sup>er</sup> juillet 2025 :
  - Le demi-tarif pour les réservations au profit des services du Conseil départemental de Maine-et-Loire et organismes associés, de l'association des Maires du Maine-et-Loire (AMF 49), ainsi que pour les réunions sur une demi-journée ou n'utilisant qu'une partie des locaux.
  - Le maintien de la gratuité au profit de la communauté LUCIE, de L'Union Sociale pour l'Habitat, du Créha Ouest ainsi que pour l'organisation des réunions de l'assemblée départementale, la commission permanente et les commissions organiques du Département.
  - Offrir la possibilité de location d'équipements vidéo complémentaires (jusqu'à 6 grands écrans TV) pour améliorer la diffusion de contenu

Le Directeur général de Meldomys a la possibilité d'accorder des conditions financières particulières dans le cas de circonstances exceptionnelles. Il en réfèrera ensuite au Bureau du Conseil d'administration pour information.

Vous voudrez bien délibérer sur ces propositions.

**Délibération : Le Conseil d'administration valide, à l'unanimité, l'ensemble des tarifs proposés ainsi que leur application à toute location intervenant après le 1<sup>er</sup> juillet 2025.**

# CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 24 JUIN 2025

---

➤ **GOUVERNANCE ET RESSOURCES**

◆ **RESSOURCES HUMAINES – ORGANISATION GÉNÉRALE**

✓ **Délégation de signature des marchés publics et avenants**

Au regard du nombre de marchés publics et d'avenants présentés à sa signature (environ 1000 par an), le Directeur général souhaite déléguer leur signature à la Directrice générale adjointe.

Dans le cadre d'une délégation de signature, le Directeur général reste responsable et peut toujours exercer lui-même la compétence déléguée.

L'article R.421-18 du Code de la construction et de l'habitation, autorise le Directeur général d'un OPH, sous réserve de l'accord du Conseil d'administration et dans les limites fixées par celui-ci, à déléguer sa signature aux membres du personnel de l'office exerçant les fonctions de directeur ou de chef de service. La délégation doit être précise et explicite, tant sur l'identité du délégataire que sur l'étendue des compétences déléguées.

Les marchés et leurs avenants sont des actes contractuels de gestion courante relevant des compétences du Directeur général. Leur signature peut, à ce titre, être déléguée à la Directrice générale adjointe et ce pendant la durée d'exercice de ses fonctions.

La délégation de signature sera formalisée par écrit, sous la forme d'un arrêté qui viendra préciser son objet, sa durée et sa bénéficiaire. Elle portera sur les marchés publics et les avenants aux marchés et notamment sur les actes de sous-traitance, sans limitation de montant. Le respect de ces conditions vise à garantir la validité et la sécurité juridique des actes signés par délégation.

Il est demandé de bien vouloir autoriser le Directeur général à déléguer la signature des marchés publics et de leurs avenants à la Directrice générale adjointe, suivant les conditions présentées.

**Délibération** : Le Conseil d'administration, à l'unanimité, autorise le Directeur général à déléguer la signature des marchés publics et de leurs avenants à la Directrice générale adjointe, suivant les conditions présentées.

Le Directeur général de Meldomys — Office Public de l'Habitat,

- Vu l'article R 421-18 du code de la construction et de l'habitation,
- Vu la délibération du conseil d'administration en date du 17 décembre 2024 désignant Monsieur Benoît RATIER en qualité de Directeur général à compter du 1er janvier 2025 ;  
donne autorisation au délégataire de signer les documents suivants :

### **Engagements financiers**

- Bon de commande d'un montant inférieur à 20.000 € HT
- Factures d'un montant inférieur à 20.000 € HT

### **Correspondances**

- Note et document d'information à usage interne
- Correspondances pour lesquelles le responsable du service marché a une délégation de signature ;
- Courrier réalisé lors de la survenance d'un sinistre ;
- Document de bornage et de limite de propriété ;
- Courrier de transmission de convention spécifique aux signataires ;
- Bordereaux d'envoi des pièces juridiques (ex : PV de bornage, compromis de vente, document modificatif du parcellaire cadastral, acte administratif...)
- Formulaire de pièces justificatives de mise à jour du KBIS ;
- Marchés publics et avenants ;
- DC4 ;
- Certificats administratifs ;
- OS comptable ;
- Rapports de présentation ;
- Contrats d'assurance dommage ouvrage inférieur à 20.000 € HT ;
- Quittance d'indemnité sous réserve que le nom du Directeur général soit mentionné.

### **Particularité**

La Directrice des affaires juridiques et marchés bénéficie, en l'absence du Directeur général des délégations de signatures consenties à ce dernier en tant que Directrice générale adjointe.

**Il est formellement interdit de signer tout document à destination externe non mentionné sur cette délégation.**

**La présente délégation prend effet à compter du 24 juin 2025**

**Le Délégataire**  
**Véronique BERRUÉ**

**Le Directeur Général**  
**Benoît RATIER**

# CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 24 JUIN 2025

---

## ➤ GOVERNANCE ET RESSOURCES

### ◆ RESSOURCES HUMAINES - DIVERS

#### ✓ Conversion des jours de repos placés sur le compte épargne-temps en points RAFP

Les fonctionnaires cotisent de façon obligatoire, sur la base du régime indemnitaire, à la retraite additionnelle de la fonction publique (RAFP). La RAFP est une pension de retraite complémentaire à la retraite de base obligatoire de la CNRACL.

La délibération proposée traite de la possibilité, pour le 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, de convertir les jours de repos placés sur le compte épargne temps en points RAFP dans les conditions définies par les arrêtés en date du 28 novembre 2018 et du 29 juin 2020.

Ces dispositions sont reprises au sein de l'accord d'entreprise n°2025-03 relatif au compte épargne temps et vient préciser le dispositif applicable aux fonctionnaires territoriaux.

A cet effet, le C de l'article 4 de la partie I portant sur le CET les agents relevant de la fonction publique territoriale est ainsi rédigé :

« C. Conversion en points retraite complémentaire

La conversion en points RAFP est possible à partir du 16<sup>ème</sup> jour présent sur le compte épargne temps.

Le nombre de points de retraite est calculé à partir du montant versé en cas d'indemnisation et dépend de la catégorie hiérarchique de l'agent :

Catégorie	Nombre de points par jour de congé
A	99
B	66
C	55

La demande de conversion des jours de CET en points retraite supplémentaires doit être adressée à la Direction des Ressources Humaines ([drh@meldomys.fr](mailto:drh@meldomys.fr)) accompagnée du formulaire à disposition sur l'intranet. »

Il est vous est donc proposé de compléter les dispositions liées au CET en ajoutant la possibilité de convertir des jours repos placés sur ce dernier en points RAFP.

**Délibération** : Le Conseil d'administration donne son accord, à l'unanimité, pour compléter les dispositions liées au CET en ajoutant la possibilité, pour les fonctionnaires, de convertir des jours repos placés sur ce dernier en points RAFP.

# CONSEIL D'ADMINISTRATION

## SÉANCE DU 24 JUIN 2025

### ➤ FINANCES

#### ◆ BILAN COMPTABLE - IMMOBILISATIONS

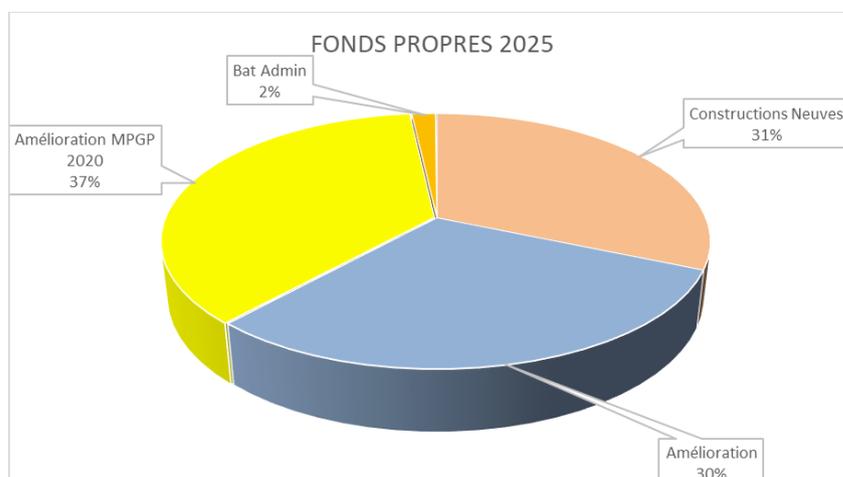
##### ✓ Affectation définitive des fonds propres

Le bilan de chaque immobilisation doit être arrêté avec, en contrepartie, son financement, qu'il soit externe, c'est-à-dire représenté par des subventions et des emprunts, ou interne, c'est-à-dire les fonds propres (résultat d'exploitation excédentaire).

La liste des opérations est présentée en annexe

**Les opérations présentées à la clôture financière 2025 représentent un total de fonds propres de 19 490 823 €.**

FONDS PROPRES	MONTANT PREVISIONNEL	MONTANT DEFINITIF	ÉCART
Constructions Neuves	5 295 900	6 128 102	832 202
Amélioration	5 029 166	5 899 315	870 149
Amélioration MPGP 2020	5 753 815	7 120 249	1 366 434
Bat Admin	308 425	322 414	13 988
Locaux Activité et Structures Locatives	16 344	20 744	4 400
Construction et Amélioration SH	0	0	0
<b>Total général</b>	<b>16 387 307</b>	<b>19 490 823</b>	<b>3 103 517</b>



### **Constructions neuves :**

Les opérations se décomposent en :

14 Opérations « Constructions Neuves » et « Conception réalisation » réalisées sous maîtrise d'ouvrage de Meldomys

4 acquisitions d'ensembles immobiliers sous forme de VEFA

Soit 316 Logement livrés principalement sur 2021/2022

CATEGORIES	MONTANT PRÉVISION	MONTANT DEFINITIF	ÉCART	en % financement définitif
DEPENSES	41 774	42 776	1 002	
EMPRUNTS	34 286	34 193	-93	80%
SUBVENTIONS	2 192	2 455	263	6%
FONDS PROPRES	5 296	6 128	832	14%

(Montant en K€)

Les dépenses sont globalement bien maîtrisées sur ces 18 opérations. La principale cause de l'écart entre le montant prévisionnel et le montant définitif des dépenses provient des révisions (+ 992 K€) qui représente 2.3 % des dépenses réalisés.

L'enveloppe d'aléas chantier prévue dans certaines opérations a permis de couvrir les plus-values.

Le prix de revient au logement est de 135 K€

Les fonds propres s'élèvent à 19 K€ / Logement

### **Réhabilitations logements :**

Les opérations se décomposent en 66 Programmes de réhabilitation amélioration pour un total de 515 logements. Ces travaux se décomposent en termes de logements de la manière suivante :

- 347 Logements ont fait l'objet d'une réhabilitation globale
- 168 Logements ont bénéficié, a minima, de travaux sur un corps d'état (Menuiserie, Chauffage, ITE,...)

CATEGORIES	MONTANT PRÉVISION	MONTANT DEFINITIF	ÉCART	en % financement définitif
DEPENSES	8 168	8 359	191	
EMPRUNTS	2 802	2 010	-791	24%
SUBVENTIONS	337	450	112	5%
FONDS PROPRES	5 029	5 899	870	71%

(Montant en K€)

Les dépenses sont bien maîtrisées en général. L'écart de 191 K€ représente 2 % des dépenses réalisées.

Le coût moyen des travaux au logement est de 16 K€.

Les fonds propres sont de 11 K€ / Logement.

### **Réhabilitations logements – MPGP 2020 :**

Le Marché Public Global de Performance (MPGP) associe l'exploitation ou la maintenance à la réalisation ou à la conception-réalisation de prestations afin de remplir des objectifs chiffrés de performance. Il s'agit de travaux d'amélioration thermique.

Les opérations se décomposent en 3 Lots attribués à Sogea et Bouygues, soit 197 Programmes représentant 1252 Logements réhabilités.

CATEGORIES	MONTANT PREVISION	MONTANT DEFINITIF	ÉCART	en % financement définitif
DEPENSES	17 525	18 739	1 214	
EMPRUNTS	11 771	11 619	-153	62%
SUBVENTIONS	-	0	0	0%
FONDS PROPRES	5 754	7 120	1 366	38%

(Montant en K€)

La hausse des dépenses est plus significative. Elle s'élève à 1 214 K€, soit 6 % des dépenses réalisées. Elle s'explique en partie par les coûts internes, les surcoûts résultant des protocoles sanitaires COVID et de l'application des révisions de prix et des travaux modificatifs/supplémentaires régularisés sous forme d'avenant.

DÉPENSES	MONTANT DEFINITIF en K€
COUTS INTERNES	224
COUTS COVID	228
RÉVISIONS	215
AVENANTS	548
<b>TOTAL</b>	<b>1 214</b>

#### **Bâtiment administratif :**

La clôture des opérations concerne 2 réhabilitations de bâtiment administratif. Il s'agit de travaux dans l'Annexe Rue du Clon ANGERS pour 204 K€ et de travaux sur l'Agence de BEAUPREAU pour 118 K€

CATEGORIES	MONTANT PREVISION	MONTANT DEFINITIF	ÉCART	en % financement définitif
DEPENSES	308	322	14	
EMPRUNTS				0%
SUBVENTIONS				0%
FONDS PROPRES	308	322	14	100%

(Montant en K€)

#### **Construction et réhabilitations Structures Hébergements :**

Les opérations se décomposent en :

- Construction neuves : 3 Opérations
  - 0171N2 Les Ponts-de-Cé – Extension de 6 logements => + 231 K€
  - 1480N1 Angers Quinconce FJT - 94 Logements => + 182 K€
  - 1680N1 Baugé La Girardièrre FJT - 15 Logements => + 200 K€
  
- Réhabilitation Structures Hébergement : 17 Opérations

Il s'agit de réhabilitation globale ou des travaux spécifiques (Chauffage, Menuiserie, Abord Sécurité)

La hausse provient essentiellement d'un programme de réhabilitation et d'extension situé aux Pont-de-Cé (programme 0171) (+ 645 K€). Celle-ci s'explique des plus-values, révisions, Coûts internes, ...

Elle est compensée en grande partie par l'affectation de prêt bancaire

CATEGORIES	MONTANT PREVISION	MONTANT DEFINITIF	ÉCART	en % financement définitif
DEPENSES NEUF	8 113	8 726	613	
DEPENSES REHA	3 257	3 979	722	
EMPRUNTS	7 378	8 427	1 049	66%
SUBVENTIONS	3 338	3 379	41	27%
PGR	654	899	245	7%

(Montant en K€)

### **Construction – Acquisition Locaux Activité et Structures Locatives :**

Les opérations se décomposent en

- Construction de 2 Locaux d'Activité destinés à la location aux Alleuds
- Constructions et vente de 4 locaux d'activité – (1 local aux Ponts-de-Cé et 3 locaux à Chemillé)
- Acquisition de 5 Gendarmeries (Candé, Le Lion-d'Angers, Seiches-sur-le-Loir, Segré et Pellouailles-les-Vignes) et 3 Maisons de Santé (Le May-sur-Evre, Le Lion-d'Angers, Vern d'Anjou) et Construction d'un SESSAD à St Georges 1791N1

CATÉGORIES	MONTANT PREVISION	MONTANT DEFINITIF	ÉCART
DÉPENSES LOCAUX ACTIVITES	3 392	3 221	-171
DÉPENSES STRUCTURES LOCATIVES	9 860	9 792	-68
EMPRUNTS	10 271	10 213	-58
SUBVENTIONS	-	0	0
VENTES	2 964	2 779	-185
FONDS PROPRES	16	21	4

(Montant en K€)

Il vous est proposé de valider la clôture financière des opérations présentées répertoriés dans les tableaux présentés.

**Délibération** : Le Conseil d'administration adopte, à l'unanimité, l'affectation des fonds propres, le bilan des opérations financières des immobilisations locatives présentées dans le tableau ci-dessous ainsi que le montant de l'excédent à affecter à l'investissement.

**OPERATIONS COMPTABLES DE CLOTURES FINANCIERES 2025 - CONSTRUCTIONS NEUVES & ACQUISITIONS**

PROG	LIBELLE	OS	RECEPTION	Nbre de logts	Prix de revient Initial				Prix de revient définitif				Ecart				Principale cause d'écart <b>REVISION</b>	
					Dépenses Initiale	Emprunt initiale	Subvention Initiale	FP Initiale	Dépenses Réalisées	Emprunt Réalisé	Subvention réalisé	FP Utilisé	Ecart Dépenses	Ecart Emprunt	Ecart Subvention	Ecart FP		
1703N1	TRELAZE	2017	2022	63	8 726 426	7 313 437	539 989	873 000	8 619 092	7 313 437	539 989	765 666	- 107 334	-	-	-	107 334	338 424
1057N2	LA POMMERA	2022	2022	1	178 014	116 574	448	60 992	218 489	116 574	448	101 467	40 475	-	-	-	40 475	5 522
1473N1	CORNE 3 LOC	2013	2014	3	254 141	199 353	15 788	39 000	320 940	194 818	14 092	112 030	66 799	- 4 535	- 1 696	-	73 030	731
1569N1	CANDE	2019	2021	5	799 472	509 142	163 152	127 178	964 715	509 522	162 772	292 421	165 243	380	- 380	-	165 243	43
1604N1	AVRILLE	2018	2020	20	3 093 124	3 093 124	-	-	2 999 758	2 999 758	-	0	- 93 366	- 93 366	-	-	0	58 420
1693N1	ANDARD	2018	2020	28	3 391 459	2 522 543	212 562	656 354	3 417 836	2 559 143	211 762	646 931	26 377	36 600	- 800	-	9 423	61 095
1702N1	TRELAZE	2017	2021	21	2 671 445	2 314 591	169 007	187 847	2 553 845	2 124 591	169 007	260 247	- 117 600	- 190 000	-	-	72 400	98 378
1714N1	MONTILLIERS	2019	2020	4	524 316	422 955	15 618	85 743	534 879	422 955	25 118	86 806	10 563	-	9 500	-	1 063	6 549
1732N1	CHALLAIN LA	2021	2022	3	461 228	397 196	16 032	48 000	513 229	407 196	16 032	90 001	52 001	10 000	-	-	42 001	37 394
1736N1	LOIRE	2021	2022	9	1 405 554	976 993	232 664	195 897	1 566 848	976 993	243 818	346 038	161 294	-	11 154	-	150 141	83 125
1737N1	LONGUE JUM	2020	2021	2	300 074	239 244	16 696	44 134	332 729	239 244	16 696	76 789	32 655	-	-	-	32 655	3 174
1745N1	CHEMILLE	2020	2022	28	3 221 760	2 594 914	122 848	503 998	3 524 992	2 622 898	273 864	628 230	303 232	27 984	151 016	-	124 232	144 728
1751N1	POUANCE	2019	2021	16	2 075 350	1 668 640	115 021	291 689	2 104 909	1 668 640	115 021	321 248	29 559	-	-	-	29 559	60 170
1768N1	NOYANT	2021	2023	10	1 194 626	780 167	75 856	338 603	1 338 078	780 167	75 856	482 055	143 452	-	-	-	143 452	95 035
1771N1	ST ANDRE DE	2020	2022	23	3 140 623	2 899 613	38 312	202 698	3 151 488	2 969 613	150 812	31 063	10 865	70 000	112 500	-	171 635	
1777N1	CHALONNES	2020	2022	17	2 287 423	1 763 543	86 880	437 000	2 338 141	1 763 543	43 679	530 919	50 718	-	-	43 201	93 919	
1778N1	BEAUPREAU	2020	2023	30	3 847 572	2 905 533	298 272	643 767	3 910 347	2 905 535	323 272	681 540	62 775	2	25 000	-	37 773	
1820N1	SAUMUR	2020	2022	33	4 201 104	3 568 063	73 040	560 000	4 365 755	3 618 063	73 040	674 652	164 651	50 000	-	-	114 652	
<b>316</b>					<b>41 773 711</b>	<b>34 285 625</b>	<b>2 192 185</b>	<b>5 295 900</b>	<b>42 776 070</b>	<b>34 192 691</b>	<b>2 455 278</b>	<b>6 128 102</b>	<b>1 002 359</b>	<b>- 92 934</b>	<b>263 093</b>	<b>-</b>	<b>832 202</b>	<b>992 788</b>

132 195,29  
Montant/ Logt

16 759,18    135 367,31  
Montant/ Logt    Montant/ Logt

19 392,73  
Montant/ Logt

2 633,55  
Montant/ Logt

# CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 24 JUIN 2025

---

## ➤ FINANCES

### ◆ BILAN COMPTABLE

- ✓ Approbation des comptes de l'exercice 2024 – affectation du résultat Rapport du commissaire aux comptes

Conformément aux dispositions de l'article R.423-28 du Code de la construction et de l'habitation, le compte financier, certifié par le commissaire aux comptes et accompagné du rapport du Directeur général sur l'activité de l'office durant ce même exercice, est présenté au Conseil d'administration pour approbation au plus tard le 30 juin qui suit la clôture de l'exercice.

La présentation du compte financier permet de distinguer la section de fonctionnement de la section investissement.

## **A. La section de fonctionnement**

- Les produits de la section de fonctionnement sont arrêtés à la somme de 118.060.667 € dont 7.407.646 € de récupération de charges locatives.

Le montant des loyers s'élève à 78.890.822 € et représentent 67 % des produits, soit une hausse de 3.684.996 € par rapport à 2023.

Cette augmentation s'explique pour 1.557.000 € par les livraisons de nouveaux logements et les acquisitions de logements entre 2024 et 2023.

Par ailleurs, conformément à la décision du Conseil d'administration et de la Loi de Finance 2024, une majoration générale des loyers des logements familiaux a été limitée à hauteur de 3,5 % (loyer et accessoires) au 1er janvier 2024. La majoration des loyers et la baisse de la vacance ont un impact positivement de 2.390.000 €. Toutefois, les autres mouvements de patrimoine (ventes, démolitions) ont un impact limité.

L'impact de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) s'élève à 3.066.797 € sur les loyers 2024.

Par ailleurs, ont été enregistrés :

- 5.930.798 € de produits de cessions (représentant 5 % des produits) provenant principalement de la vente à des particuliers de 49 logements conventionnés pour 5.004.796 €, de la vente de 2 locaux commerciaux pour 277.650 €, de la cession de parcelles de terrain à hauteur 342.568 € ainsi qu'une indemnité d'assurance d'un montant de 296.850 € suite aux sinistres ;
- 1.010.402 € de contribution des locataires aux travaux d'économie d'énergie (3<sup>ème</sup> ligne de quittance) (contre 846.756 € en 2023) ;
- 2.158.917 € de produits correspondant aux coûts internes de production des travaux immobilisés ou en stocks et aux frais financiers immobilisés des logements neufs ;
- 770.957 € de produits de cession de Certificats d'Economie d'Energie à EDF générés par le volume des travaux de réhabilitation énergétique (contre 608.702 € en 2023) ;

- Les disponibilités s'élèvent à 81,6 millions d'euros au 31/12/2024 dont 40,5 millions d'euros en comptes à terme. L'ensemble des placements financiers a rapporté 2.256.000 € en 2024 contre 1.852.978 € en 2023 ;
- 6.164.180 € de produits exceptionnels relatifs aux demandes de dégrèvement d'impôt portant principalement sur la taxe foncière à la suite des travaux réalisés sur le patrimoine de l'office.

➤ **Les charges de fonctionnement sont arrêtées à 110.396.297 € dont 7.510.711 € de charges locatives récupérables.**

Durant l'exercice 2024, les plus gros postes comptabilisés en charges ont été :

- 8.822.224 € de travaux de gros entretien dont 362.371 € de charges récupérables. Le volume de gros travaux reste important et reflète notre engagement sur la rénovation énergétique du patrimoine. Cette dépense s'élevait à 8.874.457 € en 2023 ;
- 2.003.362 € pour les contributions à la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS). Leur montant était de 1.934.531 € en 2023 ;
- 7.920.464 € d'imposition aux taxes foncières non récupérables. Cette dépense s'élevait à 7.599.762 € en 2023, soit une augmentation de 4% ;
- 13.530.600 € de charges de personnel (salaires, charges et taxes sur salaires). Les salaires représentent 17,15 % des loyers pour un effectif moyen de 233 salariés employés pendant l'exercice. Cette dépense s'élevait à 11.576.797 € en 2023 pour un effectif moyen de 206 personnes ;
- 921.221 € de primes d'assurance dont 347.204 € d'assurance Dommages Ouvrages en lien avec les travaux en cours de construction et de réhabilitation. La prime d'assurance multirisques de 2024 s'élève à 504.581 € à elle seule (contre 457.077 € en 2023) ;
- 1.925.667 € de rémunération d'intermédiaires et honoraires dont 567.129 € de diagnostics immobiliers, représentant le poste le plus important des honoraires ;
- Les pertes sur créances irrécouvrables se sont élevées à 319.593 €, ce qui représente 0.41% des loyers en 2024. Les effacements de dettes prononcés dans le cadre de procédures de surendettement représentent 36 297 € (contre 52.281 € en 2023).
- 17.957.257 € en charges financières, soit une augmentation de 4.027.909 € conséquence directe de la hausse du taux du livret A. Pour information, la dette financière à la clôture de l'exercice s'élève à 628.274.740 € (dont capitaux restants dus sur emprunts de 613.537.385 € contre 594.717.868 € en 2023).
- 3.298.482 € en autres charges exceptionnelles. Elles comptabilisent notamment :
  - Les travaux à la suite des sinistres pour 1.167.092 €,
  - Les abandons de projets liés à Energie Sprong pour 656.336 €,
  - Les surcoûts de chantiers pour 587.907 €,
  - Les surcoûts acceptés après la signature d'un protocole d'accord avec l'entreprise titulaire du marché de 2D/3D hors site pour 235.868 €,
  - Les abandons de projet pour 228.772 €.
- 3.045.198 € d'amortissements et de provisions exceptionnels dont 2.605.808 € de provisions pour risques et charges liés à des restructurations de sites (surcoûts de travaux de constructions neuves ou de réhabilitation, malfaçons, travaux Energie Sprong...), 312.390 € sur des immeubles sinistrés et 127.000 € de risques juridiques.

- **La différence entre ces produits et ces charges génère un résultat excédentaire de 7.664.371 € dont 7.260.736 € issus des activités relevant du Service d'Intérêt Général (SIEG).**

Le résultat comptable, après neutralisation des produits et charges sans incidence sur la trésorerie, dégage une capacité d'autofinancement de 33.055.310 € contre 33.544.332 € en 2023.

L'autofinancement net HLM s'élève à 14.438 427 € pour l'exercice 2024, soit 18 % des loyers contre 14 % en 2023. La moyenne des ratios des 3 derniers exercices se maintient à 18 % ce qui permet à l'office de disposer d'une capacité financière suffisante pour maintenir à long terme son effort de construction et de réhabilitation.

## B. La section d'investissement

Le tableau des emplois et des ressources fait apparaître un total de ressources de 119 millions d'euros contre 92 millions en 2023. Cette évolution est liée à une évolution moins rapide de la dette financière.

La variation de fonds de roulement net global affiche un dégagement de ressources nettes de 20.464.351 € en 2024. La variation de trésorerie a augmenté de 15.234.206 €.

La différence entre les emplois et ressources permanents fait apparaître un fonds de roulement de 98.298.384 €, soit 10 % des ressources permanentes.

## C. Affectation du résultat 2024 et Provision Gros Entretien (PGE)

Il vous est proposé d'affecter le résultat de l'exercice 2024 de la manière suivante :

### PROPOSITION D'AFFECTATIONS DU RESULTAT 2024

	Total		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021		Dont activités antérieures à 2021 et ne relevant pas du SIEG depuis 2021	
<b>ORIGINES :</b>						
<b>11 - Report à nouveau avant affectation du résultat</b>		7 455 432,94 €		6 751 591,02 €		703 841,92 €
<b>12 - Résultat de l'exercice 2024</b>		7 664 370,84 €		7 260 735,93 €		403 634,91 €
<b>AFFECTATIONS :</b>						
<b>10 - Affectation aux réserves :</b>						
1067-10671 Excédents d'exploitation :	7 080 957,62 €		6 751 591,02 €		329 366,60 €	
10685-106851 Réserves sur cessions	3 873 270,73 €		3 505 160,50 €		368 110,23 €	
10688-106881 Réserves diverses						
<b>11 - Report à nouveau après affectation du résultat</b>	4 165 575,43 €		3 755 575,43 €		410 000,00 €	
<b>TOTAL</b>	<b>15 119 803,78 €</b>	<b>15 119 803,78 €</b>	<b>14 012 326,95 €</b>	<b>14 012 326,95 €</b>	<b>1 107 476,83 €</b>	<b>1 107 476,83 €</b>

#### ◆ La suppression de la Provision pour Gros Entretien

Comme indiqué dans les annexes comptables, la provision Gros entretien a été supprimée par une décision du Conseil d'Administrations du 19 mars 2025.

Ce changement de méthode comptable a été comptabilisé en date du 1er janvier 2024. La provision existante au 31 décembre 2023, pour un montant de 4.281.901 € a été enregistrée en compte de report à nouveau.

Après avoir pris connaissance des éléments ci-dessus et du rapport du Commissaire aux comptes, il vous est demandé de bien vouloir délibérer et approuver le compte financier du Directeur général pour l'exercice 2024 conformément au bilan et au compte de résultat ci-annexés.

**Le Conseil d'administration, après avoir entendu, d'une part, l'exposé du Directeur général et, d'autre part, les conclusions du Commissaire aux comptes et pris en compte les observations suivantes :**

- Prend acte de l'intervention du Commissaire aux comptes certifiant qu'au regard des missions qui lui incombent que les comptes sont réguliers et sincères**
- Approuve à l'unanimité le compte financier du Directeur général pour l'exercice 2024,**
- Affecte le résultat de l'exercice 2024 conformément au tableau ci-dessous.**

**BILAN - ACTIF**

Partie 2 - Fiche n°2.1.1

N° de compte 1	ACTIF 2	Exercice 2024			Exercice 2023	
		BRUT 3	Amortissements et dépréciations 4	NET 5	TOTAUX PARTIELS 6	NET 7
	<b>COMPTES DE CAPITALUX</b>				<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
109	Actionnaires : Capital souscrit - non appelé	0,00	0,00	0,00		0,00
	<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				<b>506 462,28</b>	<b>263 590,66</b>
201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	80 446,58	26 475,40	53 971,18		54 674,39
203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	1 733 803,33	1 281 312,23	452 491,10		208 916,27
	<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				<b>817 212 203,48</b>	<b>776 519 894,97</b>
211	Terrains nus	0,00	0,00	0,00		0,00
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	79 649 631,11	0,00	79 649 631,11		75 171 491,43
212	Agencements et aménagements de terrains	132 346,21	132 346,21	0,00		0,00
213 (sauf 21315 et 2135)	Constructions locales (sur sol propre)	1 099 233 062,79	428 530 855,10	670 702 207,69		632 635 991,93
214 (sauf 21415 et 2145)	Constructions locales sur sol d'autrui	121 891 746,76	61 581 279,50	60 310 467,26		63 551 556,77
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	11 653 385,90	5 524 819,56	6 128 566,34		4 839 283,49
215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	2 851 611,67	2 430 280,59	421 331,08		321 571,35
221-222-223	Immeubles en location-vente, loc. attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00
	<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS</b>				<b>46 922 683,73</b>	<b>50 356 530,33</b>
232	Terrains	8 991 390,32	0,00	8 991 390,32		6 923 080,34
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	37 931 293,41	0,00	37 931 293,41		43 433 449,99
238	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
	<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)</b>				<b>7 323 339,56</b>	<b>7 282 406,83</b>
261-266-2675-2676	Participations - Apports, avances	6 983 091,00	0,00	6 983 091,00		6 983 091,00
2671-2674	Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00		0,00
272	Titres immobilisés (droits de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00
2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
278	Prêts pour accession et aux.SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres	340 248,56	0,00	340 248,56		299 315,83
2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	<b>ACTIF IMMOBILISE (I)</b>	<b>1 371 472 057,64</b>	<b>499 507 368,59</b>	<b>871 964 689,05</b>	<b>871 964 689,05</b>	<b>834 422 422,79</b>
	<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				<b>1 833 517,09</b>	<b>552 489,48</b>
3 (net du 319, 339, 359)	Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00		0,00
31 (OHLM)/ 38 (SEM)	Immeubles en cours	1 671 286,83	65 000,00	1 606 286,83		325 259,22
33	<b>Immeubles achevés :</b>					
35 sauf 358	Disponible à la vente	227 230,26	0,00	227 230,26		227 230,26
358	Temporairement loués	0,00	0,00	0,00		0,00
37	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
32	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00
409	<b>Fournisseurs débiteurs</b>	<b>289 266,52</b>	<b>0,00</b>	<b>289 266,52</b>	<b>289 266,52</b>	<b>1 090 434,12</b>
	<b>CREANCES D'EXPLOITATION</b>				<b>32 075 788,15</b>	<b>31 323 747,23</b>
	<b>Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :</b>					
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	6 351 888,68	0,00	6 351 888,68		6 103 441,40
412	Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
414	Clients - autres activités	950,00	0,00	950,00		1 362,42
415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
416	Clients douteux ou litigieux	2 137 510,44	2 043 315,42	94 195,02		218 496,73
418	Produits non encore facturés	445 479,90	0,00	445 479,90		697 260,14
42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	7 091 151,62	0,00	7 091 151,62		6 504 316,70
441	Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	18 092 122,93	0,00	18 092 122,93		17 798 869,84
	<b>CREANCES DIVERSES (3)</b>				<b>8 053 613,52</b>	<b>8 707 202,17</b>
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	0,00	0,00	0,00		0,00
451-458	Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	7 511 261,31	0,00	7 511 261,31		5 664 844,07
46 (sauf 4611-4675-4678)	Débiteurs divers	532 931,64	0,00	532 931,64		3 029 201,46
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	9 420,57	0,00	9 420,57		12 946,84
4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		209,80
455-4562	Autres	0,00	0,00	0,00		0,00
478 (OPH)	Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
50	<b>Valeurs Mobilières de placement</b>	<b>614 743,69</b>	<b>0,00</b>	<b>614 743,69</b>	<b>614 743,69</b>	<b>614 505,81</b>
	<b>DISPONIBILITES</b>				<b>80 965 420,24</b>	<b>66 324 383,09</b>
511	Valeur à l'encaissement	9 082,33		9 082,33		16 618,74
515 (OPH)	Comptes au trésor	0,00		0,00		0,00
516	Comptes de placement court terme	71 481 957,28		71 481 957,28		58 437 135,25
5188	Intérêts courus à recevoir	1 019 684,25		1 019 684,25		469 782,23
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	8 454 696,38		8 454 696,38		7 400 846,87
53-54	Caisse et régies d'avance	0,00		0,00		0,00
486	<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>169 683,02</b>		<b>169 683,02</b>	<b>169 683,02</b>	<b>147 238,56</b>
	<b>ACTIF CIRCULANT (II)</b>	<b>126 110 347,65</b>	<b>2 108 315,42</b>	<b>124 002 032,23</b>	<b>124 002 032,23</b>	<b>108 760 000,46</b>
481	<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)</b>	<b>3 315,39</b>		<b>3 315,39</b>	<b>3 315,39</b>	<b>11 755,22</b>
169	<b>Primes de remboursement des obligations (IV)</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
476	<b>Différences de conversion Actif (V)</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)</b>	<b>1 497 585 720,68</b>	<b>501 615 684,01</b>	<b>995 970 036,67</b>	<b>995 970 036,67</b>	<b>943 194 178,47</b>
	(1) Dont droit au bail					
	(2) Dont à moins d'un an					
	(3) Dont à plus d'un an					

**BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT**

Partie 2 - Fiche n°2.2.1

N° de compte 1	PASSIF 2	Exercice 2024		Exercice 2023 5						
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4							
10	<b>CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES</b>		<b>230 299 529,88</b>	<b>187 833 100,41</b>						
101-104-105	<b>Capital :</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>						
1011 (SEM)	Capital souscrit - non appelé	0,00		0,00						
10133-1014	Capital (actions simples)	0,00		0,00						
10134	Capital : actions d'attribution	0,00		0,00						
104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	0,00		0,00						
105	Ecarts de réévaluation	0,00		0,00						
102-103 (OPH)	<b>Dotations :</b>									
102	Dotations	1 502 329,28		1 502 329,28						
103	Autres fonds propres - autres compléments de dotation,dons et legs en capital	145 795,53		145 795,53						
106	<b>Reserves :</b>									
1061 (sociétés)	Réserve légale	0,00		0,00						
1063 (sociétés)	Reserves statutaires ou contractuelles	0,00		0,00						
1067 (OPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	170 501 065,74		137 597 682,49						
10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	50 756 954,32		18 531 974,95						
10683 (SEM)	Reserves - Activité agréée	0,00		0,00						
10685	Reserves sur cessions immobilières	53 111 211,52		48 548 165,30						
106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	13 424 527,18		8 972 429,69						
10688	Reserves diverses	5 039 127,81		39 127,81						
106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	5 000 000,00		0,00						
11	<b>Report à nouveau (a)</b>	<b>7 455 432,94</b>	<b>7 455 432,94</b>	<b>36 562 414,89</b>						
11 (SEM)	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016									
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	6 751 591,02		35 884 011,01						
12	<b>Résultat de l'exercice (a)</b>	<b>7 664 370,84</b>	<b>7 664 370,84</b>	<b>9 077 546,52</b>						
12 (SEM)	dont relevant de l'activité agréée	0,00								
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	7 260 735,93		8 493 916,87						
	<table border="1"> <tr> <td></td> <td>Montant brut</td> <td>Insc.au résultat</td> </tr> <tr> <td></td> <td align="right">125 333 550,17</td> <td align="right">47 185 902,54</td> </tr> </table>		Montant brut	Insc.au résultat		125 333 550,17	47 185 902,54			
	Montant brut	Insc.au résultat								
	125 333 550,17	47 185 902,54								
13	<b>SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT</b>	<b>78 147 647,63</b>	<b>78 147 647,63</b>	<b>73 542 187,22</b>						
14	<b>PROVISIONS REGLEMEENTES</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>						
145	Amortissements dérogatoires	0,00		0,00						
146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation	0,00		0,00						
	<b>CAPITAUX PROPRES (I)</b>	<b>323 566 981,29</b>	<b>323 566 981,29</b>	<b>307 015 249,04</b>						
1671	Titres participatifs	23 000 000,00	23 000 000,00	8 000 000,00						
	<b>TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (I bis)</b>	<b>23 000 000,00</b>	<b>23 000 000,00</b>	<b>8 000 000,00</b>						
	<b>TOTAL FONDS PROPRES (I et I bis)</b>	<b>346 566 981,29</b>	<b>346 566 981,29</b>	<b>315 015 249,04</b>						
15	<b>PROVISIONS</b>		<b>5 204 842,00</b>	<b>12 138 356,00</b>						
151	Provisions pour risques	0,00		0,00						
1572	Provisions pour gros entretien	0,00		4 281 901,00						
153-158	Autres provisions pour charges	5 204 842,00		7 856 455,00						
	<b>TOTAL PROVISIONS (II)</b>	<b>5 204 842,00</b>	<b>5 204 842,00</b>	<b>12 138 356,00</b>						
162	<b>DETTES FINANCIERES (1)</b>		<b>628 274 740,03</b>	<b>594 717 867,97</b>						
163	Participation des employeurs à l'effort de construction	10 325 258,77		9 853 433,21						
164	Emprunts obligataires	0,00		0,00						
	<b>Emprunts auprès des Etablissements de Crédit</b>		<b>601 784 773,55</b>							
1641	Caisse des Dépôts et Consignations	507 702 963,92		486 110 568,73						
1642	C.G.L.L.S	0,00		0,00						
1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	0,00		0,00						
1648	Autres établissements de crédit	94 081 809,63		83 182 746,25						
165	<b>Dépôts et cautionnements reçus :</b>		<b>5 305 076,98</b>							
1651	Dépôts de garantie des locataires	5 305 076,98		5 174 015,35						
1654	Redevances (location-accession)	0,00		0,00						
1658	Autres dépôts	0,00		0,00						
	<b>Emprunts et dettes financières diverses :</b>		<b>10 859 630,73</b>							
166-1673-1674-1677-1678	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	236 295,98		236 295,98						
1675	Emprunts participatifs	0,00		0,00						
1676	Avances d'organismes HLM	0,00		0,00						
168 sauf intérêts courus	Autres emprunts et dettes assimilées	1 191 057,00		1 295 657,00						
17 sauf intérêts courus-18	Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00						
519	Concours bancaires courants	242,64		593 173,30						
1688 (sauf 16883) -1718-1748 -1788-5181	Intérêts courus	9 428 719,72		8 260 222,93						
16883	Intérêts compensateurs	3 315,39		11 755,22						
229	<b>Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>						
2293	Droits des locataires attributaires	0,00		0,00						
2291-2292	Autres droits	0,00		0,00						
419	<b>Clients créditeurs</b>		<b>1 235 142,28</b>	<b>1 088 200,80</b>						
4195	Locataires - Excédents d'acomptes	952 646,25		913 138,45						
Autres 419	Autres	282 496,03		175 062,35						
	<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		<b>7 288 713,42</b>	<b>7 277 556,85</b>						
401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	3 665 944,99		4 283 548,86						
402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	27 634,00		1 885,28						
42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	3 595 134,43		2 992 122,71						
	<b>DETTES DIVERSES</b>		<b>7 306 080,92</b>	<b>12 863 605,92</b>						
	<b>Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :</b>									
404-405-4084-4088 partiel	Fournisseurs d'immobilisations	6 559 254,17		11 867 163,40						
269-279	versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00						
	<b>Autres dettes :</b>									
4563 (sociétés)	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0,00		0,00						
454	Sociétés Civiles Immobilières	0,00		0,00						
451-458	Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E	0,00		0,00						
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	83 020,08		188 744,10						
4615	Opérations d'aménagements	0,00		0,00						
455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Autres	663 806,67		807 698,42						
	<b>Produits constatés d'avance</b>		<b>93 536,73</b>	<b>93 341,89</b>						
4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	93 536,73		93 341,89						
4872	Produits des ventes sur lots en cours	0,00		0,00						
	<b>TOTAL DETTES (III)</b>	<b>644 198 213,38</b>	<b>644 198 213,38</b>	<b>616 040 573,43</b>						
477	<b>DIFFERENCES DE CONVERSION PASSIF (IV)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>						
	<b>TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)</b>	<b>995 970 036,67</b>	<b>995 970 036,67</b>	<b>943 194 178,47</b>						
	(a) Montant entre parenthèses est lorsqu'il s'agit de pertes.									
	(1) Dont à plus d'un an.	599 333 718,49		568 518 460,17						
	(1) Dont à moins d'un an.	28 941 021,54		26 199 407,80						

## COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N° de compte	CHARGES	Exercice 2024				Exercice 2023	
		CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
1	2	3	4	5		6	
	<b>CHARGES D'EXPLOITATION (1)</b>			<b>83 121 885,19</b>	<b>0,00</b>	<b>79 816 766,06</b>	<b>0,00</b>
60-61-62 (net de 609-619 et 629)	<b>CONSUMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS</b>			<b>25 178 541,37</b>	<b>0,00</b>	<b>24 121 206,45</b>	<b>0,00</b>
60 (nets de 609)	Achats stockés :						
601	Terrains		777 181,00	777 181,00		0,00	
602	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00	
607	Immubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		179 940,26	
603	Variation des stocks :						
6031	Terrains		0,00	0,00		0,00	
6032	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00	
6037	Immubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		475 686,50	475 686,50		204 362,17	
6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)		0,00	0,00		0,00	
6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)		0,00	0,00		0,00	
Autres 605-608	Frais liés à la production de stocks immobiliers	0,00	675,40	675,40		1 219,67	
606	Achats non stockés de matières et fournitures	650 371,48	403 780,26	1 054 151,74		1 138 334,86	
61-62 (net de 619-629)	<b>Services extérieurs :</b>						
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	2 062 290,16	885 378,09	2 947 668,25		3 263 150,63	
613	Locations		233 644,37	233 644,37		176 587,18	
614	Charges locatives et de copropriétés		674,03	674,03		0,00	
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	3 282 266,81	312 693,57	3 594 960,38		3 287 455,98	
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs		8 459 853,84	8 422 224,84		8 874 456,83	
6156	Maintenance		315 122,96	315 122,96		304 300,23	
6158	Autres travaux d'entretien		368 289,33	368 289,33		531 633,17	
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		39 122,50	39 122,50		37 797,90	
616	Primes d'assurances		921 221,35	921 221,35		931 676,94	
621	Personnel extérieur à la société	0,00	43 822,53	43 822,53		39 294,94	
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,00	1 925 666,81	1 925 666,81		1 591 827,92	
623	Publicité, publications, relations publiques		159 485,48	159 485,48		133 057,35	
625	Déplacements, missions et réceptions		71 936,40	71 936,40		73 076,31	
6263	Cotisations et prélèvements CGLLS		2 003 362,00	2 003 362,00		1 934 531,00	
6285	Redevances		704 473,97	704 473,97		685 181,63	
Autres comptes 61 et 62	Autres	1 101,45	718 070,08	719 171,53		731 321,28	
63	<b>Impôts, taxes et versements assimilés</b>			<b>10 554 769,65</b>	<b>0,00</b>	<b>9 929 886,42</b>	<b>0,00</b>
631-633	Sur rémunérations	0,00	1 330 705,56	1 330 705,56		1 117 638,61	
63512	Taxes foncières	0,00	7 920 464,25	7 920 464,25		7 599 762,20	
Autres 635-637	Autres	1 097 809,60	205 790,04	1 303 599,64		1 212 485,61	
64	<b>Charges de personnel</b>			<b>12 199 894,91</b>	<b>0,00</b>	<b>10 459 158,43</b>	<b>0,00</b>
641-6481	Salaires et traitements	54 500,00	9 158 894,89	9 213 394,89		8 085 463,86	
645-647-6485	Charges sociales	0,00	2 986 500,02	2 986 500,02		2 373 694,57	
681	<b>Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions</b>			<b>34 601 389,37</b>	<b>0,00</b>	<b>34 791 919,18</b>	<b>0,00</b>
6811-6812-6816-6817	<b>Dotations aux amortissements et dépréciations :</b>						
68111 sauf 681116, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245	Immobilisations locatives		32 070 315,12	32 070 315,12		29 937 052,02	
Autres 6811	Autres immobilisations		551 234,19	551 234,19		404 180,17	
6812	Charges d'exploitation à répartir		0,00	0,00		0,00	
6816	Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles		0,00	0,00		0,00	
68173	Dépréciation des stocks et en-cours		0,00	0,00		0,00	
68174	Dépréciation des créances		948 063,06	948 063,06		828 718,99	
6815	<b>Dotations aux provisions :</b>						
68157	Provisions pour gros entretien		0,00	0,00		2 939 526,00	
Autres 6815	Autres provisions		1 031 777,00	1 031 777,00		682 442,00	
65 (sauf 655)	<b>Autres charges</b>			<b>587 289,89</b>	<b>0,00</b>	<b>514 595,58</b>	<b>0,00</b>
654	Pertes sur créances irrécouvrables		319 593,22	319 593,22		325 725,57	
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	267 696,67	267 696,67		168 870,01	
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		0,00	0,00		0,00	
66	<b>CHARGES FINANCIERES</b>			<b>17 957 257,98</b>	<b>0,00</b>	<b>13 929 348,25</b>	<b>0,00</b>
686	<b>Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières</b>		8 439,83	8 439,83		23 311,60	
661121	<b>Charges d'intérêts (2) :</b>						
661122	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		0,00	0,00		0,00	
661123	Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		17 446 205,40	17 446 205,40		13 647 318,91	
661124	Intérêts compensateurs		0,00	0,00		0,00	
66114	Intérêts de préfinancements consolidables		8 842,96	8 842,96		12 877,08	
66115	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		9 055,84	9 055,84		0,00	
Autres 661	Gestion de prêts Accession		0,00	0,00		0,00	
667	Intérêts sur autres opérations		427 562,63	427 562,63		239 219,68	
664-665-666-668	<b>Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement</b>		0,00	0,00		0,00	
	Autres charges financières		57 151,32	57 151,32		6 620,98	
67	<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			<b>9 342 353,45</b>	<b>0,00</b>	<b>8 837 276,25</b>	<b>0,00</b>
671	<b>Sur opérations de gestion</b>		359 075,15	359 075,15		75 185,81	
	<b>Sur opérations en capital :</b>			<b>5 938 080,30</b>	<b>0,00</b>	<b>5 223 309,38</b>	<b>0,00</b>
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		2 639 598,11	2 639 598,11		3 407 990,87	
678	Autres		3 298 482,19	3 298 482,19		1 815 318,51	
687	<b>Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :</b>			<b>3 045 198,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3 538 781,06</b>	<b>0,00</b>
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations		2 662 745,00	2 662 745,00		1 117 048,06	
6872	Dotations aux provisions réglementées		0,00	0,00		0,00	
6875	Dotations aux provisions		382 453,00	382 453,00		2 421 733,00	
691	<b>PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)</b>		0,00	0,00		0,00	
695	<b>IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES</b>		(25 200,00)	(25 200,00)		(13 500,00)	
	<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>7 510 710,70</b>	<b>102 885 585,82</b>	<b>110 386 296,62</b>	<b>0,00</b>	<b>102 569 890,56</b>	<b>0,00</b>
	SOLDE CREDITEUR - BENEFICE		7 664 370,84	7 664 370,84	0,00	9 077 546,52	0,00
	dont relevant du SIEG		7 260 735,93	7 260 735,93		8 493 916,87	
	dont ne relevant pas du SIEG		403 634,91	403 634,91		583 629,65	
	<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>118 060 667,46</b>	<b>118 060 667,46</b>	<b>0,00</b>	<b>111 647 437,08</b>	<b>0,00</b>
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs		16 914,81	16 914,81		(154 265,21)	
	(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées						

## COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

N° de compte 1	PRODUITS 2	Exercice 2024			Exercice 2023	
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	DONT SECTEUR AGREE (SEM) 5	TOTAUX PARTIELS 5	DONT SECTEUR AGREE (SEM) 6
	<b>PRODUITS D'EXPLOITATION (1)</b>		<b>94 405 315,22</b>	<b>0,00</b>	<b>90 956 887,46</b>	<b>0,00</b>
70 (net de 709)	<b>Produits des activités</b>		<b>88 460 511,33</b>	<b>0,00</b>	<b>83 865 486,99</b>	<b>0,00</b>
7011	Ventes de terrains lots	0,00			0,00	
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	0,00			395 655,23	
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	0,00			0,00	
7017-7018	Ventes d'autres immeubles	0,00			0,00	
703	Récupération des charges locatives	7 407 645,62			7 173 962,52	
702 / 704	<b>Loyers :</b>					
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés	1 058 379,49			1 067 954,12	
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	65 505 547,41			62 581 912,52	
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Suppléments de loyers	95 936,60			86 211,45	
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	7 314 708,13			7 128 730,91	
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Logements en location - accession et accession invendus	0,00			0,00	
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	Autres	4 916 250,62			4 341 017,12	
706	<b>Prestations de services :</b>					
705	Produits de concession d'aménagement	0,00			0,00	
7061-7062	Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts)	0,00			0,00	
70631 (OHLM)	Sociétés sous égide	0,00			0,00	
70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM)	Prestations de services à personnes physiques et autres produits	0,00			0,00	
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	86 246,67			22 086,70	
7065	Syndic de copropriété	0,00			0,00	
7066 (OHLM) / 7063 (SEM)	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	12 303,67			21 677,21	
70671	Gestion des S.C.C.C	0,00			0,00	
70672	Gestion des prêts	0,00			0,00	
7068	Autres prestations de services	0,00			0,00	
708	<b>Produits des activités annexes :</b>					
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	1 010 143,75			163 615,52	
Autres 708	Autres	1 053 349,37			882 663,69	
71	<b>Production stockée (ou déstockage)</b>		<b>1 281 027,61</b>	<b>0,00</b>	<b>275,68</b>	<b>0,00</b>
7133	Immeubles en cours	1 281 027,61			(179 664,58)	
7135	Immeubles achevés	0,00			179 940,26	
72	<b>Production immobilisée</b>		<b>2 170 155,08</b>	<b>0,00</b>	<b>1 664 029,48</b>	<b>0,00</b>
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	742 559,79			284 604,48	
721-Autres 722	Autres productions immobilisées	1 427 595,29			1 379 425,00	
74	<b>Subventions d'exploitation</b>		<b>144 917,14</b>	<b>0,00</b>	<b>48 881,55</b>	<b>0,00</b>
742	Primes à la construction	0,00			0,00	
743	Subventions d'exploitation diverses	144 917,14			48 881,55	
744	Subventions pour travaux d'entretien	0,00			0,00	
781	<b>Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions</b>		<b>980 997,29</b>	<b>0,00</b>	<b>4 300 066,58</b>	<b>0,00</b>
78157	Provisions pour gros entretien	0,00			3 552 558,00	
78174	Dépréciations de créances	549 410,29			547 290,58	
Autres 781	Autres reprises	431 587,00			200 218,00	
791	<b>Transferts de charges d'exploitation</b>	<b>558 601,63</b>	<b>558 601,63</b>		<b>255 942,93</b>	
7583	Produit du dispositif de lissage de la CGLLS	0,00	0,00		0,00	
751-754-7581-7582-7588	<b>Autres produits</b>	<b>809 105,14</b>	<b>809 105,14</b>		<b>822 204,25</b>	
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00		0,00	
76	<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		<b>2 371 536,80</b>	<b>0,00</b>	<b>1 936 549,09</b>	<b>0,00</b>
761	<b>De participations (2)</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
7611	Revenus des actions	0,00			0,00	
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	0,00			0,00	
7613-7618	Revenus des avances, prêts participatifs et autres	0,00			0,00	
762	<b>D'autres immobilisations financières (2)</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
76261-76262	Prêts accession	0,00			0,00	
Autres 762	Autres	0,00			0,00	
763-764	<b>D'autres créances et valeurs mobilières de placement</b>	<b>2 255 728,90</b>	<b>2 255 728,80</b>		<b>1 852 978,47</b>	
765-766-768	<b>Autres (2)</b>	<b>115 808,00</b>	<b>115 808,00</b>		<b>83 570,62</b>	
796	<b>Reprises sur dépréciations et provisions</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	
796	<b>Transfert de charges financières</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	
767	<b>Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	
	<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		<b>21 283 815,44</b>	<b>0,00</b>	<b>18 754 000,53</b>	<b>0,00</b>
771	Sur opérations de gestion	6 169 458,68	6 169 458,68		5 149 974,04	
	Sur opérations en capital		10 093 530,76	0,00	10 735 025,49	0,00
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	5 930 797,72			7 263 457,58	
777	Subventions d'investissements versés au résultat de l'exercice	2 971 065,37			2 862 691,77	
778	Autres	1 191 667,67			608 876,14	
787	<b>Reprises sur dépréciations et provisions</b>	<b>5 020 826,00</b>	<b>5 020 826,00</b>		<b>2 869 001,00</b>	
797	<b>Transferts de charges exceptionnelles</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	
	<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>118 060 667,46</b>	<b>118 060 667,46</b>	<b>0,00</b>	<b>111 647 437,08</b>	<b>0,00</b>
			0,00	0,00	0,00	0,00
	dont relevant du SIEG		0,00			
	dont ne relevant pas du SIEG		0,00			
	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>118 060 667,46</b>	<b>118 060 667,46</b>	<b>0,00</b>	<b>111 647 437,08</b>	<b>0,00</b>
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs		(61 806,04)		449 384,20	
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées					

# CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 24 JUN 2025

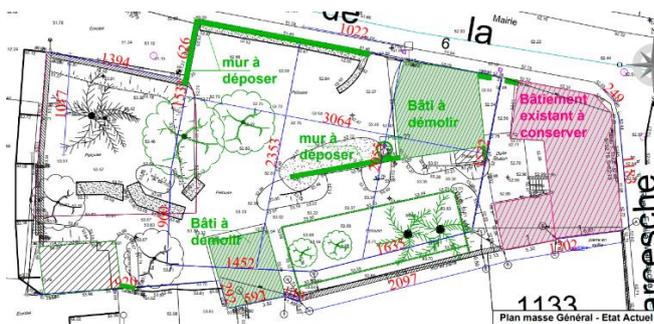
## ➤ AMÉNAGEMENT – DÉVELOPPEMENT

### ◆ MARCHÉS TRAVAUX/SERVICES-CONTRATS /CONVENTIONS

#### ✓ HUILLÉ-LEZIGNÉ – Rue de la Mairie – Tr.1775n1 : Abandon de programme

Lors de la séance du 21 mai 2019 du Bureau du conseil d'administration, l'opération de construction de 4 logements individuels a été engagée comprenant la déconstruction d'une maison ancienne.

Après consultation de l'Architecte des Bâtiments de France, la maison ancienne a dû être nécessairement conservée. Un Permis de construire a ainsi été déposé et délivré le 2 novembre 2022 pour trois logements individuels, laissant, en l'état, la maison ancienne. A l'ouverture des plis d'appel d'offres, il est apparu un coût de travaux conséquent justifié, en partie, par la taille de l'opération, trois logements ne permettant pas d'assurer un équilibre pérenne du programme.



Programme de 3 logements initial



Dans le même temps, la Mairie a fait valoir à notre organisme l'acquisition de la maison ancienne et son incapacité d'assurer sa réhabilitation. Pour intégrer les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France, les besoins de réhabilitation en logements de la collectivité et garantir un équilibre économique, il a ainsi été étudié un nouveau programme comportant :

- 2 logements en réhabilitant la maison ancienne conservée ;
- 6 à 8 logements intermédiaire en construction neuve.

Intention de projet validé par l'Architecte des bâtiments de France



A cet effet, le Conseil d'administration dans sa séance du 22 octobre 2024 a validé le passage en perte de 34.623,57 € HT dont 6.454 € de coût interne consécutif à l'abandon du programme initial de 3 logements n'incluant pas la maison ancienne.

Les diagnostics initiés sur la maison ancienne ont révélé des désordres structurels et parasites sur les bois des planchers et de la charpente entraînant des surcoûts de travaux pénalisant l'équilibre de l'ensemble de l'opération.

Par conséquent, l'opération n'apparaît pas viable et l'abandon du programme apparaît fondé.

Conformément à la Délibération de la commune en date du 3 mars 2020, précisant qu'en cas d'abandon du projet pour quelque cause que ce soit, les frais d'études engagés par Meldomys sont remboursés par la Commune : notre organisme a sollicité la Collectivité pour une prise en charge de 9.945 € HT.

Par courrier du 18 mars 2025, Madame le Maire sollicite un recours gracieux auprès de Meldomys en soulignant l'apport de 80.000 € de la commune pour assurer l'équilibre financier de l'opération en cours rue de la Gare pour un total de 9 logements.

Il vous est demandé de délibérer sur l'abandon du programme et de vous prononcer sur la prise en charge des études s'élevant à 9.945 € HT, comprenant les coûts internes.

**Délibération** : le Conseil d'administration, après avoir pris connaissance des circonstances qui ont conduit à l'abandon du projet, décide, à l'unanimité, de prendre en charge les études réalisées par l'office



Huillé-Lézigné, le 18 mars 2025

Monsieur RATIER Benoit  
Directeur Général de Meldomys  
11, rue du Clon  
49001 Angers

Monsieur le Directeur,

Lors du conseil municipal du 10 mars 2025, j'ai communiqué aux élus le contenu du courrier dans lequel vous nous informiez de la décision prise par Meldomys de renoncer au projet de construction de logements adaptés seniors rue de la mairie, décision assortie d'une demande de paiement par la municipalité de la somme de 9945 euros HT au titre des études effectuées en amont pour vérifier la faisabilité de ce projet.

L'ensemble des conseillers a exprimé une très vive déception à cette annonce. En effet comme vous le savez, ce projet a été lancé en 2020 au début du mandat de l'équipe en place. Certes depuis 5ans il a connu de nombreuses vicissitudes liées à la conjoncture économique (hausse des coûts) aux injonctions de l'ABF et à plusieurs reprises il a dû être réétudié et modifié. Et chaque fois pour nous élus avec l'espoir d'une issue favorable.

Or aujourd'hui, il faut repartir à zéro, réfléchir à un nouveau projet d'aménagement de cet espace qui ne pourra bien sûr pas aboutir avant les futures élections municipales. Que dire également de la déception de nos aînés qui attendaient avec impatience ces logements adaptés à leur âge qui devaient leur permettre de continuer à résider sur la commune

Enfin nous tenons à rappeler que la commune a depuis longtemps instauré un partenariat avec le bailleur social que vous dirigez, partenariat ayant permis de doter le village de près 80 logements sociaux. Le dernier projet en date étant celui en cours rue de la gare dont la réalisation se fera grâce aux 80 000 euros d'apport de la commune pour assurer son équilibre financier.

C'est pourquoi au regard de ces différents arguments, le conseil municipal sollicite un recours gracieux auprès de Meldomys.

En vous remerciant de l'attention que vous porterez à cette requête veuillez Monsieur agréer l'expression de mes sincères salutations

Sylvie Pesnel

Maire de la commune de Huillé-Lézigné.



Adresse : 14 rue de la Mairie 49430 LEZIGNE  
Téléphone : 02.41.76.91.48 Fax : 02.41.76.98.13 e-mail : accueil@huille-lezigne.fr

# BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

## SÉANCE DU 24 JUIN 2025

---

### ➤ GESTION PATRIMONIALE

#### ◆ BILANS

##### ✓ Acquisitions et cessions foncières et immobilières – année 2024

Comme chaque année, notre organisme doit dresser un bilan des acquisitions et cessions immobilières de l'année précédente et présenter un rapport qui doit permettre au Conseil d'administration d'apprécier la politique immobilière de Meldomys.

Vous trouverez en annexe des tableaux relatifs aux acquisitions, cessions et affaires immobilières indiquant le programme, la nature du bien acquis ou cédé, le prix et les conditions de vente, l'avis des domaines, ainsi que les conventions diverses à savoir :

**I - Acquisitions immobilières** (terrains constructibles, VEFA, acquisitions spécifiques et complémentaires)

**II - Cessions immobilières et transactions diverses**, dont la vente de logements locatifs sociaux du parc existant, les ventes de locaux et ventes spécifiques.

Je vous rappelle que ce bilan tient compte des transactions immobilières régularisées en 2024 (actes signés) et approuvées lors des différentes réunions du Bureau du Conseil d'administration.

### I - ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES

Les acquisitions immobilières réalisées en 2024 sont répertoriées comme suit :

**A** - Acquisitions de terrains viabilisés (ou à viabiliser par Meldomys) ou bâti à réhabiliter et à démolir pour permettre la construction de logements locatifs neufs.

**B** - Acquisitions en VEFA

**C** - Acquisitions particulières

**D** - Acquisitions logements existants

#### **A – Acquisition de terrains constructibles**

Depuis sa séance du 6 mars 2018, le Conseil d'administration a décidé de supprimer le barème forfaitaire relatif aux acquisitions de terrains viabilisés. En effet, le contexte économique actuel couplé à l'évolution de paramètres locaux (taxes, marges locales, contraintes techniques et environnementales), aux formes urbaines de l'habitat et à la composition des logements ne permettent plus de généraliser la valorisation des emprises foncières sans risquer de compromettre l'équilibre de l'opération.

Le prix d'acquisition des emprises foncières est fixé par programme au regard des enjeux et des caractéristiques des opérations. Il reste néanmoins à indiquer qu'aujourd'hui en zone 3, le prix d'acquisition doit tendre vers l'euro symbolique afin de garantir l'équilibre financier des opérations.

La TVA immobilière sur marge calculée sur le différentiel achat / revente du vendeur est appliquée depuis 2018 au taux de 10 %.

## 1) Logements locatifs (PLUS et PLAI)

Le bilan des acquisitions foncières de l'année 2024 porte sur des emprises foncières destinées à la construction de 221 logements neufs (39 individuels et 182 collectifs) le tout représentant une valeur globale HT de 1.718.200 € HT soit un montant de 7.774,66€ HT/logements décomposée comme suit :

- DOUÉ-LA-FONTAINE - 23 logements collectifs pour 170.200 € HT
- BOURGNEUF-EN-MAUGES – 4 logements individuels pour 20.000 € HT
- ÉCOUFLANT – 5 logements individuels pour 100.700 € HT
- MAZÉ – 14 logements collectifs 5 logements individuels pour 142.500 € HT
- MARTIGNÉ-BRIAND – 5 logements individuels pour 12.500 HT €
- TIGNÉ – 2 logements individuels pour 10.000 € HT
- BECON-LES-GRANITS – 10 logements collectifs pour 70.000 € HT.
- LE LION-D'ANGERS – 4 logements individuels et 28 logements collectifs pour 248.000 € HT
- SOULAIRE-ET-BOURG – 4 logements individuels et 3 logements collectifs pour 90.000 € HT
- FOUGERÉ – 10 logements collectifs pour 1 €
- LA VARENNE – 2 logements individuel pour 26.000 € HT
- ST MELAINE-SUR-AUBANCE – 5 logements individuel pour 50.000 € HT
- ST BARTHÉLÉMY-D'ANJOU – 42 logements collectifs pour 291.000 € HT
- ST MATHURIN-SUR-LOIRE – 47 logements collectifs pour 435.800 € HT
- ST MARTIN-DE-LA-PLACE – 5 logements collectifs et 3 logements individuels pour 51.500 € HT

## 2) Acquisitions diverses

En 2024 notre organisme a acquis du foncier complémentaire dans le cadre d'opérations de construction de logements locatifs, pour des réajustements de limites de propriété, ou pour revente à des locataires-accédant, suite à des anomalies de bornage, soit 392 m<sup>2</sup> et un lot de copropriété pour un montant global de 504 €.

- ALLONNES – Achat complémentaire nécessaire au projet – 191 m<sup>2</sup> pour 1 €
- FAYE-D'ANJOU – Réajustement limite de propriété – 7 m<sup>2</sup> pour 1 €
- MONTREUIL-JUIGNÉ – Achat complémentaire nécessaire au projet – 192 m<sup>2</sup> pour 1 €
- CHOLET – lot de copropriété - pour 1 €
- ST FLORENT-LE-VIEIL – Réajustement limite de propriété – 2 m<sup>2</sup> pour 500 €

## B – Acquisition logements en VEFA

Notre organisme a acquis 90 logements (61 logements individuels et 29 logements collectifs) en état futur d'achèvement pour un montant total de 14.630.214 € HT, soit une moyenne de 162.562 € /logement sur les communes suivantes :

- LE VIEIL BAUGÉ – Les Maucardières auprès de la société ATLAS PROMOTION, un ensemble immobilier composé de 37 logements individuels représentant une valeur de 5.982.985 € HT.

- ST PIERRE-MONTLIMART – La Boulaye Le Pinier Neuf auprès de la société NEXITY, un ensemble immobilier composé de 7 logements individuels et 15 logements collectifs représentant une valeur de 3.442.376 € HT.

- JUIGNÉ-SUR-LOIRE – Route du Plessis auprès de la société OPUS GROUPE composé de 14 logements collectifs représentant une valeur de 1.865.013 € HT

- LA POSSONNIÈRE – Les Jardins de Bel Air auprès de la société EUROPEAN HOMES, un ensemble immobilier composé de 17 logements individuels représentant une valeur de 3.339.840 € HT

### C- Acquisitions particulières

En 2024, l'office a acquis en pleine propriété des biens bâtis tels que des gendarmeries, maisons de santé et des maisons existantes pour un prix total de 6.224.571€

- CHAMPS-SUR-LAYON – 10 maisons pour 600.000 €
- BÉCON-LES-GRANITS – Maison de santé pour 1.008.485 €
- CHATEAUNEUF-SUR-SARTHE – Maison de santé pour 1.071.515 €
- LE LOUROUX-BÉCONNAIS – Maison de santé pour 399.192 €
- LE LOUROUX-BÉCONNAIS – SSIAD pour 140.000 €
- POUANCÉ – Gendarmerie pour 1.340.000 €
- MURS-ÉRIGNÉ – Gendarmerie pour 1.665.379 €

### D- Acquisition logements existants

En 2024, l'Office a fait l'acquisition à CHEMILLÉ d'une maison au prix de 337.215 €

Une partie du terrain est conservée par l'office pour la construction d'un Foyer Jeunes Travailleurs et d'une salle commune. La maison est destinée à la revente.

## II - CESSIONS IMMOBILIÈRES ET TRANSACTIONS DIVERSES

En ce qui concerne les cessions immobilières et transactions diverses, il convient de présenter les différents types de dossiers à savoir :

**A** - Ventes de logements du patrimoine existant

**B** - Transactions diverses

### A – Ventes du patrimoine existant

En 2024, 49 ventes ont été réalisées.

Prix de vente moyen :

	Type 2	Type 3	Type 4	Type 5	Total	
Moyenne prix de vente 2024	83 090 €	101 404 €	112 454 €	115 300 €	5 004 796 €	Soit une moyenne de 102 138 € par logement

Types de logements vendus en 2024 :

Type	2024	2023
Type 2	8	6
Type 3	25	32
Type 4	14	18
Type 5	2	2
<b>TOTAL</b>	<b>49</b>	<b>58</b>

Liste des logements vendus par communes (tableau récapitulatif)

Tranche	Numéro de logement	Commune	Type	Adresse	Prix de vente
0398	0005	AMBILLOU CHÂTEAU	3	1 PLACE DES TILLEULS	96 250 €
0290	0003	ANGRIE	3	5 RUE DES DOUVES	90 000 €
0290	0002	ANGRIE	3	3 RUE DES DOUVES	105 900 €
0138	0007	BAUGE	4	8 RUE HENRI DUNANT	114 800 €
0100	0001	BAUGE	5	17 RUE DE MILNGAVIE	130 200 €
0143	0005	BAUGE	3	40 RUE DE MILNGAVIE	79 360 €
0129	0014	BEAUFORT EN VALLEE	4	5 ALLEE DES BLEUETS	138 600 €
0576	0003	BEAUFORT EN VALLEE	2	15 SQUARE DE PROVENCE	92 720 €
0206	0040	BEAUPREAU	3	2 RUE DE LA MAROTERIE	112 560 €
0206	0020	BEAUPREAU	4	10 RUE DE LA CHEVRIE	116 200 €
0876	0003	BLOU	3	5 RUE DES CHATAIGNIERS	103 600 €
0666	0007	CHAMPTOCE SUR LOIRE	2	3 SQUARE DES GRANDS JARDINS	88 160 €
0762	0015	CHATEAUNEUF SUR SARTHE	3	10 ALLEE DES CHARDONNERETS	131 100 €
0762	0001	CHATEAUNEUF SUR SARTHE	3	1 ALLEE DES CHARDONNERETS	117 300 €
1114	0003	CHAVAGNES	3	11 RUE DES ROSES	100 100 €
0340	0006	CHAZE SUR ARGOS	2	6 ALLEE DU ROCHER	75 840 €
0340	0015	CHAZE SUR ARGOS	2	15 ALLEE DU ROCHER	75 840 €
0340	0012	CHAZE SUR ARGOS	2	12 ALLEE DU ROCHER	75 840 €
0176	0001	CHEVIRE LE ROUGE	3	10 RUE GASTON JOGUET	66 960 €
0131	0002	CHEVIRE LE ROUGE	4	4 RUE GASTON JOGUET	71 100 €
0176	0005	CHEVIRE LE ROUGE	5	18 RUE GASTON JOGUET	100 400 €
0690	0010	DAUMERAY	3	15 RUE DE LA CAILLERE	95 000 €
1004	0004	DURTAL	4	4 CHEMIN DE BEL AIR	133 000 €
0134	0008	DURTAL	4	9 RUE DES MESANGES	82 500 €
0208	0003	DURTAL	3	13 RUE DE LA PLISSONNIERE	87 840 €
0208	0009	DURTAL	3	10 RUE DES MESANGES	73 200 €
0134	0004	DURTAL	4	1 RUE DES MESANGES	99 000 €
0538	0004	LA MENITRE	4	21 RUE DE LA CROIX DES BAS	153 600 €
0159	0006	LE LOUROUX BECONNAIS	3	6 RUE DU CHAMP DE FOIRE	96 720 €
0274	0002	LE LOUROUX BECONNAIS	4	2 RUE DE L'ETANG	129 360 €
0635	0002	LONGUE JUELLES	4	12 RUE DU PRE AUX GRILLES	123 200 €
0912	0003	MAZE	3	1 PASSAGE DE LA CHAUVELLERIE	99 400 €
0912	0002	MAZE	2	12 CHEMIN DE LA MACHEFERRIERE	90 720 €
0370	0002	MIRE	3	17 RUE DU LAC	80 700 €
0420	0007	MONTILLIERS	3	3 RUE DES ACACIAS	89 600 €
0420	0002	MONTILLIERS	3	4 RUE DES ACACIAS	107 520 €
0420	0009	MONTILLIERS	3	3 RUE DES TILLEULS	100 000 €
0420	0003	MONTILLIERS	3	11 RUE DES ACACIAS	89 600 €
0181	0024	MONTJEAN SUR LOIRE	4	8 RUE DES PIERRES CARREES	115 500 €
0539	0008	SAINT MARTIN DU FOUILLOUX	2	3 SQUARE DE LA MAETAIRIE	81 600 €
364	0002	SOEURDRE	4	12 RUE PAUL CHERBONNEAU	93 600 €
0341	0004	ST FLORENT LE VIEIL	4	4 LIEUDIT LA PETITE LANDE	101 400 €
0068	0016	ST PIERRE MONTLIMART	4	27 RUE DU MOULIN A VENT	102 500 €
0294	0002	ST QUENTIN EN MAUGES	3	12 RUE DE BEL AIR	122 400 €
0294	0008	ST QUENTIN EN MAUGES	3	17 RUE DE BEL AIR	122 400 €
0468	0012	THOUARCE	3	2 RUE DES THERMES	134 640 €
0886	0009	TIERCE	3	3 RUE FRANCOISE DOLTO	112 006 €
0136	0010	TORFOU	2	21 RUE SAINT MARTIN	84 000 €
0220	0013	VILLEDIEU LA BLOUERE	3	16 RUE DU MOULIN VICTOR	120 960 €

## **B – Cessions et transactions diverses**

### **1) Ventes de locaux d'activité**

En 2024, l'Office a vendu 2 locaux d'activité d'une superficie totale de 157 m<sup>2</sup> pour un montant global de 277.650 € HT décomposé comme suit :

- MONTJEAN-SUR-LOIRE – Rue d'Anjou - Local Audioprothésiste de 95 m<sup>2</sup> pour un montant de 142.650 € HT.
- MURS-ÉRIGNÉ – 72 route de Nantes – Salon de coiffure pour une surface totale de 62 m<sup>2</sup> pour un montant de 135.000 € HT.

Les prix de vente ont été calculés en tenant compte de l'avis des domaines, après avis favorable des communes et de l'équilibre financier.

### **2) Ventes spécifiques**

En 2024, notre organisme a réalisé 1 vente spécifique :

- AVRILLÉ - Vente d'un terrain nu – Rue Amiral Nouvel de la Flèche au profit de la Société ALTER pour un prix de 335.430 € HT.

### **3) Cessions diverses**

Les cessions diverses portent sur le type de biens ci-après :

- Rétrocessions voiries, espaces verts ou réajustement de limite de propriété
  - LA TOURLANDRY – Square des Sœur Pavillon - Rétrocession venelle au profit de la commune au prix de 1 €
  - DOUÉ-LA-FONTAINE – Place des Fontaine – Echange parcellaire pour réajustement de limites de propriété avec la commune, sans soulte.
  - ST PAUL-DU-BOIS – Rue du Prieuré - Rétrocession VRD au profit de la commune au prix d'1 €.
  - CHALLAIN LA POTHERIE – Rétrocession espaces verts au profit de la commune au prix d'1 €
  - LONGUÉ-JUMELLES – Echange parcellaire pour réajustement de limites de propriété avec la commune, sans soulte
  - SEICHE-SUR-LE-LOIR - Echange parcellaire pour réajustement de limites de propriété avec le riverain, sans soulte
  - BAUGÉ – Cession dans le cadre d'un réajustement des limites de propriété avec l'Etablissement de Santé Baugeois Vallée au prix d'1 €
- Avenants / Résiliation baux emphytéotiques
  - BOUILLÉ-MÉNARD – Rue du Faubourg St Mathieu – Prorogation du bail emphytéotique de 22 ans afin permettre l'amortissement des travaux réalisés
  - LES PONTS-DE-CÉ – Rue Guillebotte – Avenant au bail emphytéotique afin d'exclure des parcelles du bail. Sans incidence financière.
  - POUANCÉ – Résidence du Parc – Prorogation du bail emphytéotique de 20 ans afin permettre l'amortissement des travaux réalisés

- Modificatif EDD/Règlement de copropriété
  - CHOLET – Les Jardins du Lac : Modification de l'EDD pour permettre vente d'une partie commune à l'office

Je vous remercie de bien vouloir donner votre avis sur ce bilan des acquisitions et cessions immobilières de l'année 2024.

**Délibération : le Conseil d'administration prend connaissance du bilan des acquisitions et cessions foncières et immobilières de l'année 2024 et n'émet aucune observation.**

# CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 24 JUIN 2025

## ➤ GESTION LOCATIVE

### ◆ COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

#### ✓ Rapport annuel – année 2024

L'article R.441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation prévoit qu'annuellement la Commission d'attribution des logements rend compte de son activité au Conseil d'administration.

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) s'est réunie 100 fois dans le courant de l'année 2024 au sein des 4 CALEOL décentralisées. 3 456 dossiers de candidats postulants ont été étudiés, soit une moyenne de 35 dossiers par séance.

**L'office compte 1 329 nouveaux locataires en 2024 qui sont répartis comme suit :**

- 173 pour les logements neufs

Agence LOIRE ANGERS			Agence MAUGES CHOLETAIS		Agence BAUGEOIS SAUMUROIS		Agence ANJOU BLEU SEGREEN		Pays d'Ancenis (Ingrandes)
Angers Loire Métropole	Anjou Loir et Sarthe	Loire Layon Aubance	Agglomération du Choletais	Mauges Communauté	Saumur Val de Loire	Baugeois Vallée	Anjou Bleu Communauté	Vallées du Haut Anjou	
5	14	29	0	25	60	29	5	6	

- 1156 pour les logements libérés à la suite du départ de locataires, dont 117 mutations internes.

Agence LOIRE ANGERS			Agence MAUGES CHOLETAIS		Agence BAUGEOIS SAUMUROIS		Agence ANJOU BLEU SEGREEN		Pays d'Ancenis (Ingrandes)
Angers Loire Métropole	Anjou Loir et Sarthe	Loire Layon Aubance	Agglomération du Choletais	Mauges Communauté	Saumur Val de Loire	Baugeois Vallée	Anjou Bleu Communauté	Vallées du Haut Anjou	
320	30	82	65	139	212	101	119	86	

**En 2024, les décisions prises par les différentes commissions d'attribution des logements se traduisent par les résultats suivants :**

- Les attributions ont été réalisées au profit de 69 % de demandeurs n'atteignant pas 60 % des plafonds HLM.
- 49% des attributions ont été effectuées au bénéfice de personnes séparées ou divorcées dont 39 % familles monoparentales.
- 16 % des attributions concernent des jeunes de moins de 25 ans.

Les décisions des commissions prennent en compte les demandes de personnes âgées qui souhaitent quitter leur logement devenu inadapté pour vivre en centre bourg. Lorsque le demandeur est propriétaire, les Commissions demandent la vente du bien qu'il quitte.

Au travers de l'étude des dossiers, la CALEOL prend en compte le profil des candidats et leur caractère prioritaire au travers du contingent préfectoral et du 1<sup>er</sup> Quartile.

- Contingent préfectoral

Les objectifs sont largement dépassés dans le cadre des publics prioritaires (660 attributions pour un objectifs de 315). Ce qui représente 55,8% de nos attributions hors mutations.

Sur les plus prioritaires (CP1+CP2) Meldomys réalise 15,23 % de ses attributions sur un objectif fixé par l'état à 18 %.

Sur les prioritaires (CP1+CP2+CP) Meldomys réalise 23,43 % de ses attributions sur un objectif fixé à 23 %.

La difficulté pour Meldomys à atteindre ses objectifs sur les publics les plus prioritaires réside dans la spécificité de son patrimoine, qui ne correspond pas toujours à la demande. En effet, les demandes en CP1 et CP2 portent principalement sur des logements de type 1 et 2, situés sur Angers ou au sein d'Angers Loire Métropole.

- 1er Quartile en % des Attributions

(Réserver 25 % des attributions annuelles Hors QPV aux demandeurs issus du 1<sup>er</sup> quartile des ressources de l'EPCI)

Année	Angers Loire Métropole	Anjou Loir et Sarthe	Loire Layon Aubance	Agglomération du Choletais	Mauges Communauté	Saumur Val de Loire	Baugeois Vallée	Anjou Bleu Communauté	Vallées du Haut Anjou	Moyenne MLH
2024	31,3		25,5	23,4	26,4	18,01	27,4	20,7		24,87
2023	27,4		17,4	19,2	27,3	19,01	33,1	14,8		23

Suite aux remarques formulées par l'Ancois, nous avons mis en place un plan d'action qui a permis des améliorations significatives. La sensibilisation de l'ensemble des acteurs, qu'ils soient internes ou externes, a été un levier dans cette démarche.

Le tableau ci-dessus, détaille l'évolution des attributions au profit des ménages du 1er quartile (hors QPV) au cours de l'année 2024, lequel témoigne des progrès réalisés dans trois des quatre EPCI initialement déficitaires en 2023.

En effet, les EPCI (agglomération du Choletais, Anjou Bleu Communauté et Loire Layon Aubance) ont connu une progression notable.

Cependant, nous attirons votre attention sur le secteur de la CC Saumurois, qui, bien que connaissant une stagnation, fait néanmoins l'objet de nos efforts continus. Cette situation a été en partie contrariée par divers facteurs. Le ralentissement du turnover des logements, combiné à l'attribution de nombreux logements neufs sur ce même secteur, ont ralenti les possibilités d'affectation aux ménages du premier quartile.

- Gestion en flux des réservataires

L'année 2024 a vu la mise en place des conventions de gestion en flux des réservataires.

	Etat		Action Logement	Angers Loire Métropole
Objectif Flux 2024	25% estimé à 315 Attributions	5% Fonctionnaires	209 Attributions	7 Attributions
Réalisé	343	16	216 Attributions	19 Attributions

Cette désignation doit se faire en respectant les objectifs contingents et 1<sup>er</sup> quartile pour chacun des réservataires tout en veillant à une juste répartition par typologie et financement sur chacune des EPCI.

Enfin, il est nécessaire de rappeler que les décisions d'attributions sont prises en fonction des bilans réalisés par les conseillers sociaux de Meldomys, de l'analyse des dossiers et de l'argumentation proposées par les chargés de clientèle, ainsi que des explications présentées par les élus (maires ou adjoints) qui sont invités à participer aux séances en présentiel ou en visioconférence.

Vous voudrez bien prendre connaissance du rapport annuel 2024 de la CALEOL.

**Délibération :**

**Après avoir pris connaissance du rapport annuel des Commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements et écouté :**

- **Madame POILANE et Madame GUILLET remercient le personnel des agences de Meldomys pour la qualité de préparation des dossiers et la place réservée à tous les élus**
- **Monsieur LEROY fait part de la qualité des échanges, particulièrement constructifs,**
- **Monsieur LEMESLE confirme le travail qualitatif et la collaboration constructive qui régissent le fonctionnement des CALEOL.**

**Le Conseil d'administration n'émet pas d'autre remarque.**

# CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 24 JUIN 2025

---

➤ **GESTION LOCATIVE**

◆ **LOGEMENTS FAMILIAUX – POLITIQUE PARTICULIÈRE**

- ✓ **CNPH Piverdière à LA MÉNITRÉ - 43 Route du Roi René : Convention de location et diminution du loyer (Tr. 1372)**

Meldomys est propriétaire de la résidence destinée aux logements des étudiants du CNPH La Piverdière (Centre National de Promotion Horticole) à La Ménitré. Cet ensemble immobilier composé de 38 logements et loué par notre organisme connaît une vacance difficile à juguler.

Ainsi, le CNPH propose de louer 4 logements afin de permettre à des étudiants étrangers d'être logés sur place.

Cette opportunité permet de déléguer la gestion locative de ces logements et de réduire la vacance.

En contrepartie, le CNPH sollicite une baisse de 10 % des loyers qui est compensée par la prise en compte des périodes de vacance sur ces logements et de la gestion des entrées et sorties.

Il est proposé une convention de 12 mois pour 4 logements, conformément à la convention jointe.

Il vous est demandé de bien vouloir vous prononcer sur cette proposition et d'autoriser le Directeur général à signer la convention.

**Délibération** : Le Conseil d'administration donne son accord pour mettre en place une convention avec le CNPH pour ces 4 logements sur une durée de 12 mois, sur la base d'un loyer mensuel minoré de 10 %, conformément à la convention jointe et autorise le Directeur général à la signer.

**CONVENTION DE LOCATION  
CNPH LA PIVERDIÈRE - LA MÉNITRÉ – Tr. 1372**

**Préambule**

En vertu des dispositions de l'article L.442-8-1 et de L.442-8-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH), le bailleur social donne en location les logements ci-après désignés à l'organisme agréé qui est expressément autorisé à le sous-louer, dans les conditions précisées ci-après.

**Entre les soussignés**

**MELDOMYS** – OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT ayant son siège au 11, rue du Clon à ANGERS, propriétaire des logements, objets du présent contrat, représenté par son Directeur général, Monsieur Benoît RATIER, dûment autorisé à cet effet par délibération du Bureau du conseil d'administration en date du 24 juin 2025,

**ET**

**L'Association CNPH PIVERDIÈRE** située 43 rue du Roi René – 49250 LA MÉNITRÉ, représentée par Monsieur Stéphane SALMON, Directeur du Centre,

**Preliminaire**

Dans le cadre des échanges internationaux mais aussi pour faciliter la location temporaire, le CNPH souhaite bénéficier de logements dont ils géreront les entrées/sorties pendant la durée de la convention.

Par dérogation à l'article L442-8, MELDOMYS propose au CNPH (qui bénéficie de l'agrément relatif à l'intermédiation locative prévu à l'article L365-4 en vue de sous-louer) des logements dans la perspective qu'ils soient loués à :

- Des personnes de moins de 30 ans,
- Des actifs dont la mobilité professionnelle implique un changement géographique.

Pour faciliter leur installation il est mis à disposition du CNPH les quatre logements décrits ci-après.

**IL EST CONVENU CE QUI SUIIT :**

**Article 1 - OBJET DU CONTRAT DE LOCATION**

MELDOMYS donne à bail à compter du **1<sup>er</sup> juillet 2025**, à l'organisme agréé, qui les accepte, les locaux et équipements ci-après désignés.

## **Article 2 - DESIGNATION DES LIEUX LOUÉS**

1. Le logement n° **1372-0003** de type 1 collectif, d'une surface habitable/utile de 22,11 m<sup>2</sup> situé 3 Résidence l'Orchidée, 43 route du Roi René – 49250 LA MÉNITRÉ.
2. Le logement n° **1372-0004** de type 1 collectif, d'une surface habitable/utile de 22,11 m<sup>2</sup> situé 4 Résidence l'Orchidée, 43 route du Roi René – 49250 LA MÉNITRÉ.
3. Le logement n° **1372-0024** de type 1 collectif, d'une surface habitable/utile de 21,97 m<sup>2</sup> situé 109 Résidence l'Orchidée, 43 route du Roi René – 49250 LA MÉNITRÉ.
4. Le logement n° **1372-0030** de type 1 collectif, d'une surface habitable/utile de 22,11 m<sup>2</sup> situé 115 Résidence l'Orchidée, 43 route du Roi René – 49250 LA MÉNITRÉ.

L'organisme agréé est informé par le bailleur social que les lieux loués sont régis par une convention conclue entre l'Etat et le bailleur social. Cette convention est tenue à la disposition permanente de l'organisme agréé, qui peut en prendre connaissance au siège du bailleur.

## **Article 3 - CONDITIONS D'OCCUPATION ET DE RESSOURCES**

Le logement désigné ci-dessus est loué à l'organisme agréé, qui le sous-loue à titre de résidence principale, exclusivement pour un usage d'habitation.

Il est convenu entre les parties, que, s'agissant d'un logement du parc social, l'organisme agréé doit réserver le logement en sous-location à une personne physique dont les ressources n'excèdent pas les plafonds HLM.

Le sous-locataire pouvant bénéficier de l'aide personnalisée au logement, l'organisme agréé s'engage à l'informer des démarches à effectuer.

Conformément à la convention signée avec l'Etat, l'organisme agréé sera tenu de s'assurer que les ressources de l'occupant du logement n'excèdent pas les plafonds en vigueur (MELDOMYS est susceptible de fournir ce plafond à la demande de l'organisme agréé).

## **Article 4 - DURÉE DE LA LOCATION**

Le contrat de location commencera à courir le **1<sup>er</sup> JUILLET 2025** pour se terminer le **30 JUIN 2026**.

## **Article 5 – CONGÉ**

Le bailleur social ne peut donner congé qu'à l'expiration du contrat ou de sa prorogation, en respectant un préavis de 3 mois.

## **Article 6 - DÉPOT DE GARANTIE**

Un dépôt de garantie, non révisable, équivalent à un mois de loyer principal est exigé à la signature du présent contrat. Il ne produira pas d'intérêt pendant la durée de la location. Il sera restitué dans un délai d'un mois à compter de la fin du bail si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, et de deux mois dans les autres cas à compter de la restitution des clés, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur social.

## Article 7 - LOYER

Le loyer dû en application de la présente convention ainsi que ses modalités d'évolution résultent de la réglementation sur les loyers HLM (CCH : L442-1 et s.).

Si le logement est conventionné, il est fixé dans la limite du loyer maximum prévu par la convention signée entre le bailleur social et l'Etat. Il est déterminé en multipliant la surface utile du logement par une valeur correspondant à un prix par m<sup>2</sup>.

**Le loyer est payable mensuellement à terme échu. Il s'élève à :**

N° de logement	Loyer de base (taux: 8,6586 € HT/m <sup>2</sup> /mois)	Loyer appliqué	Loyer équipement meublé	Total (Loyer appliqué + loyer équipement meublé)
1372-0003	191,44 €	172,30 €	12,00 €	184,30 €
1372-0004	191,44 €	172,30 €	12,00 €	184,30 €
1372-0024	190,23 €	171,21 €	12,00 €	183,21 €
1372-0030	191,44 €	172,30 €	12,00 €	184,30 €
<b>Soit un total de :</b>		<b>688,11 €</b>	<b>48,00 €</b>	<b>736,11 €</b>

## Article 8 - CHARGES LOCATIVES

Les charges récupérables – énumérées par décret (n° 82-955 du 9.11.82 modifié pris en application de l'article L.442-3 du CCH), sommes accessoires au loyer principal, seront exigibles sur justification, auprès de l'organisme agréé.

Elles donnent lieu au versement d'une provision mensuelle, qui fera l'objet d'une régularisation annuelle. La provision mensuelle sur charges, payable par l'organisme agréé en même temps que le loyer, s'établit ainsi qu'il suit :

- Provision ordures ménagères	: 15,91 €
- Provision eau froide	: 19,03 €
- Provision électricité logement	: 43,38 €
- Entretien relevé compteur eau froide	: 1,21 €
- Entretien relevé compteur électricité	: 6,77 €
- Abt internet TV Téléphone	: 3,36 €
- Entretien des parties communes	: 12,14 €
- Entretien Chauffage Rob. VMC	: 6,32 €
- Contrat multi-services	: 9,84 €

-----  
117,96 €

**SOIT UN TOTAL DE CHARGES POUR LES 4 LOGEMENTS DE 471,84 €.**

La régularisation des provisions est communiquée 1 mois avant la mise en recouvrement. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives seront tenues à disposition de l'organisme agréé.

## **Article 9 - OBLIGATIONS DU BAILLEUR SOCIAL**

### **Le bailleur social s'engage à :**

- remettre à l'organisme agréé un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation ;
- délivrer à l'organisme agréé le logement en bon état de réparations et les équipements mentionnés au contrat de location, en bon état de fonctionnement ;
- assurer à l'organisme agréé la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet d'une clause expresse ;
- entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;
- ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par l'organisme agréé, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée ;

## **Article 10 - OBLIGATIONS DE L'ORGANISME AGRÉÉ**

### **L'organisme agréé s'engage à :**

- payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ;
- garantir une occupation paisible des locaux loués par le sous-locataire ; l'organisme agréé s'engage en outre à respecter et faire respecter les prescriptions du règlement intérieur, lorsqu'il existe ;
- répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux sous-loués, à moins qu'il ne prouve qu'elles aient eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur social ;
- garantir l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret (décret n° 82-955 du 9 novembre 1982 ;
- novembre 1982 modifié), sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;
- garantir l'exécution dans les lieux loués des travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, tous travaux de transformation, de surélévation ou d'aménagement quelles qu'en soient les causes, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux sous-loués, le tout sans indemnité ni diminution de loyer. Les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du code civil sont applicables à ces travaux ;
- garantir que les locaux loués et équipements ne soient pas transformés sans l'accord écrit du bailleur social ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger de l'organisme agréé leur remise en l'état ou conserver les transformations effectuées sans que l'organisme agréé puisse réclamer une indemnisation des frais engagés ; le bailleur social a toutefois la faculté d'exiger aux frais de l'organisme agréé, la remise immédiate des lieux en l'état, lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ;
- s'assurer contre les risques locatifs et en justifier lors de la remise des clés et le cas échéant, chaque année, à la demande du bailleur social ;

Cette assurance couvre les risques inhérents à l'occupation des lieux (incendie, explosions, dégâts des eaux...) dont l'organisme agréé doit répondre à l'égard du bailleur social ;

## **Article 11 - CLAUSE RESOLUTOIRE**

La résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ou pour non-versement du dépôt de garantie ne produit effet que deux mois après un commandement de payer, demeuré infructueux.

*Le contrat de sous location est également résilié de plein droit :*

*- pour défaut d'assurance liée aux risques locatifs (incendie, dégâts des eaux explosions).*

*Cette clause ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux ;*

*- pour perte de son agrément par l'organisme agréé.*

*Cette clause ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux.*

## **Article 12 – Election de domicile**

Pour l'exécution du présent contrat de location, le bailleur social et l'organisme agréé font élection de domicile, en leur siège social respectif.

## **Article 13 – Prélèvement SEPA**

Si l'organisme agréé opte pour le prélèvement automatique comme mode de paiement, il donne mandat au bailleur pour autoriser le prélèvement de toute somme due à ce dernier. Les sommes à prélever figureront sur l'avis d'échéance qui vaut information et notification de prélèvement.

## **Article 14 : Informatique et libertés**

Conformément à la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 modifiée et au Règlement européen n°2016/679 du 27 avril 2016, MELDOMYS, représenté par son Directeur général Benoît RATIER, en sa qualité de Responsable de traitement des données, recueille les renseignements nécessaires à la gestion des conventions de location.

Ces données collectées seront communiquées aux personnes chargées de la Gestion clientèle et conservées pendant toute la durée nécessaire au traitement, notamment pendant toute la durée des conventions.

L'organisme agréé peut accéder aux données le concernant, les rectifier, demander leur effacement ou exercer son droit à la limitation du traitement de ses données et son droit d'opposition.

Pour exercer ces droits ou pour toute question relative au traitement de vos données, vous pouvez contacter le référent informatique par courriel à [rgpd@mlhabitat.fr], sur place ou par courrier postal à MELDOMYS - Référent informatique et libertés- 11 rue du Clon -CS 70146 49100 Angers.

Un justificatif d'identité pourra vous être demandé en cas de doutes raisonnables sur votre identité.

Soucieux du respect de la réglementation relative à la Protection des données, nous tenons également à vous informer que MELDOMYS a nommé un Délégué à la Protection : Data Privacy Management System (DPMS).

Si vous estimez, après nous avoir contactés, que vos droits « Informatique et Libertés » ne sont pas respectés, vous pouvez adresser une réclamation à la CNIL.

Le CNPH déclare avoir reçu et pris connaissance :

- Du détail des charges
- Du détail des surfaces
- De l'accord collectif
- Du règlement d'habitation
- Du diagnostic électrique
- Du diagnostic de performance énergétique (DPE)
- De l'état des risques pour l'information des acquéreurs et des locataires

Fait à Angers, le ..... en 2 exemplaires,

**Pour MELDOMYS,  
Le Directeur général,  
Benoît RATIER,**

**L'organisme agréé  
L'Association CNPH PIVERDIERE  
Monsieur Stéphane SALMON**  
Faire précéder la signature de la mention  
« Lu et approuvé »