



**BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

**MARDI 8 JUILLET 2025**

**PROCÈS-VERBAL**

**PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS**  
**DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

**LE MARDI 8 JUILLET 2025 À 9 H 30, S'EST RÉUNI LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT - MELDOMYS**

**Présents :**

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

**Excusées :**

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

**Assistaient également à la séance :**

Monsieur	Benoît RATIER	Directeur général de l'office
Madame	Véronique BERRUÉ	Directrice générale adjointe de l'office

## BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

### SÉANCE DU 8 JUILLET 2025

---

➤ APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU 20 MAI 2025.....	5
➤ AMÉNAGEMENT – DÉVELOPPEMENT.....	7
◆ DEMANDES / ENGAGEMENTS DE PROJETS – ABANDONS OU DÉCONSTRUCTIONS.....	7
✓Engagement des opérations nouvelles (programmes en cours) .....	7
- JUIGNÉ-SUR-LOIRE (Commune déléguée des Garennes-sur Loire) - Impasse des Cordiers - Tr 1957	
- POUANCÉ (Commune déléguée d'OMBRÉE D'ANJOU) - La porte Angevine - Tr 1766	
- POUANCÉ (Commune déléguée d'OMBRÉE D'ANJOU) - VEFA NEXITY rue de la gare- Tr 2012	
- LE PUISET-DORÉ (Commune déléguée de Montrevault-sur Evre) - Rue du commerce - Tr 1955	
- TIERCÉ - Projet "Super U"	
◆ ACQUISITIONS FONCIÈRES ET IMMOBILIÈRES.....	13
✓Nouveaux dossiers.....	13
- COMBRÉE (Commune déléguée d'OMBRÉE D'ANJOU) - Rue François Drouet Tr. 0385	
- JUMELLES (Commune déléguée de LONGUÉ-JUMELLES) - Place Montplaisir Tr. 1943	
- MARTIGNÉ-BRIAND - (Commune déléguée de TERRANJOU) - Lieu-dit « Les Perrières » : Convention de participation financière - Tr. 2025	
- POUANCÉ (commune déléguée d'OMBRÉE-D'ANJOU) – La Porte angevine : Avenant n°1 à la convention de concessions de stationnement – Tr. 1766/1767	
- SAINTE GEMMES-SUR-LOIRE - 19 Rue des Ponts de Cé – Tr. 2035	
- LA-SALLE-DE-VIHIERS (Commune déléguée de CHEMILLÉ-EN-ANJOU) Lotissement de la Colline – Tr. 1914	
- TORFOU (commune déléguée de Sèvremoine) – Lotissement « Les Prés aux Sources » - Tr. 1961	
- LA VARENNE (Commune déléguée d'ORÉE D'ANJOU) – VEFA ĘRIJA Lotissement La Barbellerie » - Tr. 2043	
◆ MARCHÉS TRAVAUX/SERVICES-CONTRATS /CONVENTIONS .....	32
✓NUEIL-SUR-LAYON (commune déléguée de LYS-HAUT-LAYON) : Convention de location pour la gestion de la maison de santé (Tr 1911 ) .....	32
✓LES PONTS DE CÉ – Foyer d'hébergement « L'arche de la Clairière » : Conventions de partenariat et de gestion (Tr. 2029) .....	41
✓POUANCÉ (commune déléguée d'OMBRÉE-D'ANJOU) - Ilot de la Porte Angevine Démolition de l'îlot de la Porte Angevine (AMO) et construction d'un immeuble de 7 logements : Avenant n°2 à la convention de groupement de Commande - Tr 1766.....	56
✓Recensement des achats publics .....	58

➤ <b>GESTION PATRIMONIALE.....</b>	<b>60</b>
◆ <b>VENTE DE LOCAUX D'ACTIVITÉ.....</b>	<b>60</b>
✓MONTJEAN-SUR-LOIRE, commune déléguée de MAUGES-SUR-LOIRE - Tr. 1647 .....	60
◆ <b>CESSIONS FONCIÈRES ET IMMOBILIÈRES.....</b>	<b>61</b>
✓Nouveaux dossiers.....	61
- JALLAIS (Commune déléguée de BEAUPRÉAU-EN-MAUGES) – Avenue de la Chaperonnière : conventions de rétrocession des voies, réseaux et espaces communs et convention de participation financière - Tr. 1790	
- LE LOUROUX-BÉCONNAIS (Commune déléguée de VAL-D'ERDRE-AUXENCE) – Rue d'Angers : Convention de rétrocession des voies, réseaux et espaces communs - Tr. 1896	
- SAINTE-GEMMES-SUR-LOIRE – Rue du Docteur Baruk : Constitution d'une servitude de passage de réseaux avec ENEDIS – Tr. 1845, 1952, 1953	
- SAINT-PIERRE-MONTLIMART (commune déléguée de MONTREVAULT-SUR-ÈVRE) – Les Glycines : échange parcellaire - Tr. 1741	
➤ <b>GESTION LOCATIVE.....</b>	<b>82</b>
◆ <b>LOGEMENTS FAMILIAUX - DÉPENSES.....</b>	<b>82</b>
✓Attribution de bons de fournitures aux locataires.....	82
◆ <b>STRUCTURES D'HEBERGEMENT .....</b>	<b>86</b>
✓BAUGÉ (commune déléguée de BAUGÉ-EN-ANJOU) – Résidence autonomie « Le Valboyer » : Avenant n°9 à la convention de gestion pour financement de travaux - Tr. 0530.....	86

## BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

### SÉANCE DU 8 JUILLET 2025

---

#### ➤ 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 983 M€ 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
- DISTRE - Tr. 1826 : Convention de participation financière
- SOULAIRE-ET-BOURG – Lotissement des Rosés - T.1869n1 et 1870n1 - Équilibre 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 : Le procès-verbal est approuvé à l'unanimité.**

## BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

### SÉANCE DU 8 JUILLET 2025

#### ➤ AMÉNAGEMENT – DÉVELOPPEMENT

##### ◆ DEMANDES / ENGAGEMENTS DE PROJETS – ABANDONS OU DÉCONSTRUCTIONS

##### ✓ Engagement des opérations nouvelles (programmes en cours)

Les opérations ci-dessous ont fait l'objet d'un avis favorable de la Commission d'Investissement.

Caractéristiques principales			
Commune	Adresse	Nbre de lgts	Date de la Commission d'investissements
<b>JUIGNÉ-SUR-LOIRE</b> - Commune déléguée des GARENNES-SUR-LOIRE	Impasse des Cordiers <i>Tr. 1957</i>	19	11.06.2025
<b>POUANCÉ</b> - Commune déléguée d'OMBRÉE D'ANJOU	La porte Angevine <i>Tr. 1766</i>	8	11.06.2025
<b>POUANCÉ</b> - Commune déléguée d'OMBRÉE D'ANJOU	VEFA NEXITY Rue de la gare <i>Tr. 2012</i>	34	11.06.2025
<b>LE PUISET-DORÉ</b> - Commune déléguée de MONTREVAULT SUR EVRE	Rue du Commerce <i>Tr. 1955</i>	8	11.06.2025
<b>TIERCÉ</b>	Projet « Super U »	17	11.06.2025

**Délibération** : le Bureau du Conseil d'administration, après avoir pris connaissance des opérations présentées, donne son accord à l'unanimité, pour leur engagement.

# JUIGNÉ-SUR-LOIRE

Commune déléguée des GARENNES SUR LOIRE  
 Impasse des Cordiers  
 Construction de 19 logements



Stade d'avancement : Engagement  PC  Appel d'Offre

## Données locales

Nombre d'habitants	2787
Commune nouvelle	4631
Parc Meldomys	39
Commune nouvelle	58
Parc autres bailleurs	4

Déléguataire CD49  
 Zone de loyer 2

Synthèse des demandes (choix 1 2 3)				
Commune nouvelle : LES GARENNES SUR LOIRE				
T.I	T.II	T.III	T.IV	T.V et +
1	13	20	10	2
Commune déléguée : JUIGNE SUR LOIRE				
0	12	17	9	2

## Plans / détail du projet

	PLUS	PLAI-R	PLAI-A	PLS
Individuel				
Collectif	7	10		2
<b>Total logts</b>	<b>19 ( 9 T.II + 8 T.III + 2 T.IV)</b>			

Nombre de logements labellisés VSA : 0  
 Annexes : 11 balcons + 19 places de parking



## Indicateurs

Situation : cœur de bourg  
 Coût d'acquisition : 140 000€ HT  
 Ratio prix de revient HT/m² SU : 2 827€  
 Ratio construction HT/m² SH : 2 117€  
 Fonds propres/logement : 46 766€  
 Démolition : réalisée par la commune



## Données financières

Total prix de revient **3 396 665 €**

Financement	en €	en %	taux	durée
Prêts 40 et 50 ans CDC	2 091 795 €	61,58%		
Prêts 1%	60 000 €	1,77%	0,75%	40 Ans
Subventions Etat et Déléguataire	132 200 €	3,89%		
Subvention communale	70 000 €	2,06%		
Subventions CCLLA	46 000 €	1,35%		
Fonds propres nets	888 559 €	26,16%		
<b>Total financement</b>	<b>3 396 665 €</b>			

### Exemple de Loyers

Marges locales pour le calcul du loyer 15,00% RE2020

LOGEMENTS PLUS					
Type	Nature	Loyer Principal* maxi	Accessoires	Loyer Total* maxi plafonné	Loyer Total* RLS
T3	Collectif	463,7	15,0	478,7	457,9
LOGEMENTS PLAI					
Type	Nature	Loyer Principal* maxi	Accessoires	Loyer Total* maxi plafonné	Loyer Total* RLS
T2	Collectif	321,3	10,0	331,3	316,9
LOGEMENTS PLS					
Type	SU	Loyer Principal* maxi plafonné PLUS +15%	Accessoires	Loyer Total* maxi plafonné	Loyer Total* RLS
T3	66	558,7	15,0	573,7	547,9
T4	85	719,5	15,0	734,5	701,5

### Résultat de trésorerie cumulé (K €)



## Avis de la commission d'investissements

Date	Avis	Observations
19/06/2024	Engagement - Avis favorable	20 logements collectifs Prix acquisition : 120 000€ Ratio prix revient HT/m² SU : 2 698 € Ratio coût construction HT/m² SH : 2 028 € Fonds propres : 47 030€/logt
11/06/2025	Engagement - Avis favorable	Opération ramenée de 20 à 19 logements

# POUANCE

Commune déléguée de OMBREE D'ANJOU  
La porte Angevine  
Construction de 8 logements collectifs



OS 2025

Stade d'avancement : Engagement  PC  Appel d'Offre

## Données locatives

Nombre d'habitants	3305
Commune nouvelle	8859
Parc Meldomys	196
Commune nouvelle	400
Parc autres bailleurs	108

Déléataire CD49  
Zone de loyer 3

## Synthèse des demandes (choix 1 2 3)

Commune nouvelle : OMBREE D'ANJOU				
T.I	T.II	T.III	T.IV	T.V et +
4	46	39	31	11
Commune déléguée : POUANCE				
3	32	23	17	7

## Plans / détail du projet

	PLUS	PLA-I-R	PLA-I-A	PLS
Individuel				
Collectif	5	3		
<b>Total logts</b>	<b>8 (4 T.II + 4 T.III)</b>			

Nombre de logements labellisés VSA : 0  
Annexes : 8 balcons + 5 celliers + 3 garages superstructure + 2 jardins



## Indicateurs

Situation : cœur de bourg  
Coût d'acquisition : € symbolique  
Ratio prix de revient HT/m² SU : 2 658€  
Ratio construction HT/m² SH : 2 322€  
Fonds propres/logement : 55 626€  
Démolition : oui, à charge de la commune



## Données financières

Total prix de revient 1 529 365 €

Financement	en €	en %	taux	durée
Prêts 40 et 50 ans CDC	912 660 €	59,68%		
Prêts 1%	20 000 €	1,31%	0,75%	40 Ans
Subventions Etat et Déléataire	26 700 €	1,75%		
Subvention communale	125 000 €	8,17%		
Fonds propres nets	445 005 €	29,10%		
<b>Total financement</b>	<b>1 529 365 €</b>			

## Résultat de trésorerie cumulé (K €)



## Exemple de Loyers

Marges locales pour le calcul du loyer : 15,00% RE2020  
Performance énergétique : RE 2020 niveau 2025 Valeur 01/01/2025

PLUS		Surface Utile	Loyer mensuel logement	Application RLS loyer principal	Stationnements	Celliers	Loyer total RLS
Type	Nature						
T2	Collectif	54,25	369,44	352,08	45,00	-	397,08
T3	Collectif	76,45	520,62	496,15	45,00	5,00	546,15
PLAI							
T2	Collectif	55,93	344,53	328,34	-	-	328,34
T3	Collectif	76,45	470,93	448,80	-	-	448,80

## Avis de la commission d'investissements

Date	Avis	Observations
04/10/2018	Engagement - Avis favorable	8 logements (7 collectifs en neuf + 1 individuel en réhabilitation) Prix acquisition : € symbolique Ratio prix revient HT/m² SU : 1 862 € Ratio coût construction HT/m² SH : 1 650 € Fonds propres : 16 535€/logt
11/06/2025	Engagement - Avis favorable	Modification du programme : abandon de l'acquisition de la maison à réhabiliter

## POUANCE

Commune déléguée de OMBREE D'ANJOU

VEFA NEXITY - Rue de la gare

Acquisition de 34 logements



OS 2026

meldomys

Stade d'avancement : Engagement  PC  Appel d'Offre

### Données locatives

Nombre d'habitants	3305
Commune nouvelle	8859
Parc Meldomys	196
Commune nouvelle	400
Parc autres bailleurs	108

Déléataire CD49  
Zone de loyer 3

### Synthèse des demandes (choix 1 2 3)

Commune nouvelle : OMBREE D'ANJOU				
T.I	T.II	T.III	T.IV	T.V et +
4	46	39	31	11
Commune déléguée : POUANCE				
3	32	23	17	7

### Plans / détail du projet

	PLUS	PLAI-R	PLAI-A	PLS
Individuel	17	17		
Collectif				
<b>Total logts</b>	<b>34 (14 T.III + 20 T.IV)</b>			

Nombre de logements labellisés VSA : 0

Annexes : 20 garages incorporés + 14 places de parking + 34 jardins + 14 abris de jardins



### Indicateurs

Coût d'acquisition : 5 813 925,50€

Shab : 2 644,17m<sup>2</sup>

Prix au m<sup>2</sup>/shab : 2 198,77€

Fonds propres/logement : 49 920 €

### Données financières

Total prix de revient	<b>6 430 718 €</b>
-----------------------	--------------------

Financement	en €	en %
Prêts 40 et 50 ans CDC	4 723 943 €	73,46%
Subventions Etat et Déléataire	111 500 €	1,73%
Fonds propres nets	1 595 274 €	24,81%
<b>Total financement</b>	<b>6 430 718 €</b>	

### Résultat de trésorerie cumulé (K €)



### Exemple de Loyers

Marges locales pour le calcul du loyer : 5,00% RE2020

Performance énergétique : RE 2020 niveau 2025 Valeur 01/01/2025

PLUS		Surface Utile	Loyer mensuel logement	Application RLS loyer principal	Stationnements	Jardins	Celliers	Loyer total RLS
Type	Nature							
T3	Individuel	75,76	451,53	430,31	15,00	10,00	5,00	460,31
T4	Individuel	86,56	515,90	491,65	45,00	10,00	-	546,65
PLAI								
T3	Individuel	67,75	364,50	347,37	10,00	7,00	-	364,37
T4	Individuel	86,56	465,69	443,80	40,00	7,00	-	490,80

### Avis de la commission d'investissements

Date	Avis	Observations
19/06/2024	Engagement - Avis favorable	Acquisition de 34 logements individuels Prix acquisition : 5 714 765€ HT (soit 2 150€/m <sup>2</sup> ) Fonds propres : 47 129€/logt
09/10/2024	Engagement - Avis favorable	Acquisition de 34 logements individuels Prix acquisition : 5 684 966€ HT (soit 2 150€/m <sup>2</sup> ) Fonds propres : 39 446€/logt Passage en CI pour modification de la shab
11/06/2025	Engagement - Avis favorable	La commission sollicite l'intégration de 5 logements T3 en PLS, sous réserve de l'avis favorable de la commune.

# LE PUISET DORE

Commune déléguée de MONTREVAULT SUR EVRE

Rue du Commerce

Construction de 8 logements collectifs après démolition 1 logt



OS 2028

Stade d'avancement : Engagement  PC  Appel d'Offre

## Données locatives

Nombre d'habitants	1176
Commune nouvelle	15755
Parc Meldomys	-
Commune nouvelle	265
Parc autres bailleurs	293

Déléguataire CD49  
Zone de loyer 3

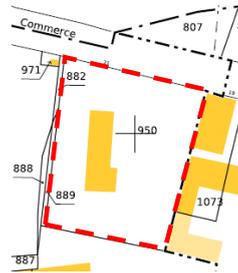
## Synthèse des demandes (choix 1 2 3)

Commune nouvelle : MONTREVAULT SUR EVRE				
T.I	T.II	T.III	T.IV	T.V et +
7	24	44	17	9
Commune déléguée : LE PUISET DORE				
0	0	1	0	0

## Plans / détail du projet

	PLUS	PLA-I-R	PLA-I-C	PLS
Individuel				
Collectif	2	4	2	
Total logts	8 ( 4 T.II + 4 T.III)			

Nombre de logements labellisés VSA : 0  
Annexes : 8 places de parking et 4 jardins



## Indicateurs

Situation :

Coût d'acquisition : 85 500€

Ratio prix de revient HT/m² SU : 2 852€

Ratio construction HT/m² SH : 2 032€

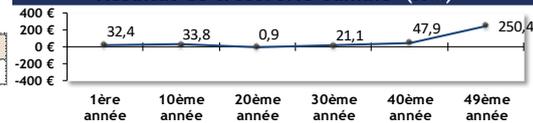
Fonds propres/logement : 57 509€

## Données financières

Total prix de revient 1 338 287 €

Financement	en €	en %	taux	durée
Prêts 40 et 50 ans CDC	784 262 €	58,60%		
Subventions Etat et Déléguataire	70 200 €	5,25%		
Subvention communale	8 750 €	0,65%		
Autres subventions	15 000 €	1,12%		
Fonds propres nets	460 075 €	34,38%		
<b>Total financement</b>	<b>1 338 287 €</b>			

## Résultat de trésorerie cumulé (K €)



## Exemple de Loyers

Marges locales pour le calcul du loyer : 8,00% RE2020

Performance énergétique : RE 2020 niveau 2028

Valeur 01/01/2025

PLUS		Surface Utile	Loyer mensuel logement	Application RLS loyer principal	Stationnements	Jardins	Loyer total RLS
Type	Nature						
T2	Individuel	45,00	305,10	290,76	15,00	10,00	315,76
T3	Individuel	63,00	427,14	407,06	15,00	10,00	432,06
PLAI							
T2	Individuel	45,00	270,90	258,17	10,00	7,00	275,17
T3	Individuel	63,00	379,26	361,43	10,00	7,00	378,43

## Avis de la commission d'investissements

Date	Avis	Observations
14/12/2022	Engagement - Avis favorable	Les membres de la commission souhaitent l'enfouissement de la ligne haute tension nombre de logts : 12 Ratio prix de revient HT/m² SU : 2 387 € Ratio coût de construction HT/m² SH : 1 773€ Fond propres : 32 000€
28/02/2023	Engagement - Avis favorable	7 logements individuels Prix acquisition : 85 500€ Subvention communale : 8 750€ Ratio prix revient HT/m² SU : 2 639 € Ratio coût construction HT/m² SH : 1 840 € Fonds propres : 32 000/logt Revente de 3 logements
11/06/2025	Engagement - Avis favorable	La commission sollicite l'intégration de 2 logements T2 et 1 logement T3 en PLS, sous réserve de l'avis favorable de la commune.

## TIERCÉ

Projet "SUPER U" Rue de Touraine  
Démolition de 6 individuels et construction de 17 appartements locatifs ainsi qu'un local professionnel

Stade d'avancement : Engagement  PC  Appel d'Offre

OS 2028



### Données locatives

Nombre d'habitants	4487
Parc Meldomys	100
Parc autres bailleurs	28

Délégué CD49  
Zone de loyer 3

### Synthèse des demandes (choix 1 2 3)

T.I	T.II	T.III	T.IV	T.V et +
9	45	48	22	11

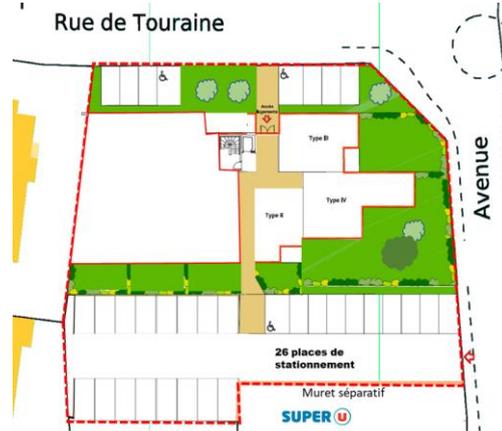
### Plans / détail du projet

	PLUS	PLAI-R	PLAI-A	PLS
Individuel				
Collectif	4	9		4
<b>Total logts</b>	<b>17 (7 T.II + 8 T.III + 2 T.IV)</b>			

Un local d'activité de 320 m<sup>2</sup>

Nombre de logements labellisés VSA : 0

Annexes : 14 balcons + 17 places de parking



### Indicateurs

Situation : cœur de ville

Ratio prix de revient HT/m<sup>2</sup> SU : 2 679€

Ratio construction HT/m<sup>2</sup> SH : 1 978€

Fonds propres/logement : 46 000 €

Coût d'acquisition : échange foncier avec Super U sur la base d'un foncier démolé et dépollué. La différence de superficie entre les 2 terrains génère une soule en faveur de MELDOMYS de 223 720 € intégrée dans le montage financier. A noter que cette opération nécessite la cession à l'€ symbolique d'un foncier communal à Meldomys ainsi que le relogement de 5 locataires de nos logements.

### Données financières

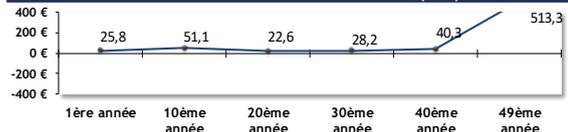
Données financières		
Dépenses TTC Taux réduit		
	Logements TTC fiscal	Local pro HT
Total prix de revient	3 798 033 €	

Financement	en %	taux	durée
Prêts 40 et 50 ans CDC	42,22%		
Prêts 1%	1,32%	0,75%	40 Ans
Prêts Libres	27,18%	3,70%	30 Ans
Subventions Etat et Délégué	2,81%		
SOULTE avec Super U	5,88%		
Fonds propres nets	20,59%		
<b>Total financement</b>	<b>3 798 033 €</b>		

#### TERTIAIRES

SU	loyer mensuel au m <sup>2</sup> TTC (hors charges hors TFPB)	loyer mensuel TTC (hors charges hors TFPB)
320,00	14,32	4 582,15

#### Résultat de trésorerie cumulé (K €)



#### Exemple de Loyers

Marges locales pour le calcul du loyer : 15,00% RE2020  
Performance énergétique : RE 2020 niveau 2025 Valeur 01/01/2025

PLUS		Surface Utile	Loyer mensuel logement	Application RLS loyer principal	Stationnements	Loyer total RLS
Type	Nature					
T3	Collectif	63,00	414,54	395,06	15,00	410,06
T4	Collectif	80,00	526,40	501,66	15,00	516,66
PLAI						
T2	Collectif	49,00	293,02	279,25	10,00	289,25
T3	Collectif	66,00	394,68	376,13	10,00	386,13
T4	Collectif	84,00	502,32	478,71	10,00	488,71
PLS						
T2	Collectif	48,00	455,52	434,11	15,00	449,11

Loyers PLS plafonnés : plafonds -20%

### Avis de la commission d'investissements

Date	Avis	Observations
22/04/2024	Engagement - Avis favorable	21 logements collectifs Prix acquisition: même montage Ratio prix revient HT/m <sup>2</sup> SU : 2 656 € Ratio coût construction HT/m <sup>2</sup> SH : 1 989 € Fonds propres : 49 445€/logt
11/06/2025	Engagement - Avis favorable	

## BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

### SÉANCE DU 8 JUILLET 2025

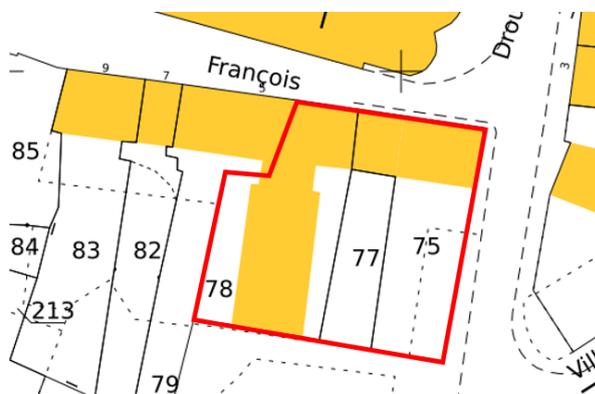
#### ➤ AMÉNAGEMENT - DÉVELOPPEMENT

##### ◆ ACQUISITIONS FONCIÈRES ET IMMOBILIÈRES

###### ✓ Nouveaux dossiers

#### COMBRÉE (Commune déléguée d'OMBRÉE D'ANJOU) – Rue François Drouet – Tr. 0385

La commune de Combrée a donné à bail le 7 février 1986 au profit de l'office, un immeuble bâti cadastré section AC n° 75, 77 et 78 (764m<sup>2</sup>) afin de permettre la réhabilitation dudit bâtiment en 12 logements (3 T1bis, 7 T2 et 2 T3).



Le bail a pris effet le 1<sup>er</sup> novembre 1985 et son exécution courait sur une durée de 36 ans ou jusqu'au remboursement intégral des emprunts. Le bail est arrivé à terme le 31 octobre 2021.

Des travaux ont été effectués en 2021 ci-dessous énumérés pour un montant total de 226.000 €

- Installation de l'isolation
- Remplacement des menuiseries
- Remplacement des portes d'entrée
- Remplacement de la porte de hall
- Réalisation de la conformité électrique
- Changement des convecteurs
- Remplacement de la VMC
- Réhabilitation des sanitaires
- Réalisation des peintures dans le hall et les pièces humides

Cette situation a été présentée à la commune qui n'a pas l'intention de reprendre en gestion l'immeuble.

Afin de permettre à l'office d'amortir ces travaux, il a été proposé à la commune qui a accepté, de signer un nouveau à bail sur ledit bâtiment pour une durée de 35 ans au profit de Meldomys.

Dans l'attente de la signature du bail, la commune a autorisé, au travers d'une convention sous seing privé, Meldomys à poursuivre la gestion locative des logements.

Le montant du loyer annuel du foncier est fixé à 1 € / an pendant 35 ans, soit 35 € pour la durée totale du bail, à verser en une seule fois le jour de la signature de l'acte.

Une demande auprès de France domaine a été effectuée le 6 juin 2025 afin d'obtenir un avis sur la valeur vénale du bien.

Le Conseil municipal dans sa prochaine séance du 15 juillet 2025, doit valider la signature dudit bail emphytéotique dans les conditions ci-dessus énoncées, au profit de Meldomys.

Il vous est demandé de bien vouloir donner votre accord sur la signature du bail emphytéotique d'une durée de 35 ans moyennant un loyer annuel d'un euro (1,00 €), sous réserve de la décision du Conseil municipal, et autoriser le Directeur général à signer l'acte qui sera établi par la Direction des affaires juridiques et Marchés de l'office (acte administratif).

**Délibération : Les membres du Bureau du Conseil d'administration donnent leur accord, à l'unanimité, sur la signature du bail emphytéotique d'une durée de 35 ans moyennant un loyer annuel d'un euro (1,00 €), sous réserve de la décision du Conseil municipal, et autorisent le Directeur général à signer l'acte qui sera établi par la Direction des affaires juridiques et Marchés de l'office (acte administratif).**

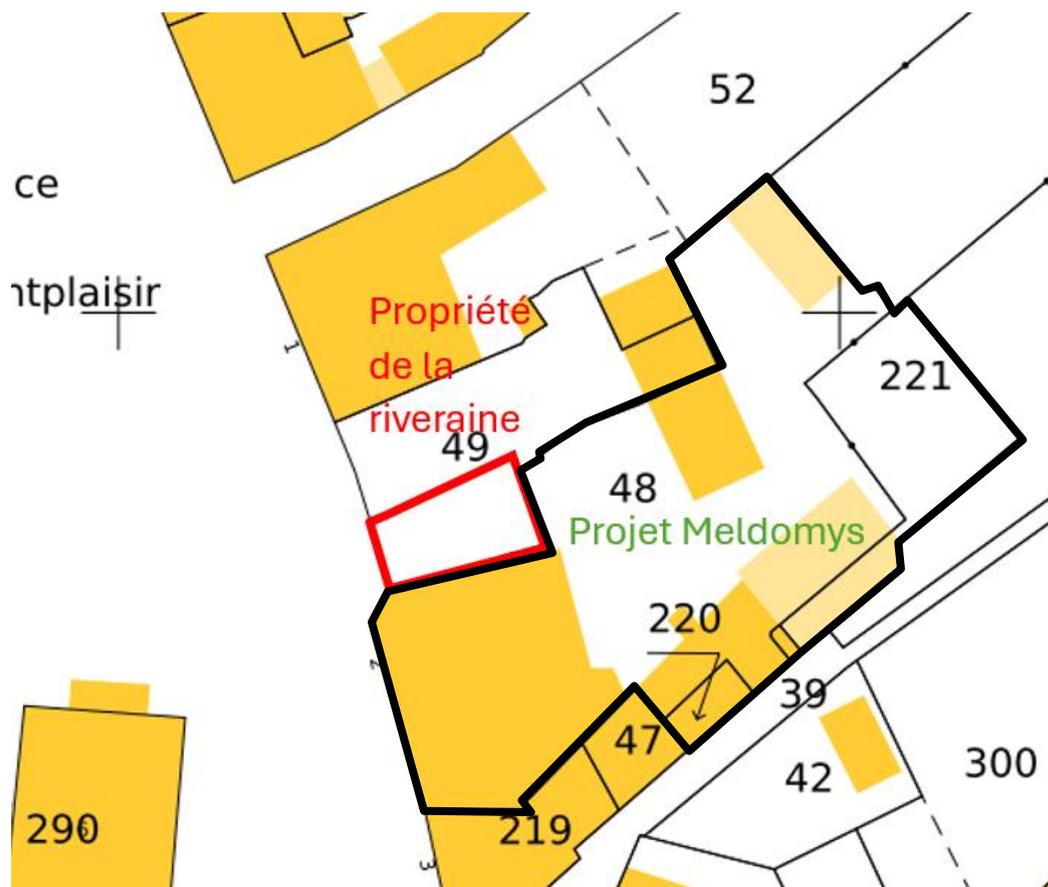
## JUMELLES (Commune déléguée de LONGUÉ-JUMELLES) - Place Montplaisir – Tr. 1943

Lors de sa séance du 25 mars 2025, le Bureau du Conseil d'administration de l'office a validé l'acquisition auprès de la commune de Longué-Jumelles de l'ancienne boulangerie située Place Montplaisir à Jumelles, le tout cadastrée section AB n°48, 220 et 221 (zone entourée en noir sur le plan ci-dessous), en vue de la réhabilitation de la boulangerie en 2 logements et de la construction de 4 nouveaux logements.

La faisabilité du projet exige d'adjoindre une emprise complémentaire de 63 m<sup>2</sup> environ pour permettre l'accès aux futurs logements

Pour mener le projet à son terme Meldomys et la commune avaient parallèlement convenu que l'office achèterait, directement, une partie de la parcelle cadastrée section AB n°49 à la riveraine.

Le géomètre a débuté son travail de division de la parcelle, et a estimé la partie à acquérir à 63 m<sup>2</sup> (entourée en rouge sur le plan ci-dessous).



Aujourd'hui, il apparaît préférable que la commune cède à Meldomys l'ensemble de l'emprise foncière, ce qui induit qu'elle acquiert directement auprès de la riveraine cette petite parcelle.

Les services de France domaine ont déjà émis un avis en date du 7 mars 2025 estimant l'ensemble du bien à acquérir auprès de la commune à 40.000 €.

Afin de garantir l'équilibre financier de l'opération, le prix de vente du foncier dans la globalité (parcelles cadastrées section AB n° 48, 220, 221, 39p et 49p) a été négocié à 1 € entre les parties.

Le conseil municipal doit à nouveau se réunir le 7 juillet prochain pour statuer sur l'acquisition de la parcelle à la riveraine et la revente de l'ensemble de l'emprise à Meldomys.

La participation financière de la commune pour un montant de 60.000 € validée lors de la séance du 25 mars dernier n'est pas remise en cause.

Afin de ne pas alourdir la procédure d'acquisition et de ne pas retarder la signature de la vente, il a été convenu de ne pas prendre notre notaire en participation comme cela était convenu initialement.

Il vous est demandé de bien vouloir donner votre accord sur :

- L'acquisition de l'emprise foncière modifiée, correspondant aux parcelles cadastrées section AB n° 48, 220, 221, 39p et 49p d'environ 963 m<sup>2</sup> auprès de la commune de Longué-Jumelles au prix d'1 €.
- La signature par le Directeur général de l'acte de vente qui sera établi par le notaire du vendeur Maître PALOMBA, notaire à Longué-Jumelles.

**Délibération** : Les membres du Bureau du Conseil d'administration donnent leur accord, à l'unanimité, sur :

- **L'acquisition de l'emprise foncière modifiée, correspondant aux parcelles cadastrées section AB n° 48, 220, 221, 39p et 49p d'environ 963 m<sup>2</sup> auprès de la commune de Longué-Jumelles au prix d'1 €.**
- **La signature par le Directeur général de l'acte de vente qui sera établi par le notaire du vendeur Maître PALOMBA, notaire à Longué-Jumelles.**

## MARTIGNÉ-BRIAND - (Commune déléguée de TERRANJOU) - Lieu-dit « Les Perrières » : Convention de participation financière - Tr. 2025

La Communauté de Communes de Loire-Layon-Aubance, propriétaire de plusieurs parcelles de terrains à bâtir sur la Commune de Martigné-Briand (Commune déléguée de TERRANJOU), a sollicité Meldomys pour la réalisation d'un projet d'aménagement urbain portant sur la construction de huit logements sociaux destinés aux gens du voyage.

La Commission d'investissement du 19 juin 2024 et le Bureau du Conseil d'administration du 9 juillet 2024 ont donné une suite favorable au projet de construction et d'envisager :

- L'acquisition du foncier,
- La démolition d'une ancienne maison d'habitation,
- La viabilisation de l'ensemble de l'emprise foncière, l'aménagement d'une voirie centrale et la construction de 8 logements individuels adaptés aux gens du voyage (8 T2).
- La rétrocession d'une partie foncière (environ 3 155 m<sup>2</sup>, voir plan ci-dessous) à la commune en complément des voiries et espaces verts,



Le projet immobilier sera réalisé sur les parcelles cadastrées Préfixe 191 Section YC n°70, 71 et 126, d'une superficie totale de 8 013 m<sup>2</sup>. A terme, Meldomys sera titré sur une emprise d'environ 4 858 m<sup>2</sup>.



Les services de France domaine saisis le 7 avril 2025, n'ayant pas donné de réponse dans le délai d'un mois, l'avis est réputé favorable.

Afin de garantir l'équilibre financier de l'opération, le prix de vente du foncier a été fixé à l'euro symbolique entre les parties d'une part et la Communauté de Communes s'est engagée, d'une autre part, à verser une participation financière à hauteur de 90 000 €, sous forme de subvention.

Lors de ses séances du 16 mai 2024, le Conseil communautaire de la Communauté de Communes de Loire-Layon-Aubance a donné son accord pour l'aménagement de huit logements locatifs destinés à l'accueil des gens du voyage, la cession de trois parcelles de terrains à bâtir au prix d'un euro symbolique et le versement d'une subvention à hauteur de 90 000 €.

La rétrocession sera évoquée ultérieurement lorsque nous son emprise aura pu être définie précisément.

Il vous est demandé de bien vouloir donner votre accord sur l'acquisition auprès de la communauté de communes Loire-Layon-Aubance des parcelles cadastrées Préfixe 191 Section YC n°70, 71 et 126 à l'euro symbolique et d'autoriser le Directeur général à signer la convention de participation financière et l'acte de vente qui sera réalisé par le notaire du vendeur.

**Délibération : Les membres du Bureau du Conseil d'administration donnent leur accord, à l'unanimité, sur l'acquisition auprès de la communauté de communes Loire-Layon-Aubance des parcelles cadastrées Préfixe 191 Section YC n°70, 71 et 126 à l'euro symbolique et autorisent le Directeur général à signer la convention de participation financière et l'acte de vente qui sera réalisé par le notaire du vendeur.**

**CONVENTION DE PARTICIPATION FINANCIÈRE  
AVEC LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNE DE LOIRE-LAYON-AUBANCE  
MARTIGNÉ-BRIAND (Commune déléguée de TERRANJOU)  
Les Perrières – Tr. 2025**

**ENTRE LES SOUSSIGNÉS :**

**MELDOMYS – Office Public de l'Habitat** - représenté par Monsieur Benoît RATIER, Directeur général, habilité par délibération du Bureau du Conseil d'administration dudit établissement, en date du 17 décembre 2024 et spécialement à l'effet des présentes, par délibération du Bureau du Conseil d'Administration en date du 8 juillet 2025.

d'une part,

**ET**

**LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNE DE LOIRE-LAYON-AUBANCE (Maine-et-Loire)**, identifiée sous le N° de SIREN 200 071 553, dont le siège est situé 1, rue Adrien Meslier à Saint-Georges-sur-Loire (49170), représentée par le président Monsieur Marc SCHMITTER, habilité par délibération du Conseil communautaire en date du 16 mai 2024.

d'autre part,

**Considérant que** la Communauté de Commune de Loire-Layon-Aubance a sollicité Meldomys pour l'acquisition d'un terrain à bâtir comprenant une ancienne maison d'habitation afin de permettre la construction de logements locatifs sociaux adaptés pour les gens du voyage,

**Considérant que** les études préalables effectuées par Meldomys ont identifié la possibilité de réaliser des travaux d'aménagement et de construction d'un programme de 8 logements individuels (TII),

**Considérant que** les difficultés à atteindre l'équilibre financier du projet en raison des coûts de démolition et travaux de VRD, la participation financière de la Communauté de commune se révèle indispensable,

Les parties ont décidé d'arrêter les modalités de versement de cette subvention suivant les modalités ci-après présentées.

**D'un commun accord, les parties conviennent ce qui suit :**

### **Article 1 : Objet**

La Communauté de Commune de Loire Layon Aubance s'engage à verser à Meldomys une participation financière à hauteur de 90 000 € selon les modalités décrites ci-après.

### **Article 2 : Modalités du versement**

Le versement de la participation sera effectué à la réception des travaux.

Meldomys demandera par courrier le versement de la participation à la date prévue et informera la Communauté de commune de la réception des fonds sous trente jours.

Le versement sera effectué, en une seule fois, par virement bancaire sur le compte de Meldomys.

### **Article 3 : Durée**

La présente convention prend effet dès sa signature. Elle prendra fin à l'encaissement de la participation.

### **Article 4 : Résiliation**

En cas de non-respect des engagements respectifs, par l'une ou l'autre des parties, le présent acte pourra être résilié dans un délai de deux mois suivant envoi en lettre recommandée avec Accusé de Réception valant mise en demeure.

Fait à Angers, le .....

(Un exemplaire sera transmis pour visa aux services de la préfecture de Maine-et-Loire)

**LA COMMUNAUTE DE COMMUNE  
DE LOIRE LAYON AUBANCE**

Le Président,  
Monsieur Marc SCHMITTER

**MELDOMYS**

Le Directeur général,  
Monsieur Benoît RATIER

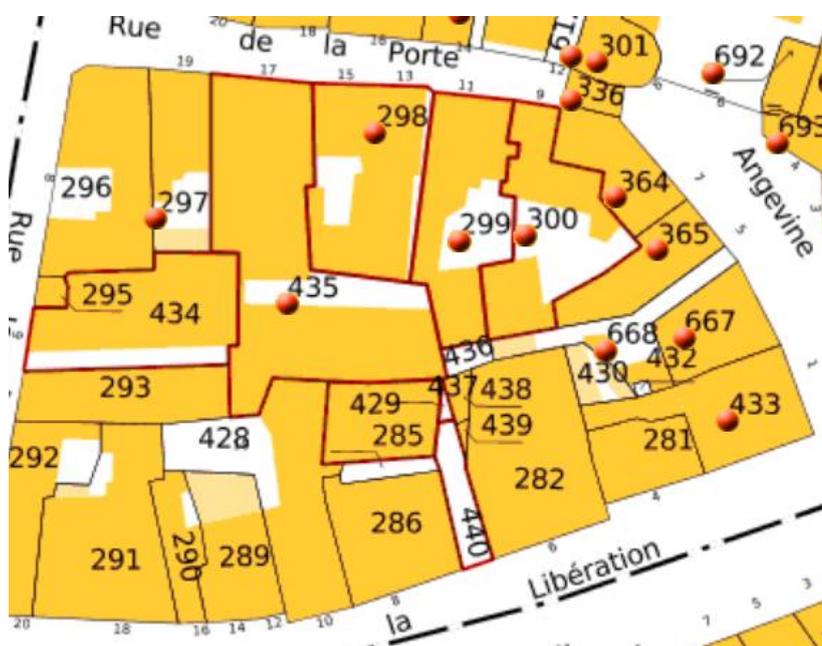
**POUANCÉ (commune déléguée d'OMBRÉE-D'ANJOU) – La Porte angevine : Avenant n°1 à la convention de concessions de stationnement – Tr. 1766/1767**

La commune d'Ombrée d'Anjou est propriétaire d'un îlot situé à Pouancé, Rue de la porte angevine. Dans le cadre de la requalification urbaine du quartier de l'îlot de la Porte angevine, la commune a sollicité notre organisme pour la réalisation de logements sociaux.

Lors de la séance du 17 septembre 2024, le Bureau du Conseil d'administration a validé l'acquisition des parcelles préalablement démolies par la commune et devant accueillir le projet de construction de 7 logements locatifs sociaux. Ces parcelles sont cadastrées section AE n° 300-299-298-435-429-437-440-434 d'une superficie totale de 1.411 m<sup>2</sup>.

Or, le projet de 7 logements locatifs ne permettant pas d'atteindre l'équilibre financier de l'opération, il a été prévu l'ajout d'un logement sur la même emprise foncière.

La commission d'investissement mise à jour le 11 juin 2025 et le Bureau du Conseil d'administration de ce jour, ont décidé de donner une suite favorable à l'offre de la commune et prévoir la construction de 8 logements locatifs.



Les services de France domaine n'ont pas été consultés dans la mesure où l'emprise foncière et le prix de vente n'ont pas évolué et que l'avis domanial initial date de moins d'un an. La valeur vénale du terrain est estimée à 30 € HT /m<sup>2</sup> soit 42.330 € HT pour l'ensemble.

Afin de respecter l'équilibre financier de l'opération, il a été convenu entre les parties de ne pas modifier le prix de cession et de procéder à la transaction au prix d'un euro.

Lors de sa séance du 18 septembre 2018, le Conseil municipal de la commune d'Ombrée d'Anjou a validé la cession desdits terrains au profit de l'office au prix d'un euro et le versement d'une participation financière plafonné à 250.000 € destiné à l'équilibre financier de l'opération dont le montant définitif sera arrêté sur la base des résultats d'appels d'offres.

Lors de sa prochaine séance en date du 15 juillet 2025, le Conseil municipal prévoit de mettre à jour les éléments du projet et notamment le nombre de logements ainsi que le nom du notaire qui recevra l'acte.

La participation financière validée lors du conseil municipal du 18 septembre 2018 n'est pas remise en question. Toutefois, ne pouvant être finalisée qu'après les résultats de l'appel d'offres, la convention de participation financière sera présentée à une prochaine séance. Par la même occasion, un projet de convention de rétrocession des voiries et espaces communs situés à l'arrière de l'îlot sera également soumis à votre validation.

Par ailleurs, une convention de concession de stationnement a été signée le 11 février 2020 afin d'obtenir le droit d'utiliser 3 places de stationnements sur le domaine public à proximité immédiate du projet. En prenant en compte le nouveau projet, il apparaît que les 3 places de stationnement sur le domaine public ne sont pas suffisantes qu'il est nécessaire d'ajouter 2 places dans la convention.

Un avenant à ladite convention est donc proposé.

Il vous est demandé de bien vouloir, sous réserve de la délibération du Conseil municipal, donner votre accord sur :

- L'acquisition des parcelles cadastrées section AE n° 300-299-298-435-429-437-440-434 d'une superficie totale de 1.411 m<sup>2</sup> auprès de la Commune d'Ombree d'Anjou au prix d'un euro.
- La signature par le Directeur général de l'acte d'acquisition qui sera établi par Maître VANDEVOORDE, notaire à Angers
- La signature de l'avenant à la convention de concession de stationnement

**Délibération : Les membres du Bureau du Conseil d'administration donnent leur accord, à l'unanimité, sur :**

- **L'acquisition des parcelles cadastrées section AE n° 300-299-298-435-429-437-440-434 d'une superficie totale de 1.411 m<sup>2</sup> auprès de la Commune d'Ombree-d'Anjou au prix d'un euro.**
- **La signature par le Directeur général de l'acte d'acquisition qui sera établi par Maître VANDEVOORDE, notaire à Angers**
- **La signature de l'avenant à la convention de concessions de stationnement**

**AVENANT N°1 A LA CONVENTION DE CONCESSIONS DE STATIONNEMENT  
COMMUNE DE POUANCÉ (Commune déléguée D'OMBRÉE D'ANJOU)  
Tr 1766-1767**

ENTRE

La commune **d'OMBRÉE D'ANJOU**, représentée par son Maire, Monsieur Pierrick ESNAULT dûment habilitée par délibération en date du .....

D'une part,

ET

**MELDOMYS**, représenté par son Directeur général, Monsieur Benoît RATIER, dûment habilité par délibération du Bureau du Conseil d'administration en date du 8 juillet 2025

D'autre part,

**IL A ETE EXPOSÉ ET CONVENU CE QUI SUIT**

**EXPOSÉ**

La commune d'Ombree d'Anjou s'est engagée dans une démarche volontariste de lutte contre l'habitat indigne en centre-bourg au travers l'Appel à Manifestation d'Intérêt national pour la revitalisation des centres-bourgs de 2014.

A cet effet, la commune s'est rendu propriétaire de plusieurs immeubles vacants et dégradés en cœur de ville de Pouancé avec l'objectif de les démolir.

Meldomys portera ce projet de reconstruction de 8 logements neufs, adaptés aux modes d'habiter contemporains, et à proximité directe des commerces et des services du centre-ville.

Conformément au PLU, ce projet nécessite la création de 8 places de stationnement. Or, la surface de la parcelle ne permettait la création que de 5 places uniquement.

Le code de l'urbanisme, dans son article L 421-3 alinéa 4, dispose que « *lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement en cours de réalisation.* »

Compte tenu de la difficulté réelle d'acquérir les garages privés à proximité et de l'impossibilité matérielle d'aménager des places de stationnement sur la parcelle constituant l'emprise du projet, une convention de concession de stationnement avait alors été signée le 11 février 2020 afin de pouvoir occuper 3 places de stationnement sur le parking du Petit Théâtre.

Depuis la signature de cette concession de stationnement le 11 février 2020, le projet a évolué. Le nombre de place nécessaire est conservé au nombre de 8, cependant l'emprise de projet réétudié permet de réaliser 3 stationnements uniquement.

Il est donc proposé la signature d'un avenant la convention de concession de stationnement, et d'y ajouter 2 places de stationnement, portant à 5 le nombre de places sur le parking du Petit Théâtre, impasse du Guesclin, situé à proximité immédiate du projet.

## **OBJET**

### **Article 1:**

L'article 1 est abrogé et rédigé comme suit :

La commune d'OMBRÉE-D'ANJOU concède à Meldomys cinq places de stationnement dans le parking public du Petit Théâtre, Place du Guesclin à Pouancé.

Ces places seront matériellement identifiées par, à minima, la mention « emplacement privé »

Les autres clauses de la convention initiales restent inchangées.

Fait à ANGERS, le .....

(Un exemplaire sera transmis pour visa aux services de la préfecture de Maine-et-Loire)

**Pour la Commune,**  
Le Maire d'OMBRÉE-D'ANJOU  
Monsieur Pierrick ESNAULT

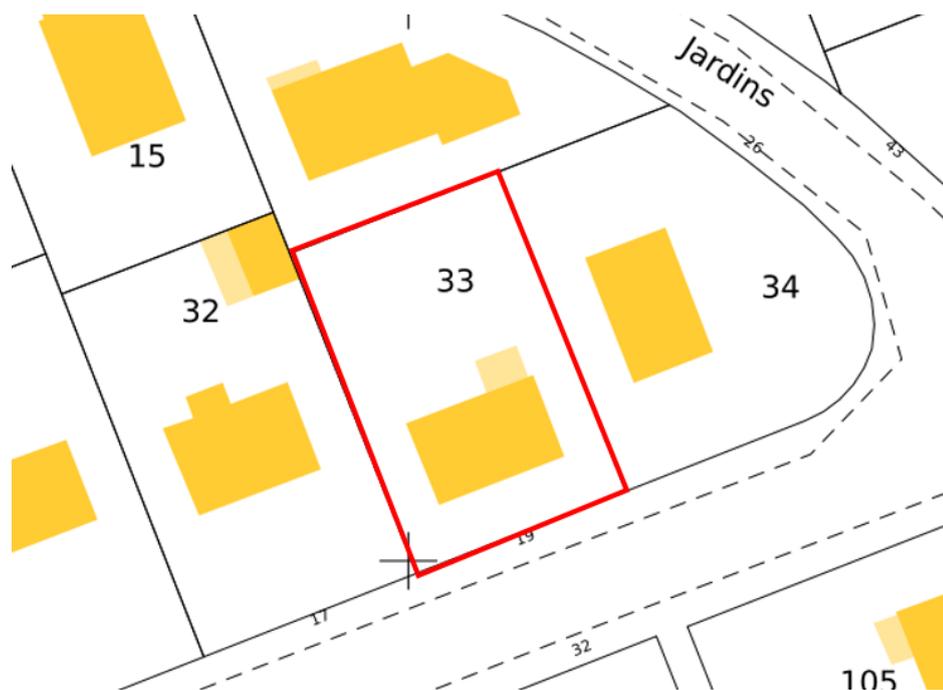
**Pour Meldomys,**  
Le Directeur général de MELDOMYS  
Monsieur Benoît RATIER

## **SAINTE GEMMES-SUR-LOIRE - 19 Rue des Ponts de Cé – Tr. 2035**

L'association KHERA, propriétaire d'une maison d'habitation, Rue des Ponts de Cé à Sainte Gemmes-sur-Loire a sollicité notre organisme afin qu'il se porte acquéreur dudit logement.

Après avoir analysé la demande sur le secteur, la Commission d'Investissement du 11 septembre 2024, ainsi que le Bureau du Conseil d'administration du 28 janvier 2025 ont donné une suite favorable à la demande de l'association. Il est envisagé la démolition de la maison pour ainsi permettre la reconstruction de 4 logements locatifs.

Il s'agit d'une maison construite en 1976 d'une surface de 84 m<sup>2</sup>, située sur la parcelle cadastrée section BD n°33 d'une surface de 620 m<sup>2</sup>.



Les services de France domaine ont été saisis le 6 juin dernier pour l'obtention de l'estimation de la valeur vénale de bien.

Afin de garantir l'équilibre financier de l'opération, le prix de vente du foncier a été négocié entre les parties à 95 000 €.

Lors de sa séance du 17 avril 2025, le Conseil d'administration de l'association KHERA a validé la cession de la maison au profit de Meldomys et au prix de 95.000 €.

Il vous est demandé de bien vouloir donner votre accord sur :

- L'acquisition de ladite maison auprès de l'association KHERA au prix de 95.000 €
- La signature par le Directeur général du compromis de vente et de l'acte qui seront établis par l'étude du Ralliement, notaire à ANGERS.

**Délibération** : Les membres du Bureau du Conseil d'administration donnent leur accord, à l'unanimité, sur :

- **L'acquisition de ladite maison auprès de l'association KHERA au prix de 95.000 €**
- **La signature par le Directeur général du compromis de vente et de l'acte qui seront établis par l'étude du Ralliement, notaire à ANGERS.**

**LA-SALLE-DE-VIHIERS (Commune déléguée de CHEMILLÉ-EN-ANJOU) – Lotissement de la Colline – Tr. 1914**

Dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain, la commune de La-Salle-De-Vihiers (commune déléguée de Chemillé-en-Anjou), a sollicité Meldomys pour l'acquisition de 4 parcelles de terrain à bâtir en vue d'y construire 3 maisons individuelles locatives.

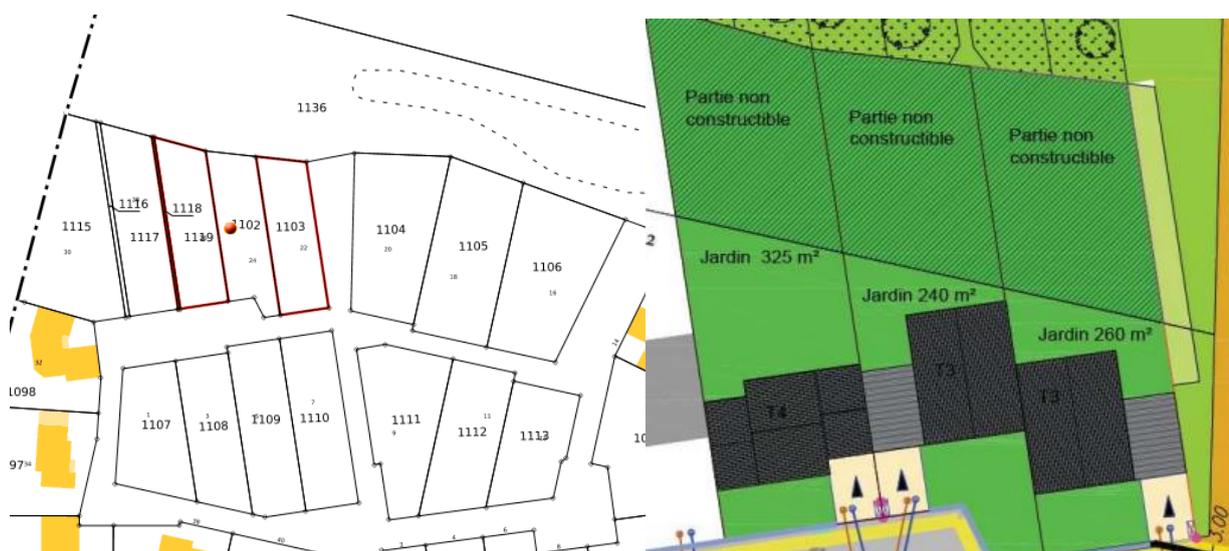
La Commission d'investissement du 03 novembre 2021, les Bureaux du conseil d'administration des 25 janvier 2022 et 19 novembre 2024, ont décidé de donner une suite favorable à la construction de 2 logements T3 et 1 logement T4.

Pour rappel, cette opération a déjà été présentée à votre séance du 19 novembre 2024, il s'agit aujourd'hui de soumettre à votre approbation l'acquisition d'une parcelle nue et viabilisée qui a été omise lors de la précédente présentation.

Il s'agit de la parcelle cadastrée section B numéro 1118 (21 m<sup>2</sup>) qui vient ainsi compléter l'emprise foncière nécessaire au projet, à savoir les parcelles cadastrées :

- Préfixe 325, Section B, numéro 1102 (lot n°16), d'une superficie de 420 m<sup>2</sup>;
- Préfixe 325, Section B, numéro 1103 (lot n°17), d'une superficie de 419 m<sup>2</sup>;
- Préfixe 325, Section B, numéros 1119 (lot n°15), d'une superficie de 443 m<sup>2</sup>.

Cet ajout est sans incidence sur le prix d'acquisition qui reste fixé à 21 000 € HT.



Il vous est demandé de bien vouloir donner votre accord sur l'acquisition de cette parcelle complémentaire cadastrée section BA numéro 1118 qui est sans incidence sur le prix d'acquisition de l'emprise foncière maintenu à 21 000 € HT.

**Délibération** : Les membres du Bureau du Conseil d'administration donnent leur accord, à l'unanimité, sur l'acquisition de la parcelle complémentaire cadastrée, section BA numéro 1118, qui est sans incidence sur le prix d'acquisition de l'emprise foncière maintenu à 21 000 € HT.

## TORFOU (commune déléguée de Sèvremoine) – Lotissement « Les Prés aux Sources » - Tr. 1961

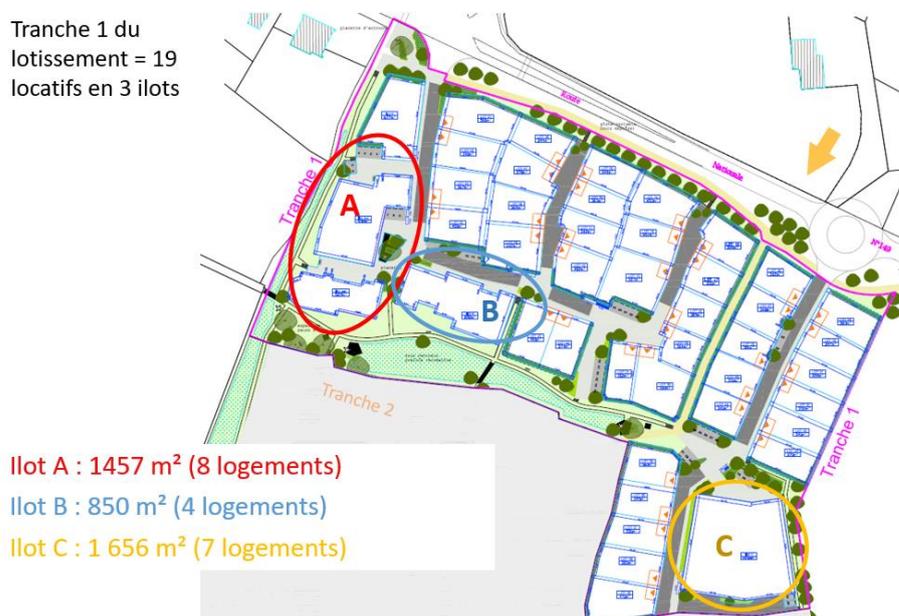
La commune de Torfou (commune déléguée de Sèvremoine) est propriétaire de plusieurs parcelles de terrains à bâtir situées Rue Nationale à Torfou.

Dans le cadre d'un projet de redynamisation du centre-bourg, la commune a sollicité Meldomys pour la construction de logements locatifs sociaux au sein du lotissement « Les Prés aux Sources ».

Après avoir analysé la demande sur le secteur, la Commission d'Investissement du 21 juillet 2022, mise à jour le 19 décembre 2023 et le Bureau du Conseil d'administration du 13 septembre 2022, ont décidé de donner une suite favorable au projet et d'envisager la construction de dix-neuf maisons individuelles (12 T3 et 7 T4) réparties sur trois îlots de la manière suivante :

- Îlot A : construction de 8 maisons individuelles
- Îlot B : construction de 4 maisons individuelles
- Îlot C : construction de 7 maisons individuelles

Tranche 1 du lotissement = 19 locatifs en 3 îlots



Ces trois îlots viabilisés seront réalisés sur les parcelles cadastrées section D, 304p, 305p, 306p et 460p. La commune prend en charge le bornage et la division suite à la viabilisation du lotissement.



Le Conseil Municipal de Sèvremoine a validé, dans sa séance du 19 décembre 2024, la cession au profit de Meldomys au prix de 133 000 € HT.

Les services de France domaine saisis le 03 avril 2025 ont rendu un avis le 15 avril 2025 indiquant une valeur vénale de 237 780 € avec une marge d'appréciation de 15%.

Le prix convenu entre les parties a été arrêté à 7 000 € HT/logement, soit un total, de 133 000 € HT afin de respecter l'équilibre financier de l'opération.

Il vous est demandé de bien vouloir donner votre accord sur l'acquisition des trois îlots au prix de 133 000 € HT et d'autoriser le Directeur général à signer l'acte de vente dont la rédaction sera réalisée par la Direction des Affaires Juridiques de l'office (acte administratif).

**Délibération** : Les membres du Bureau du Conseil d'administration donnent leur accord, à l'unanimité, sur l'acquisition des trois îlots au prix de 133 000 € HT et autorisent le Directeur général à signer l'acte de vente dont la rédaction sera réalisée par la Direction des Affaires Juridiques de l'office (acte administratif).

**LA VARENNE (Commune déléguée d'ORÉE D'ANJOU) – VEFA ÈRIJA : Lotissement La Barbellerie »  
Tr. 2043**

Le promoteur ÈRIJA a sollicité Meldomys pour la construction de 6 logements sociaux intermédiaires collectifs (PLUS et PLAI-R) en VEFA sur la commune de La Varenne (Commune déléguée d'Orée-d'Anjou).

Après avoir analysé la demande sur le secteur, la Commission d'Investissement du 20 janvier 2025, ainsi que le Bureau du Conseil d'administration du 25 mars 2025 ont donné une suite favorable à la demande du promoteur ÈRIJA portant sur la construction de cet ensemble immobilier collectif en VEFA.

Le projet comprend 6 logements intermédiaires en R+1, répartis-en 2 T2 et 4 T3. Les logements du RDC sont accessibles depuis la façade principale, ceux de l'étage étant accessibles par une coursive extérieure.

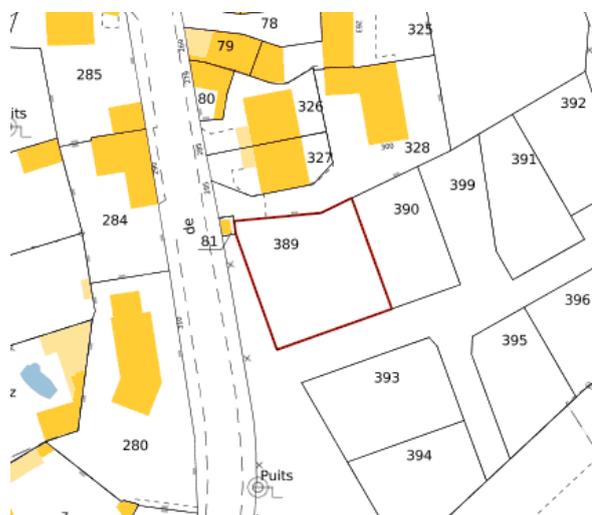
Les lots en rez-de-chaussée disposent de jardins privatifs avec terrasse, et les lots en R+1 de balcons.

De plus, 6 stationnements sont prévus dans le projet, dont 1 place PMR.

La surface de plancher globale de l'opération est de 402 m<sup>2</sup>, pour une surface habitable (SHAB) de 372,32 m<sup>2</sup>.



La parcelle concernée par ce projet est cadastrée Section AC, numéro 389, d'une superficie totale de 613 m<sup>2</sup>.



Le Permis de Construire de l'opération a été déposé par le promoteur, le 18 décembre 2024, et obtenu le 28 janvier 2025.

Saisis le 16 avril 2025, les services de France domaine n'ont pas donné de réponse dans le délai d'un mois. L'avis favorable est donc réputé acquis.

Les parties ont convenu d'un prix de vente de 2 167,73 € HT /m<sup>2</sup> SHAB, soit un total de 807 089,23 € HT.

Les valeurs en rouge sont les valeurs modifiées à jour du 2 juillet 2025.

Il vous est demandé de bien vouloir donner votre accord sur l'acquisition de cet ensemble immobilier en VEFA au prix de 807 089,23 € HT et d'autoriser le Directeur général à signer le contrat de réservation sous seing privé ainsi que l'acte de VEFA dont la rédaction sera confiée au notaire du vendeur.

**Délibération** : Les membres du Bureau du Conseil d'administration donnent leur accord, à l'unanimité, sur l'acquisition de cet ensemble immobilier comprenant, 6 logements collectifs sociaux intermédiaires en VEFA, au prix de 807 089,23 € HT, et autorisent le Directeur général à signer le contrat de réservation sous seing privé ainsi que l'acte de VEFA dont la rédaction sera confiée au notaire du vendeur.

## BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

### SÉANCE DU 8 JUILLET 2025

---

#### ➤ AMÉNAGEMENT - DÉVELOPPEMENT

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

- ✓ NUEIL-SUR-LAYON (commune déléguée de LYS-HAUT-LAYON) : Convention de location pour la gestion de la maison de santé (Tr 1911)

La commune de Lys-Haut-Layon a sollicité l'Office pour la construction d'une maison de santé, une initiative visant à répondre à un besoin croissant de garantir l'accès aux soins en milieu rural. Ce projet structurant permet de garantir la continuité des services médicaux locaux tout en offrant aux professionnels de santé des locaux adaptés et fonctionnels pour exercer leur activité dans des conditions optimales.

Cette maison pluridisciplinaire de santé, comprend :

- un pôle dédié aux médecins situé 1 place d'Armes, d'une surface utile de	84.07 m <sup>2</sup>
avec un porche d'entrée de 9.51m <sup>2</sup> (à titre gracieux),	
- un pôle dédié aux infirmières situé 2 Place de l'Eglise, d'une surface utile de	36.11 m <sup>2</sup> ,
- un pôle dédié à l'ADMR situé 4 place de l'Eglise, d'une surface utile de	42.68 m <sup>2</sup>
	-----
Soit d'une surface utile totale de	168.86 m <sup>2</sup> .

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de 1 773.03 € TTC (TVA 20%), soit 8.75 €/m<sup>2</sup> hors taxe.

La commune s'est engagée à assurer la gestion complète de la maison de santé, à savoir :

- La gestion locative incluant la gestion de la location avec les professionnels de santé,
- La gestion financière (recouvrement des loyers, gestion des impayés, vacance...),
- La gestion administrative incluant le contrôle des contrats d'assurances multirisques et du paiement des primes,
- La gestion technique pour ce qui relève des travaux d'entretien courant et des menues réparations.

Ainsi, la convention de location annexée ci-joint a pour objet de définir les modalités de location de la maison de santé entre la commune, en tant que locataire, et l'Office, en tant que propriétaire-bailleur.

Il vous est demandé de bien vouloir autoriser le Directeur général à signer cette convention de location avec la commune de Lys-Haut-Layon en vue de l'ouverture de cette nouvelle maison de santé prévue au 4<sup>ème</sup> trimestre 2025.

**Délibération : Les membres du Bureau du Conseil d'administration autorisent le Directeur général à signer cette convention de location avec la commune de Lys-Haut-Layon en vue de l'ouverture de la nouvelle maison de santé prévue au 4<sup>ème</sup> trimestre 2025.**



OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT



**CONVENTION DE LOCATION  
DE LA MAISON DE SANTE  
NUEIL-SUR-LAYON (commune déléguée de LYS-HAUT-LAYON)  
Tr. 1911**

**ENTRE LES SOUSSIGNÉS :**

**Meldomys**, Office Public de l'Habitat, sis 11 rue du Clon à Angers, représenté par son Directeur général, Monsieur Benoit RATIER, et dûment autorisé par délibération du Bureau du Conseil d'administration en date du 8 juillet 2025,

d'une part,

**ET**

**La commune de Lys-Haut-Layon** représentée par son Maire, Monsieur Médéric THOMAS, désigné sous le terme "preneur", et autorisé par délibération du conseil municipal en date du 26 juin 2025,

d'autre part,

Il est convenu ce qui suit :

**ARTICLE I : Objet de la convention**

La présente convention a pour objet de définir les modalités de location de la maison de santé située sur la commune déléguée de Nueil-sur-Layon entre Meldomys et la commune de Lys-Haut-Layon qui accepte les locaux et équipements ci-après désignés, à compter du 4<sup>e</sup> trimestre 2025.

Le bailleur confie la gestion complète de la Maison pluridisciplinaire de santé à la commune, à savoir :

- La gestion locative :
  - Gestion de la location avec les professionnels de santé,
  - Passation et exécution des contrats de location,
- La gestion financière incluant le recouvrement des loyers, ainsi que la gestion des impayés,
- La gestion administrative incluant le contrôle des contrats d'assurances multirisques et du paiement des primes,
- La gestion technique pour ce qui relève des travaux d'entretien courant et des menues réparations.

## **ARTICLE II : Description des lieux**

L'Office Public de l'Habitat donne à la convention au preneur qui accepte, une maison de santé à Nueil-sur-Layon en cours de construction comprenant :

- un pôle dédié aux médecins situé 1 place d'Armes, d'une surface utile de	84.07 m <sup>2</sup>
avec un porche d'entrée de 9.51m <sup>2</sup> (à titre gracieux),	
- un pôle dédié aux infirmières situé 2 Place de l'Eglise, d'une surface utile de	36.11 m <sup>2</sup> ,
- un pôle dédié à l'ADMR situé 4 place de l'Eglise, d'une surface utile de	42.68 m <sup>2</sup>
	-----
Soit d'une surface utile totale de	168.86 m <sup>2</sup> .

Le bâtiment est aménagé conformément au cahier des charges de l'opération validé par les deux parties et annexé à la présente convention.

## **ARTICLE III : Durée**

La présente convention est consentie pour une période de six ans à compter de la date prévue à l'article premier et renouvelable si nécessaire par tacite reconduction pour une période de six ans au moins.

Elle sera résiliable à l'échéance par le bailleur, et à tout moment par le preneur, moyennant un préavis de 6 mois et une indemnité équivalente au capital non remboursé prévu dans l'annexe « indemnité de résiliation due par le preneur ».

A la livraison de l'ensemble immobilier prévue au 4ème trimestre 2025, un avenant viendra préciser les dates de prise d'effet.

## **ARTICLE IV : Loyer et charges**

Le prix de base au m<sup>2</sup> mensuel de surface habitable est de 8.75 € hors taxes, soit un total de 168.86 m<sup>2</sup> x 8.75 € = 1477.53 € hors taxes, soit un loyer TTC 1773.03 € (TVA 20%).

Le preneur s'engage à payer le loyer annuel à Meldomys, mensuellement à terme échu, le 3, 9 ou 10 de chaque mois suivant l'échéance concernée. La facturation commencera à compter au 1<sup>er</sup> du mois suivant la remise des clés.

Le preneur s'engage à payer les loyers, les provisions de charges et accessoires mensuellement à terme échu, que les locaux soient occupés ou non.

Le preneur réglera en sus à l'Office toutes les charges afférentes à l'immeuble loué, dites récupérables au sens du décret 87-713 du 26 août 1987.

Le preneur fera son affaire du gardiennage des locaux et l'entretien sera effectué dans les conditions de droit commun, telles qu'elles sont déterminées par les textes réglementaires.

Le preneur assurera, notamment, l'entretien de :

- des équipements de chauffage (production et distribution), production d'eau chaude sanitaire, ventilation et robinetterie,
- des équipements liés à la sécurité (blocs autonomes de secours, alarme, extincteurs) et mise en place des plans d'intervention/évacuation par le prestataire de son choix chaque année,
- des espaces verts,
- des détecteurs de fumées qu'il aura jugé nécessaire d'installer,

Il pourra être convenu entre les parties que certaines prestations seront assurées par le bailleur, dans cette hypothèse le montant de la prestation figurera dans les charges récupérables.

## **ARTICLE V – Révision du loyer**

Les parties conviennent, à titre de condition essentielle et déterminante des présentes, que ledit loyer sera révisé de plein droit à la date anniversaire. La première actualisation interviendra le 1<sup>er</sup> janvier 2027 puis au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année suivant cette date.

Le loyer ci-dessus stipulé variera en fonction de l'indice ILAT tel qu'il est publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques. Les variations négatives de cet indice ne donnent pas lieu à diminution du loyer mais entraînent son maintien au même niveau que l'échéance principale.

L'indice pris en compte sera l'indice du 4<sup>e</sup> trimestre de chaque année. L'indice de base est celui du 4<sup>e</sup> trimestre 2024 soit : 137.29.

De convention expresse, cette révision se fera automatiquement sans qu'il soit nécessaire pour le bailleur et le preneur, ni d'une notification par acte extra judiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception, ni d'une mise en demeure pour rendre exigible le montant du loyer révisé.

Si l'indice n'était pas publié au moment où la révision doit être prévue, le loyer sera provisoirement payé sur la base du loyer antérieur à la révision et le réajustement sera effectué à la première échéance qui suivra la publication de l'indice.

Dans le cas où cet indice viendrait à ne plus être publié, l'indice de remplacement lui serait substitué pour la révision du loyer en utilisant le coefficient de raccordement qui serait alors fixé.

A défaut de publication ou de remplacement de cet indice et d'accord entre les parties sur le choix d'un autre, le nouvel indice sera fixé par un expert désigné soit d'un commun accord entre les parties, soit par ordonnance du président de la juridiction compétente statuant sur requête de la partie la plus diligente.

## **ARTICLE VI : Impôts et taxes**

Le preneur s'acquittera de la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou d'immeuble ou à un service dont le preneur bénéficie directement ou indirectement tels que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, la taxe sur les bureaux ainsi que toute nouvelle contribution, taxe municipale ou autre légalement mise à la charge des locataires ou tous nouveaux impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le preneur bénéficie directement ou indirectement. En cours de la convention, le preneur sera informé des éventuelles charges, taxes ou redevances nouvelles.

Le preneur devra acquitter exactement ses impôts, contributions et taxes en vigueur et en justifier à toute réquisition du bailleur et notamment en fin de convention avant tout enlèvement des objets, mobilier et matériel. Le preneur remboursera au bailleur les taxes foncières et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères afférentes au bien présentement loué.

## **ARTICLE VII: Travaux**

### 7-1 : Entretien et réparation

Le preneur tiendra les lieux loués de façon constante en état normal d'entretien et de réparations locatives, le bailleur conservant à sa charge les grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que les honoraires liés, (réfection en leur entier des couvertures, des poutres et des murs porteurs) ; toutes les autres réparations sont à la charge du preneur, même dans le cas où elles seraient rendues nécessaires par la vétusté ou par des vices cachés, ou encore par cas fortuit ou de force majeure.

Le preneur souffrira, quelque gêne qu'ils lui causent, les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans l'immeuble, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée et, par dérogation à l'article 1724 du code civil, alors même que cette dernière excéderait 21 jours.

Le preneur devra aviser immédiatement le bailleur de toute réparation à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et, en général, pour l'exécution de tous travaux.

Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, toutes enseignes et d'une manière générale tous agencements dont l'enlèvement serait utile pour l'exécution de travaux incombant au bailleur.

À sa sortie, le preneur restituera les lieux en état normal d'entretien et de réparation locative.

Un état des lieux de sortie contradictoire sera effectué entre les parties et ce, à frais partagés entre les parties s'il est dressé par huissier.

#### 7-2 : travaux de transformations et améliorations entrepris par le preneur

Le preneur ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du bailleur.

Le preneur devra solliciter l'autorisation du bailleur préalablement à la réalisation de tout travaux pouvant affecter le gros œuvre ou la façade de l'immeuble, sous réserve d'avoir obtenu toutes les autres autorisations.

Tous embellissements, améliorations et installations faits par le preneur dans les lieux loués resteront, à la fin de la présente convention, la propriété du bailleur sans indemnité de sa part. Ce dernier se réserve le droit de demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du preneur.

Le bailleur autorise dès à présent le preneur à installer librement toute enseigne de son choix en façade des lieux loués sous la seule réserve de l'obtention des éventuelles autorisations administratives requises.

### **ARTICLE VIII : Obligations du bailleur**

#### Article 8-1 : Amiante

Le bailleur déclare et garantit que les locaux loués ne contiennent pas d'amiante et sont conformes, plus généralement, à l'ensemble des prescriptions légales, réglementaires, administratives ou autres concernant la sécurité et la santé des personnes qui sont actuellement en vigueur.

Par ailleurs, le bailleur s'engage à faire effectuer, à ses propres frais, tous travaux rendus nécessaires par toutes nouvelles prescriptions légales, réglementaires, administratives ou autres concernant la sécurité et la santé des personnes.

#### Article 8-2 : Information sur les risques naturels et technologiques majeurs

En application de l'article L. 125-5, I du code de l'environnement, le bailleur déclare :

- que l'arrêté préfectoral prévu à l'article L. 125-5, III du code de l'environnement et arrêtant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer sur les risques majeurs est intervenu pour le département de Maine-et-Loire le 25 Juin 2013 sous le n° 2013-040,
- que la Commune de Nueil-sur-Layon fait partie des communes où s'applique cette obligation. En effet, selon l'arrêté préfectoral n° 2013-229 du 3 septembre 2013, la commune de Nueil-sur-Layon est concernée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles concernant le risque inondation.

Ces déclarations sont reprises dans l'état des risques joint en annexe.

### Article 8-3 : Diagnostic de performance énergétique et annexe environnementale

Pour les locaux aménagés, un diagnostic de performance énergétique sera remis au preneur conformément à la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, dès sa réalisation.

### **ARTICLE IX : Obligations générales du preneur**

#### 9-1 : Respect des prescriptions administratives et autres

Le preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail et, de manière générale à toutes les prescriptions relatives à son activité, de façon que le bailleur ne puisse être ni inquiété, ni recherché.

#### 9-2 : Sécurité-Incendie

Le preneur devra :

- Procéder à sa charge aux contrôles périodiques et à la maintenance des équipements conformément aux annexes n°3 et 4 (liste des contrôles réglementaires et de l'entretien des équipements de maintenance et de sécurité)
- Procéder à sa charge à la fourniture et à la pose des moyens de lutte contre l'incendie adaptés au type de local et d'activité
- Satisfaire aux obligations de sécurité relatives aux Etablissements Recevant du Public (ERP) découlant des activités stipulées à la convention,
- Afficher les consignes de sécurité et le plan d'évacuation à proximité de la sortie principale.
- Recueillir les conformités d'un organisme agréé ou bureau de contrôle dans le cadre de transformations, d'aménagements ou de toute autre projet de nature à nécessiter un contrôle de conformité.

#### 9-3 : Modalités de jouissance des lieux

Le preneur devra jouir des lieux loués raisonnablement selon la destination, et s'engagera à effectuer le nettoyage et l'entretien de l'ensemble des espaces loués.

Le preneur veillera à ne causer aucun trouble de voisinage de son fait ou du fait de sa clientèle, à n'occasionner aucune nuisance aux occupants de l'immeuble, aux voisins, et en particulier en ce qui concerne les nuisances sonores ou olfactives.

Le preneur doit faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant. Au cas, néanmoins, où le bailleur aurait à payer ces sommes quelconques du fait du preneur dans les conditions visées aux présentes, ce dernier serait tenu de les lui rembourser, sur présentation des factures correspondantes, dans un délai d'un mois.

Il fera également son affaire personnelle, sans pouvoir exercer de ce fait aucun recours contre le bailleur, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui desdits locaux, de toutes les autorisations administratives éventuelles afférentes à son aménagement et/ou son utilisation des locaux loués ou à l'exercice de son activité dans lesdits locaux. Le bailleur ne pourra, en conséquence, encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

#### 9-4 : Visite des lieux

Sous réserve d'être informé par le bailleur, le preneur devra laisser le bailleur, ses représentants ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble. Dans les six mois qui précéderont l'expiration de la convention, le preneur devra laisser visiter les lieux loués, tous les jours non fériés de 9 h 00 à 11 h 00 et de 14 h 00 jusqu'à 17 h 00 par toute personne munie de l'autorisation du bailleur et après accord du preneur afin de ne pas perturber l'activité exercée ; il devra, pendant le même temps, laisser le bailleur apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer. Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps, en cas de mise en vente des locaux loués.

#### 9.5 : Remise des clés

Le preneur rendra les clés des locaux loués le jour où il finira sa convention ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance. La remise des clés ou leur acceptation par le bailleur ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le preneur le coût des réparations de toute nature dont le preneur est tenu suivant la loi et les clauses et conditions de la convention.

Aucun fait de tolérance de la part du bailleur, qu'elle qu'en soit la durée, ne pourra créer un droit en faveur du preneur ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui incombent au preneur en vertu de la convention, de la loi ou des usages, à moins du consentement exprès et par écrit du bailleur.

#### **ARTICLE X : Assurance**

Le preneur devra souscrire les assurances suivantes :

- assurance couvrant les risques locatifs (incendie, explosions, dégâts des eaux),
- assurance couvrant le risque "recours des voisins",
- responsabilité civile.

Meldomys se réserve le droit de réclamer au preneur les justificatifs concernant ces assurances.

En cas de sinistre :

- Le preneur ne pourra réclamer à l'Office aucune indemnité pour privation de jouissance pendant le temps nécessaire à la reconstruction. Il pourra seulement suspendre le versement de son loyer, mais un mois après l'achèvement des travaux, celui-ci reprendra son cours.
- Le preneur s'engage à le signaler à l'office sous 24 heures et à réaliser les démarches nécessaires auprès de son assurance.

#### **ARTICLE XI : Gardiennage**

Le preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses locaux, le bailleur ne pouvant, en aucun cas et à aucun titre, être responsable des vols ou détournements dont le preneur pourrait être victime dans les locaux loués.

#### **ARTICLE XII : Clause pénale – Clause résolutoire**

A défaut de paiement d'un seul mois de loyer à son échéance, ou des charges, ou en cas d'inexécution de l'une des clauses de la convention, et un mois après une sommation de payer ou d'exécuter demeurée sans effet, la convention sera résiliée de plein droit, si bon semble au bailleur, et sans formalité judiciaire.

Si le locataire refuse de quitter les lieux, il suffira, pour l'y contraindre, d'une ordonnance de référé rendue par le président du tribunal d'instance territorialement compétent.

En outre, il est expressément convenu que tout mois de loyer non payé à son échéance, comme toutes charges ou frais non réglés dans les mêmes conditions seront, en vertu de l'article 1226 du code civil, majorés de 10 % à titre de clause pénale et ce, huit jours après l'envoi, par le bailleur, d'une lettre recommandée avec accusé de réception, réclamant le paiement et indiquant son intention de faire jouer la clause pénale, et ce, sans qu'il soit dérogé à la clause résolutoire précédemment énoncée et sans préjudice des dommages et intérêts que le bailleur pourrait être amené à réclamer en raison de la carence du locataire.

Le preneur aura alors un mois pour remettre les lieux à la disposition de l'Office.

#### **ARTICLE XIII : Recouvrement**

En cas de résiliation, l'Office poursuit le recouvrement de la dette du preneur conformément aux dispositions de l'Article 22 du décret N° 51-297 du 3 mars 1951.

En outre, toute somme impayée à son échéance portera de plein droit intérêt au profit de l'Office à compter de la date de son exigibilité, au taux des intérêts moratoires.

Tous les frais que l'Office sera amené à engager à la suite de la non-exécution par le preneur de l'une quelconque de ses obligations (rappels, poursuites, honoraires d'hommes de loi, actions judiciaires, etc.) seront à la charge du preneur.

#### **ARTICLE XIV : Clause pénale**

A défaut de paiement des loyers, charges et accessoires à leur échéance exacte, et 8 jours après l'envoi au preneur d'une lettre recommandée avec avis de réception valant mise en demeure, le montant des sommes dues sera majoré de plein droit de 10 % et ce indépendamment de tous intérêts dus dans les termes de la loi, de tous dommages et intérêts, comme de la mise en jeu éventuelle de la clause résolutoire.

#### **ARTICLE XV : Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tous actes, le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués.

#### **ARTICLE XVI : Informatique et libertés**

Conformément à la réglementation relative à la protection des données personnelles, Meldomys représenté par son Directeur général Benoit RATIER, ès qualités de Responsable du traitement, traite les données personnelles nécessaires à la gestion des baux.

Ces données sont accessibles aux employés dûment habilités et pourront être transmises à d'autres acteurs pour des besoins de gestion ou pour satisfaire à des obligations légales et réglementaires. Elles seront conservées pendant toute la durée du bail et archivées selon les délais nécessaires pour satisfaire aux exigences des enquêtes et contrôles auxquels Meldomys est soumis.

Le preneur peut accéder aux données le concernant, les rectifier, demander leur effacement, exercer son droit à la limitation du traitement ainsi que son droit d'opposition.

Pour exercer ces droits ou pour toutes autres questions relatives au traitement de ses données, le gestionnaire peut contacter le délégué à la protection des données :

- Par mail à « [rgpd@meldomys.fr](mailto:rgpd@meldomys.fr) » ;
- Par courrier postal à Meldomys – DPO – 11 rue du Clon, 49000 Angers ;
- Par appel téléphonique au 02 41 81 69 02.

S'il estime, après l'avoir contacté, que ses droits « Informatique et Libertés » ne sont pas respectés, le gestionnaire peut adresser une réclamation à la CNIL.

**ARTICLE XVII : Enregistrement**

Tous frais d'enregistrement et de timbre relatifs au présent contrat sont à la charge du preneur.

- A la livraison, le preneur devra avoir reçu et pris connaissance :
- du diagnostic de performance énergétique,
  - de l'état des risques naturels, miniers et technologiques,
  - du détails des plans,
  - du dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage.
  - La liste des contrôles réglementaires et de contrat de maintenance

Fait à Angers, le ..... 2025,  
(un exemplaire sera transmis à la Préfecture de Maine-et-Loire)

Pour Meldomys,  
Le Directeur général,  
Benoit RATIER

Le Preneur,  
Le Maire de Lys-Haut-Layon,  
Médéric THOMAS

# BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

## SÉANCE DU 8 JUILLET 2025

---

### ➤ **AMÉNAGEMENT - DÉVELOPPEMENT**

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

##### ✓ **LES PONTS DE CÉ – Foyer d'hébergement « L'arche de la Clairière » : Conventions de partenariat et de gestion (Tr. 2029)**

Face à l'insuffisance de places disponibles dans les foyers de vie pour personnes en situation de handicap dans le Maine-et-Loire, et dans une volonté affirmée de promouvoir l'inclusion, L'Arche-en-Anjou souhaite la création d'une nouvelle offre d'accueil. Ce projet vise à permettre aux personnes les plus autonomes de bénéficier à la fois d'un accompagnement adapté et d'un accès facilité aux services de proximité, dans un cadre de vie chaleureux, sécurisant et propice aux échanges.

Le projet s'implantera sur la commune des Ponts-de-Cé, sur un terrain cédé à l'association par le Département de Maine-et-Loire au nom de l'intérêt général. Il prévoit une construction de plain-pied, pensée pour s'intégrer harmonieusement au paysage et préserver la qualité du site naturel classé. L'objectif est d'offrir un cadre de vie ouvert, apaisant et bien intégré dans son environnement.

C'est dans cette dynamique que l'association L'Arche-en-Anjou a sollicité Meldomys pour la construction de cet ensemble immobilier dans le cadre d'un bail à construction. L'association mettra à disposition le terrain, tandis que Meldomys sera propriétaire des bâtiments pendant toute la durée du bail.

Lors de la séance du 17 septembre 2024, le Bureau du Conseil d'Administration de Meldomys a donné son accord pour engager cette construction d'un foyer d'hébergement composée de :

- Trois ensembles dédiés à l'hébergement, soit environ 1 177 m<sup>2</sup> pour 25 chambres, 1 T2 et 6 studios avec salle d'eau individuelle et espaces partagés de 160 m<sup>2</sup> (entrée, rangements divers, bureau, salon, salle à manger, espace repos, cuisine, cellier avec laverie, sanitaires, salle de bains et des locaux technique),
- Un ensemble est dédié aux bureaux d'activités sur une surface d'environ 320 m<sup>2</sup> avec des bureaux, salles de réunion et salles d'activités, des sanitaires, une chambre de veille et des locaux techniques et autres espaces de rangement.

Pour encadrer la collaboration entre L'Arche en Anjou et Meldomys durant la phase de conception et de réalisation du projet (jusqu'à la fin de la garantie de parfait achèvement), une convention de partenariat est proposée. Elle précisera :

- Le rôle de chaque partie selon ses compétences,
- Les engagements réciproques pour assurer le bon déroulement du projet.

Par ailleurs, la gestion de la future résidence sera assurée par L'Arche en Anjou via une convention de gestion. Celle-ci fixera les modalités de mise à disposition du bien (entretien, responsabilités, structure de la redevance) pour une durée de 32 ans, à compter de la livraison de l'immeuble.

Il vous est demandé de bien vouloir autoriser le Directeur général à signer la convention de partenariat ainsi que la convention de gestion.

**Délibération** : Les membres du Bureau du Conseil d'administration autorisent, à l'unanimité, le Directeur général à signer la convention de partenariat ainsi que la convention de gestion.

**CONVENTION DE PARTENARIAT**  
**L'association l'Arche-en-Anjou**  
**LES PONTS-DE-CÉ – Tr 2029**

**ENTRE**

**L'association l'ARCHE-EN-ANJOU** représentée par son président, Monsieur François de MONTFERRAND, dûment autorisé par délibération du 18 juin 2025,

**ci-après désigné par l'AEA**

**ET**

**MELDOMYS**, Office de l'Habitat, représenté par son Directeur général, Monsieur Benoît RATIER, dûment autorisé par délibération du Bureau du Conseil d'Administration en date du 8 juillet 2025,

**ci-après désigné par MELDOMYS**

**Considérant que** : Le Conseil départemental du Maine-et-Loire, propriétaire de la parcelle cadastrée AK 1674 d'une superficie de 16 460 m<sup>2</sup> sise boulevard Edouard Guinel aux Ponts-de-Cé, a décidé le transfert de propriété de ce terrain à l'AEA ;

**Considérant que** : L'AEA souhaite développer un projet pour un lieu de vie et d'accueil (LVA) assurant un accueil et un accompagnement de personnes en situation de handicap, et a sollicité MELDOMYS pour réaliser ce projet dans le cadre d'un bail à construction ;

**Considérant que** : MELDOMYS confiera la gestion de l'ensemble immobilier à l'AEA ;

**Considérant que** : L'AEA participera au financement de l'opération ;

**Considérant que** : MELDOMYS signera, avant le démarrage des travaux, une convention de gestion avec l'AEA, qui définira les modalités de mise à disposition des bâtiments dès livraison, ainsi que leur entretien durant la période couverte par cette convention ;

**Considérant enfin que** : Le projet se situe sur un foncier particulièrement contraint du fait de prescriptions environnementales fortes et de la volonté de l'AEA d'être exemplaire en matière de protection de l'environnement et qualité de la construction ;

Les parties conviennent d'établir une convention de partenariat suivant les modalités définies ci-après :

ARTICLE I – OBJET

ARTICLE II - DUREE

ARTICLE III – PERIMETRE DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION ARTICLE IV -  
ENGAGEMENTS DE MELDOMYS

ARTICLE V – FINANCEMENTS DE L'OPERATION ARTICLE VI– COMITE DE PILOTAGE

ARTICLE VII – LIVRAISON, MISE A DISPOSITION

ARTICLE VIII – CLAUSES SUSPENSIVES et CONDITIONS DE RESILIATION ARTICLE IX –  
INFORMATIQUE ET LIBERTES

ARTICLE X – ELECTION DE DOMICILE

## **ARTICLE I - OBJET**

Afin de faciliter le partenariat entre l'AEA et MELDOMYS pendant la réalisation du programme immobilier, la présente convention a pour objet de définir le mode de collaboration entre les parties prenantes en définissant :

- le rôle de chaque partie dans son domaine de compétence,
- les engagements des parties prenantes pour garantir la réussite du projet ainsi que leurs modalités de mise en œuvre.

## **ARTICLE II – DURÉE**

Cette convention prend effet à la date de sa signature. Elle couvre la phase projet et la phase réalisation jusqu'à la fin de la période de garantie de parfait achèvement, intervenant après livraison des immeubles telle que définie à l'article VII ci-après.

## **ARTICLE III – PÉRIMÈTRE DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION**

### Article III -1 Périmètre foncier :

L'opération immobilière doit être réalisée sur une emprise foncière sise boulevard Edouard Guinel aux Ponts-de-Cé comprenant :

- la parcelle cadastrée AK 1674 d'une superficie de 16 460 m<sup>2</sup> acquise auprès du Département après signature de la présente
- L'autorisation d'aménager une parcelle de l'IRCOM aux fins de parking avant la conclusion du bail à construction.

Cette emprise foncière est dénommée « la clairière ».

### Article III -2 Périmètre technique :

Le programme prévisionnel porte sur la construction de :

- 3 maisonnées en R+1 permettant l'accueil de 21 personnes en situation de handicap mental non PMR et leurs encadrants, soit environ 1177 m<sup>2</sup> pour 25 chambres et 2 studios et 1 T2 avec salle d'eau individuelle et des espaces partagés de 160 m<sup>2</sup> par maisonnées.
- 1 bâtiment R+1 pour des bureaux et des activités d'environ 302 m<sup>2</sup>.

Ces surfaces sont susceptibles d'être légèrement modifiées tant que le permis de construire n'est pas déposé.

### Article III -3 Périmètre financier :

**Prix de revient prévisionnel de l'opération 4 610 440 € HT/ 5 532 528 € TTC (TVA 20%)**

Ce prix de revient comprend l'ensemble des dépenses liées aux études préalables à la charge foncière, aux coûts de travaux des bâtiments, aux honoraires, aux dépenses assurances.

Il est précisé que ce prix de revient est prévisionnel. Il sera actualisé entre la signature des marchés et la fin des travaux.

## **ARTICLE IV – ENGAGEMENTS DES PARTIES**

### Article IV – 1 : Engagement de Meldomys

MELDOMYS s'engage :

- à signer au plus tard à l'OS travaux, un bail à construction avec l'AEA en vue de conduire l'opération en qualité de maître d'ouvrage,
- à respecter le programme de l'opération décrit à l'article III, et plus précisément l'enveloppe financière des travaux afin de garantir, autant que possible, le niveau de redevance convenue entre les parties,
- à informer l'AEA de toute évolution du montant de l'enveloppe travaux suivant les modalités fixées dans l'article VI sur l'organisation du comité de pilotage,
- à confier la gestion de l'ensemble immobilier à l'AEA.
- à rechercher tous financements complémentaires
- à réaliser un projet écologiquement exemplaire notamment dans le choix des matériaux et le respect des écosystèmes dans la limite de l'enveloppe financière.
- A communiquer au comité de suivi les incidences prévisionnelles en matière de qualité écologique.

### Article IV – 2 : Engagement de l'AEA L'AEA s'engage :

- à signer au plus tard à l'OS travaux, un bail à construction avec Meldomys en vue de conduire l'opération,
- à respecter le lien contractuel de MELDOMYS avec ses contractants dans le cadre de cette opération,
- à signer la convention de gestion avant le démarrage des travaux,
- à contribuer au financement de l'opération dans les conditions évoquées ci-après,
- à rechercher tous financements complémentaires susceptibles de faire évoluer la redevance.

## **ARTICLE V - FINANCEMENT**

MELDOMYS coordonne le financement de l'opération en partie avec des apports externes, des apports de l'AEA et, en dernier lieu, en ayant recours à l'emprunt.

Pour limiter les frais financiers le recours aux apports externes est prioritaire.

A la date de signature de la présente convention, le financement de l'opération est prévu de la manière suivante :

- 200 000 € apportés par la Région Pays-de- la-Loire,
- 500 000 € apportés par le Conseil Départemental du Maine-et-Loire,
- L'apport de 2 500 000 € de l'AEA est mobilisé selon l'échéancier suivant :
  - 30 % au démarrage des travaux
  - 40 % à la mise hors d'eau et hors d'air
  - 25 % à la livraison
  - Le reste 5 % à la fin de la GPA et avant établissement du DGD.
- Le complément étant assuré par emprunt, notamment en cas de non-versement des subventions.

Précision faite que les apports seront figés sur le plan de financement à la validation des marchés de travaux.

MELDOMYS s'engage à présenter toutes pièces justificatives nécessaires au versement, soit une attestation du maître d'œuvre précisant la réalisation attendue.

Le solde entre les apports externes et coût de revient de l'opération est financé par l'emprunt.

## **ARTICLE VI - COMITE DE PILOTAGE ET COMITE DE SUIVI DU CHANTIER**

### Article VI-1 Comité de Pilotage

Les parties conviennent de mettre en place un comité de pilotage (COFIL) afin d'assurer la gouvernance du projet. Cette gouvernance porte sur la cohérence des opérations prévues avec le projet du LVA et sur le suivi financier de l'opération.

Le COFIL est constitué de :

- deux représentants de l'AEA (Hervé Cesbron Lavau, Etienne Peigné avec Pierre Vaujour comme suppléant), avec voix délibératives
- deux représentants de MELDOMYS, ayant voix délibératives
- la maîtrise d'œuvre, avec voix consultative
- Le cas échéant,
  - un représentant de la commune des Ponts-de-Cé avec voix consultative
  - un représentant du Conseil Départemental, avec voix consultative

Le comité de pilotage assure la gouvernance du projet. Il se réunit autant de fois que de besoin et à chaque étape clé du projet pour avis ou validation. Ces réunions du COFIL font l'objet d'un compte rendu établi par un représentant de MELDOMYS et validé conjointement par les parties. Ces dernières conviennent, qu'en absence de retour sous 15 jours la validation, sera considérée comme acquise.

Le COFIL est notamment amené à présenter ses observations, ou valider les différents éléments de mission de la maîtrise d'œuvre dans les délais suivants :

1. 3 semaines à compter de sa présentation pour l'ESQ
2. 6 semaines à compter de sa présentation pour l'APD-PC
3. 1 mois à compter de sa présentation pour les PRO/DCE.

Ce comité valide préalablement chaque étape clé du programme précisée ci-après :

1. études préalables de MELDOMYS (en particulier étude d'impact, pollution), esquisse, première estimation de la redevance
2. avant-projet sommaire et actualisation de la redevance
3. point d'étape après APD et obtention de la dérogation relative aux espèces protégées avec actualisation de la redevance.
4. après obtention de la dérogation, poursuite des études pour dépôt du permis de construire, dépôt de ce permis. Cette étape est nécessaire pour obtenir l'acte de transfert de propriété du Conseil Départemental à l'AEA.
5. poursuite des études et consultation des entreprises avec actualisation de la redevance ;
6. communication sur la conformité des travaux et opérations préalables à la réception OPR
7. livraison des bâtiments, début d'application de l'échéancier de redevance et de l'application de la convention de gestion.
8. GPA et fin de l'application de cette convention.

Le COFIL statuera sur les opérations de communication faites autour de l'opération.

### Article VI-2 Comité de Suivi de Chantier

Il est convenu de constituer un comité de suivi du chantier dont le but est d'informer l'AEA sur l'avancement du chantier, de recueillir ses observations et validations de toutes modifications qui pourraient intervenir à la demande des autorités administratives ou pour des motifs techniques. Il est activé en début de chantier et dissout à la remise des clefs.

Il est composé d'un ou plusieurs représentants de MELDOMYS et d'un ou plusieurs représentants de l'AEA.

Ce comité échange dès que nécessaire et se réunit sur le chantier au moins une fois par trimestre à la demande de MELDOMYS à des dates et heures qui seront convenues directement entre les Parties.

MELDOMYS remettra à l'AEA tous documents nécessaires aux éventuelles prises de décisions envisagées lors de cette réunion (descriptif technique, plans, planning, devis et suivi financier...). Au cours de cette réunion MELDOMYS indiquera à l'AEA sous quel délai son approbation éventuelle est requise.

MELDOMYS tiendra le secrétariat des séances de travail et diffusera à chacune des personnes présentes un compte rendu. Ce compte rendu devra être validé par l'AEA sous dix (10) Jours Ouvrés.

Il est toutefois précisé que la participation de l'AEA à ce comité de suivi de chantier ne lui confère aucune responsabilité dans la réalisation de l'ouvrage, et qu'il s'interdit de donner quelque ordre que ce soit aux entreprises, techniciens ou toutes personnes travaillant sur le chantier ou invitée à participer audit Comité de suivi de chantier.

## **ARTICLE VII– LIVRAISON / MISE A DISPOSITION**

La date de livraison (ou date de mise à disposition) de l'ensemble immobilier, après sa réception par MELDOMYS, emporte le transfert de responsabilité lié à l'usage et l'exploitation de cet ensemble ainsi que la prise d'effet de la convention de gestion.

La date prévisionnelle de mise à disposition est fixée à partir de l'échéancier prévisionnel ci-après : Planning prévisionnel :

- *Lancement consultation MOP : réalisé en janvier 2025*
- Attribution marché MOP : 3eme trim 2025
- Lancement AO Travaux : 2eme semestre 2026
- OS de démarrage travaux : début 2027
- Mise à disposition : début 2029

Cet engagement prévisionnel est convenu sous réserve de survenance d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension de délais, causes non reprises dans la présente convention mais listées dans le contrat de bail à construction qui sera signé avec l'AEA, postérieurement à la présente convention.

La livraison fera l'objet d'un document contractuel signé par les deux parties ; « le procès-verbal de livraison ».

Au jour de la signature de la présente convention, la livraison de l'ensemble immobilier constitué de logements, locaux d'activité et locaux administratifs et leurs espaces extérieurs associés est envisagée en une seule fois.

## **ARTICLE VIII –CONDITIONS DE RÉSILIATION**

Tout évènement externe à la volonté des parties correspondant à un cas de force majeure ou à une cause légitime qui viendrait compromettre, de manière substantielle, la réalisation du programme peut entraîner la résiliation de la convention.

Pour l'appréciation des évènements, les parties déclarent, d'un commun accord, s'en rapporter dès à présent à un certificat établi par le maître d'œuvre ayant la direction des travaux, sous sa propre responsabilité, auxquels seront joints, le cas échéant, les justificatifs convenus ci-dessus.

La présente convention sera résiliée de plein droit à la demande de l'une ou l'autre des parties, en cas de **non-respect des obligations de chacune, ceci après mise en demeure restée sans effet dans un délai de deux mois.**

Dans l'hypothèse où le projet serait abandonné à l'initiative de l'AEA pour quelque cause que ce soit, cette dernière remboursera les frais d'études et de travaux engagés par MELDOMYS, ainsi que, le cas échéant, du préjudice subi sur la base des factures établies par les prestataires.

## **ARTICLE IX – INFORMATIQUE ET LIBERTÉS**

Les parties s'engagent à respecter la réglementation relative à la protection des données personnelles dans le cadre de leur collaboration. A cet effet, chacune d'entre elles s'engage à respecter les obligations qui lui incombent en vertu de la réglementation, notamment en définissant une finalité préalable à tout traitement, en mettant en œuvre toutes les mesures nécessaires pour garantir la confidentialité et la sécurité des données, en coopérant mutuellement pour répondre aux demandes d'exercice des droits, en définissant une base légale avant tout traitement.

Par ailleurs, les parties conviennent de désigner leur délégué à la protection de données comme point focal pour toute question relative aux données traitées à caractère personnel.

## **ARTICLE X – ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution du présent contrat de partenariat, les contractants font élection de domicile, en leur siège social respectif.

Fait à Angers, le .....

(Un exemplaire sera transmis pour visa aux services de la préfecture de Maine-et-Loire)

**Monsieur François de MONTFERRAND**  
Président de l'association de l'Arche en Anjou

**Monsieur Benoît RATIER**  
Directeur général de MELDOMYS



**CONVENTION DE GESTION  
l'Arche de la Clairière  
LES PONTS-DE-CÉ – TR 2029**

**ENTRE LES SOUSSIGNÉS :**

**L'association L'ARCHE-EN-ANJOU** représentée par son président, Monsieur François de MONTFERRAND, dûment autorisé par délibération du 18 juin 2025,

**dénommé le gestionnaire, d'une part,**

**Meldomys - Office Public de l'Habitat** –, représenté par son Directeur général, Monsieur Benoit RATIER, autorisé à cet effet par délibération du bureau du conseil d'administration en date du 8 juillet 2025,

**dénommé le propriétaire, de deuxième part,**

**PRÉAMBULE**

Face à l'insuffisance de places disponibles dans les foyers de vie pour personnes en situation de handicap dans le Maine-et-Loire, et dans une volonté affirmée de promouvoir l'inclusion, L'Arche en Anjou souhaite la création d'une nouvelle offre d'accueil. Ce projet vise à permettre aux personnes les plus autonomes de bénéficier à la fois d'un accompagnement adapté et d'un accès facilité aux services de proximité, dans un cadre de vie chaleureux, sécurisant et propice aux échanges.

Le projet s'implantera sur la commune des Ponts-de-Cé, sur un terrain cédé à l'association par le Département de Maine-et-Loire au nom de l'intérêt général. Il prévoit une construction, pensée pour s'intégrer harmonieusement au paysage et préserver la qualité du site naturel classé. L'objectif est d'offrir un cadre de vie ouvert, apaisant et bien intégré dans son environnement.

L'ambition est également de favoriser l'inclusion sociale en implantant la structure au cœur de la ville, afin de renforcer les liens avec les habitants et de promouvoir la citoyenneté des résidents.

C'est dans cette dynamique que l'association a sollicité Meldomys – Office public de l'habitat – pour la construction de cet ensemble immobilier dans le cadre d'un bail à construction. Pour ce faire, l'Arche en Anjou mettra le foncier à disposition. Le bail confèrera à Meldomys la propriété des ouvrages édifiés pendant toute la durée du bail.

**Il est convenu ce qui suit :**

## **ARTICLE I – OBJET DE LA CONVENTION**

La présente convention a pour objet de préciser les conditions de mise en location, par Meldomys – Office Public de l'Habitat – propriétaire, à L'Arche en Anjou- gestionnaire, de 4 bâtiments destinés à l'accueil de 21 personnes en situation de handicap.

## **ARTICLE II – LES LIEUX LOUÉS**

Le propriétaire donne en location au gestionnaire qui accepte, à compter du 4ème trimestre 2028, un ensemble situé, 21 rue Edouard Guinel aux Ponts de Cé, sur un terrain 1,64 ha, comprenant 4 ensembles bâtis R+1.

Trois ensembles sont dédiés à l'hébergement, soit environ 1177 m<sup>2</sup> pour 25 chambres, 1T2 et 6 studios avec salle d'eau individuelle et par ensemble des espaces partagés de 160 m<sup>2</sup> comprenant entrée, rangements divers, bureau, salon, salle à manger, espace repos, cuisine, cellier avec laverie, sanitaires, salle de bains et des locaux technique.

Un ensemble est dédié aux bureaux d'activités sur une surface d'environ 320 m<sup>2</sup> et comprenant :

- Des bureaux, salles de réunion et salles d'activités,
- Des sanitaires,
- Une chambre de veille
- Des locaux techniques et autres espaces de rangement.

La location prévoit également des espaces verts extérieurs et des voies de circulation.

A la livraison de l'ensemble immobilier prévue au 4ème trimestre 2028, un avenant viendra préciser les dates de prise d'effet.

## **ARTICLE III - DURÉE DE LA LOCATION, MODALITÉS DE RENOUVELLEMENT ET DE CONGÉS**

### **3.1 – Durée**

La présente location commencera le jour de la livraison du bien par le propriétaire, à L'Arche-en-Anjou, et ce pour une durée de 32 ans (durée du Bail à Construction). Cette durée pourra être révisée dès que la durée du prêt sera définitivement arrêtée.

Le non-renouvellement du bail à construction entraîne la caducité de la présente convention de gestion

### **3.2 – Changement de gestionnaire**

Le gestionnaire pourra renoncer, tous les cinq ans, à la gestion de l'établissement en déposant un préavis six mois avant la date anniversaire de la présente convention, soit pour la première échéance, six mois avant l'expiration du délai de cinq ans suivant la livraison du bien au gestionnaire.

Le préavis devra être dûment motivé. Le gestionnaire se rapprochera du propriétaire pour mettre en œuvre un partenariat opérationnel destiné à trouver un successeur dans les meilleurs délais. Le nouveau gestionnaire devra présenter toutes les garanties et capacités requises pour gérer une telle structure, notamment, si nécessaire, les avis favorables délivrés par les administrations d'Etat (DDT - DDETS - Préfecture) et les administrations locales (DDETS).

La période de préavis de six mois doit permettre d'arrêter les modalités de cessation d'activité.

Un arrêté des comptes devra être établi au regard notamment de la redevance due au propriétaire, des sommes dues aux fournisseurs et au personnel.

Par ailleurs, il conviendra d'établir un état des lieux du bâti et du mobilier. Lorsque la totalité de ces démarches aura été réalisée, le transfert de gestion s'effectuera par voie d'avenant.

## ARTICLE IV – LA REDEVANCE

La présente location est consentie moyennant une redevance annuelle calculée, pour chaque période allant du 1er janvier au 31 décembre, sur la base du prix de revient définitif et du financement définitif de l'opération. La redevance prévisionnelle fait l'objet d'une synthèse financière jointe dont le paraphe par les parties vaut accord.

Pour la première année de location, la redevance est calculée au prorata du nombre de mois restant à couvrir avant la période suivante. Il sera provisoire dans l'attente du calcul du loyer définitif.

La redevance comprend :

- Le montant de l'annuité (intérêts et amortissements) due par le propriétaire, pour la période annuelle suivante en vue du remboursement des emprunts contractés pour la construction du foyer d'hébergement.

Le montant de la 1ère annuité de location à prendre en considération est celui de la 1ère annuité de remboursement. A l'issue de la période de remboursement de la totalité des emprunts, la présente convention fera l'objet d'un avenant pour déterminer le nouveau loyer.

- Le remboursement annuel des frais généraux du propriétaire, à concurrence de 0.15 % du prix de revient global de l'opération réajusté tous les ans sur la base de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction ;
- Le montant de la provision pour grosses réparations fixé à 0,6 % du prix de revient global de l'opération à compter de la 6ème année. Les cinq premières années de mise en service, la provision augmentera progressivement comme suit :

1ère année	30% de 0,6 % du prix de revient
2ème année	40% de 0,6 % du prix de revient
3ème année	50% de 0,6 % du prix de revient
4ème année	60% de 0,6 % du prix de revient
5ème année	70% de 0,6 % du prix de revient
6ème année	100% de 0,6 % du prix de revient

Le prix de revient sera ajusté tous les ans en fonction des variations de l'indice du coût de la construction.

Le périmètre de ces travaux mis à la charge du propriétaire, pour lesquels une participation forfaitaire est demandée au gestionnaire, est détaillé en annexe. Les provisions relatives à ce poste seront susceptibles d'être révisées compte tenu de l'état de l'immeuble constaté conjointement par le propriétaire et le gestionnaire. Lorsqu'il y aura utilisation de ce poste, des frais d'intervention des services du propriétaire pourront être prélevés sur la provision pour travaux dans la limite de 2 % du montant des travaux réalisés.

Un bilan annuel devra être produit par le bailleur au gestionnaire récapitulant les recettes et dépenses du compte de provision.

A mi-parcours du bail à construction, les parties se rencontreront pour adapter le niveau de la provision travaux au regard d'un état des lieux de l'immobilier. La provision pourra être ainsi recalibrée le cas échéant.

5 ans avant l'échéance de la présente convention, un état des lieux sera à nouveau réalisé par le bailleur et les parties se rencontreront pour définir les travaux qui permettront de mettre la provision à 0 € à l'échéance de la fin du bail.

Le recours à un emprunt ou aux fonds propres du propriétaire pour réaliser des travaux relevant du renouvellement des composants, mais non couverts par la provision, peut être envisagé d'un commun accord entre les parties et, dans ce cas, la charge correspondante (amortissement + intérêts) sera intégrée dans la redevance au titre du premier point du présent article.

Dans l'hypothèse où l'Arche en Anjou souhaiterait reprendre la gestion de l'immobilier à l'échéance du bail à construction, le solde de provision sera restitué au gestionnaire.

- Le remboursement du montant des primes d'assurances obligatoires que doit supporter la propriétaire : multirisques dommages au bien immobilier, travaux sous franchise et la prime Dommages Ouvrages pendant 10 ans
- L'ensemble des taxes, cotisations réglementaires et impôts récupérables et non récupérables supportés par l'office.
- Le gestionnaire remboursera toutes les charges afférentes à l'immeuble loué, en application de l'article L442-3 du Code de la Construction et de l'Habitation et au décret n° 87-713 du 26 août 1987 et notamment les frais d'entretien se rapportant aux contrats de maintenance souscrits par le propriétaire en accord avec le gestionnaire pour notamment l'entretien du parc forestier (taillage, élagage et abattage).

## **ARTICLE V – LE PAIEMENT DE LA REDEVANCE**

### **5.1 – Les modalités de paiement**

Le gestionnaire s'engage à payer la redevance annuelle fixée à l'article ci-dessus, au propriétaire, en 12 versements mensuels égaux, à terme échu, le 5 de chaque mois suivant l'échéance concernée.

Dans le cas où les sommes échues en vertu du présent bail et non réglées viendraient à atteindre les 3/12 de la redevance annuelle visée à l'article ci-dessus, le gestionnaire sera mis en demeure, par lettre recommandée avec accusé de réception, de régulariser sa situation dans le délai d'un mois. Cette mise en demeure sera également notifiée au représentant de l'Etat dans le département.

### **5.2 – Recouvrement des dettes**

Le propriétaire poursuivra le recouvrement de la dette du gestionnaire, conformément à l'article 22 du décret n°51-297 du 3 mars 1951.

Le mobilier et les équipements divers installés par le gestionnaire dans les lieux loués constituent la garantie de ses engagements résultant de la présente location.

### **5.3 – Intérêts moratoires**

Toute somme non payée à son échéance portera de plein droit intérêt au profit du propriétaire à compter de la date de son exigibilité, au taux légal.

Tous les frais que le propriétaire serait amené à engager à la suite de non-exécution par le gestionnaire de l'une de ses obligations (rappels, actions judiciaires, ...), seront à la charge du gestionnaire.

## **ARTICLE VI – EXPLOITATION DES LIEUX**

### **6.1 – Etat des lieux**

Lors de la livraison, le propriétaire s'engage à ce que le bâtiment livré respecte l'ensemble des règles de sécurité lui incombant et permettant la mise en exploitation de la résidence.

L'état des lieux, réalisé au plus tard au moment de la remise des clés, consigne l'état des locaux et ses équipements et précise les imperfections constatées, notamment sur les parties immobilières et sur les installations et équipements annexes (électricité, plomberie, appareillages sanitaires et autres matériels ou mobiliers d'équipement).

Les anomalies cachées et les anomalies de fonctionnement, qui n'auraient pu être décelées lors de l'établissement de l'état des lieux, devront être signalées par le gestionnaire dans un délai de 90 jours.

Durant l'année de garantie de parfait achèvement, le propriétaire prendra en compte les dysfonctionnements relevant du marché de travaux relevés par le gestionnaire.

Pour faciliter une gestion efficace, le bailleur :

- mettra à disposition l'outil informatique permettant de remonter les anomalies constatées par le gestionnaire
- validera et fera remonter les fiches aux entreprises concernées
- pourra opportunément s'appuyer sur le gestionnaire pour le suivi des interventions
- s'assurera de la validation du gestionnaire avant la clôture des fiches

Le gestionnaire s'oblige vis-à-vis du propriétaire à lui remettre en fin de contrat l'immeuble en l'état initial hors usure normale et vétusté. Les réparations sont effectuées par le gestionnaire lorsqu'elles relèvent de sa responsabilité. A défaut d'accord, les parties pourront faire appel à un expert désigné à l'amiable, et dont le coût d'intervention sera supporté par moitié par chacune des parties. Cet expert déterminera la nature des travaux à réaliser et fixera le coût restant à la charge du gestionnaire.

## **6.2 – Occupation des lieux**

Le gestionnaire s'engage dans le cadre de ses obligations à mettre en œuvre tous les moyens permettant de maintenir une occupation des locaux conforme à la destination de la résidence, en sorte que le propriétaire ne puisse aucunement être inquiété du chef des conséquences d'une occupation non conforme.

Le gestionnaire devra s'assurer pour :

- - Les équipements matériels et mobiliers visés à l'article VI ci-dessous,
- - Sa responsabilité civile,
- - Tous les risques liés à l'exploitation.

Le gestionnaire communiquera au propriétaire le contrat d'assurance.

En cas de destruction/sinistre, pour cause de force majeure, le gestionnaire ne pourra réclamer au propriétaire aucune indemnité pour privation de jouissance pendant le temps nécessaire à la reconstruction. Il pourra seulement suspendre le versement de la redevance, mais un mois après l'achèvement des travaux, celui-ci reprendra son cours. En cas de responsabilité du propriétaire dans la cause du sinistre, une indemnité pourra être réclamée par le gestionnaire.

Le propriétaire souscrit une assurance couvrant les dommages aux biens immobiliers pour son propre compte, celui du gestionnaire et celui des occupants.

## **6.3 – Aménagement des lieux**

Le gestionnaire ne pourra faire aucun changement, démolition, construction ou modification des lieux sans le consentement préalable, exprès et par écrit, du propriétaire, et s'il le juge bon, sous la surveillance de son équipe technique ou d'un architecte.

Pour tout besoin d'aménagement ultérieur (modification des espaces, extension...) des locaux, exprimé par le gestionnaire dans la durée du bail, le bailleur accepte d'étudier le projet pour – soit en assurer la réalisation dans le cadre d'un avenant de la présente convention - soit de fixer les conditions techniques et contractuelles pour que le gestionnaire puisse répondre lui-même au mieux à ce besoin.

Dans le cas contraire, le gestionnaire pourra être tenu de procéder à ses frais, à la remise en état initial des lieux.

S'agissant des travaux relevant de la réglementation des Etablissements recevant du public, tous les travaux ne relevant pas de la réglementation du permis de construire, seront soumis à l'initiative du gestionnaire qui en informe le propriétaire, aux dispositions de l'article R.123-43 du CCH pour vérification de la conformité aux règles de sécurité par un organisme agréé.

Le gestionnaire devra jouir des lieux et sera tenu de laisser visiter ceux-ci par tout représentant du propriétaire, accrédité par le conseil d'administration de l'Office, au minimum une fois par an et à partir d'une date convenue avec le gestionnaire.

#### **6.4 – Le mobilier**

L'équipement mobilier, ainsi que tout le mobilier nécessaire au bon fonctionnement de ces bâtiments, sont fournis et entièrement pris en charge par le gestionnaire.

#### **6.5 – Voirie, réseaux divers (VRD) et espaces verts**

L'entretien des espaces extérieurs situés dans l'emprise du terrain sera assuré par le gestionnaire.

#### **6.6 – Travaux, entretien et réparation**

Le propriétaire est tenu d'effectuer les grosses réparations et le gros entretien dans la limite des provisions disponibles par nature de travaux, telles que définies par l'article 606 du Code Civil d'une part et aux articles 1719 – 1720 – 1721 du Code Civil d'autre part (annexe 1).

Le Bailleur propriétaire assurera les grosses réparations, la rénovation ou renouvellement des éléments suivants :

- soubassements, ossatures, murs, escaliers, planchers, menuiseries et serrureries, sols, dallages
- intérieurs et extérieurs
- .couvertures, cheminées, conduits de ventilation
- réseaux d'alimentation d'eaux froides et chaude, des eaux grises, d'évacuation des eaux usées et pluviales.
- ascenseurs
- voiries, espaces plantés et des réseaux extérieurs
- installation de chauffage et d'eau chaude
- panneaux solaires

Une liste figurant en annexe précisera la répartition des travaux entre gestionnaire et bailleur.

Ainsi que les travaux nécessaires au respect par le bailleur de son obligation d'assurer la jouissance paisible des lieux par son gestionnaire et de délivrer un logement décent conformément aux articles 1719, 1920 et 1721 du Code Civil

Le gestionnaire est tenu d'assurer l'entretien courant et les menues réparations.

Lors de l'exécution de la présente convention, le propriétaire pourra faire appel à une maîtrise d'œuvre externe ainsi qu'à divers bureaux d'études pour faire réaliser des travaux de mise aux normes ou d'importants travaux d'amélioration. Les frais d'intervention des services du propriétaire seront alors facturés dans la limite de 2 % du montant des travaux (maîtrise d'œuvre interne et externe).

Le gestionnaire s'engage à supporter l'ensemble des dépenses d'investissement liées aux études et à la réalisation de ces travaux.

#### **6.7 – Contrats d'entretien obligatoires**

Les contrats d'entretien obligatoires sont à la charge du gestionnaire notamment pour les équipements et installations de sécurité.

#### **6.8 – Gestion des services**

Le gestionnaire aura la responsabilité entière et exclusive de tous les services fonctionnant dans les lieux loués.

## **6.9– Obligations administratives**

Toute évolution de la destination de l'établissement et/ou de son occupation est soumise à l'accord préalable du propriétaire et de l'autorité administrative dans le cadre de la réglementation en vigueur.

Le gestionnaire et le propriétaire s'engagent à se conformer à toutes leurs obligations respectives, réglementaires et conventionnelles liées aux financements et à la nature de l'opération.

## **ARTICLE VII – CHANGEMENT DE RÉGIME FISCAL**

En principe la location de structure d'hébergement est exonérée de TVA du fait de la qualité du gestionnaire.

Le gestionnaire devra donc informer le propriétaire de tout changement survenant dans son régime fiscal. Les régularisations éventuelles de TVA seront à la charge du gestionnaire.

## **ARTICLE VIII – PARTAGE D'INFORMATION**

Pour mieux coordonner les interventions de l'ensemble des parties, le propriétaire et le gestionnaire s'engagent à échanger les informations suivantes, sans que cette transmission n'engage la responsabilité de l'une ou l'autre des parties :

### **8.1 – Information administrative :**

Le gestionnaire s'engage à transmettre au propriétaire :

- L'arrêté d'agrément de l'association,
- Le projet social de la résidence,
- Son attestation d'assurances chaque année,
- Et toute information permettant au propriétaire de répondre à ses obligations réglementaires.

Le propriétaire s'engage à transmettre au gestionnaire :

- Les échéanciers de remboursement des prêts afférant à la résidence.

### **8.2 – Information technique :**

Le gestionnaire s'engage à transmettre au propriétaire :

- Le plan d'entretien,
- Tout rapport lié à la sécurité de la résidence.

Le propriétaire s'engage à transmettre au gestionnaire :

- Un plan stratégique de patrimoine actualisé, incluant la programmation des travaux au titre de la provision,
- Le montant de la redevance annuelle et le solde de la provision au 31 décembre N-1

D'un commun accord, le propriétaire et le gestionnaire échangent autant que de besoin des informations relatives aux éléments financiers, juridiques et à leurs stratégies concernant la programmation des travaux.

Un bilan annuel sera effectué entre les deux parties où seront évoquées, entre autres, les réparations et la redevance.

## **ARTICLE IX - NON-RÉALISATION DU PROJET**

Si avant la mise en location de la structure d'hébergement, le projet devait être abandonné pour quelque cause que ce soit, les frais engagés par le propriétaire seront réclamés au gestionnaire, conformément à l'article VIII de la convention de partenariat signée au préalable entre les parties.

## **ARTICLE X - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, les parties élisent domicile en leur siège social respectif.

A la livraison, le gestionnaire devra avoir reçu et pris connaissance :

- du diagnostic de performance énergétique,
- de l'état des risques naturels, miniers et technologiques,
- du détails des plans,
- du dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage,
- de la liste des contrôles réglementaires et de contrat de maintenance
- du tableau de répartition des charges entre propriétaire et gestionnaire

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

**Pour Meldomys – O.P.H.**  
Le Directeur général  
Benoit RATIER

**Pour L'Arche en Anjou**  
Le Président,  
François de MONTFERRAND

## BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

### SÉANCE DU 8 JUILLET 2025

---

#### ➤ AMÉNAGEMENT - DÉVELOPPEMENT

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

- ✓ POUANCÉ (commune déléguée d'OMBRÉE-D'ANJOU) - Ilot de la Porte Angevine - Démolition de l'îlot de la Porte Angevine (AMO) et construction d'un immeuble de 7 logements : Convention de groupement de Commande (Avenant pour contrat de maîtrise d'œuvre) - Tr 1766.

Dans le cadre de la requalification urbaine du quartier historique de l'îlot de la Porte angevine, la commune de Pouancé a sollicité notre organisme en 2018 pour la réalisation de 7 logements collectifs et d'un logement individuel.

Il a été convenu avec la collectivité que les travaux de viabilisation et de déconstruction seront portés par la commune et conduits par l'office, dans le cadre d'une convention de conduite d'opération.

Les travaux de construction seront, quant à eux, confiés à la maîtrise d'ouvrage de Meldomys.

Pour ce projet d'ensemble, un groupement de commande a été constitué entre la commune d'OMBRÉE-D'ANJOU (opération de déconstruction des existants et restauration de la tour) et Meldomys (AMO de la Ville pour son opération et maître d'ouvrage du projet neuf LLS).

Dans ce cadre, il a été signé le 30 octobre 2019 un marché de maîtrise avec EDIFICES ARCHITECTES, mandataire et les entreprises cotraitantes pour un montant du marché est de 88 258 € HT.

Ce contrat a déjà fait l'objet de 3 avenants dont les plus-values ont été entièrement supportées par la commune.

Avenant 1 : 41 850 € HT

- Étude de renforcement structurel de la tour (3 150 € HT)
- Travaux de consolidation et de sécurisation du bien inscrit aux monuments historiques avec ajout d'un architecte du patrimoine (ARCHITRAV), d'un bureau d'études structure bois (ECSB) et d'un économiste (CABINET HUET) pour venir en appui de l'équipe de maîtrise d'œuvre (38 700 € HT)

Avenant 2 : transfert honoraires EVEN STRUCTURES à CREA ECOCONSTRUCTION – sans incidence financière

Avenant 3 :

- Démolition de l'îlot de la Porte Angevine : honoraires supplémentaires suite à la modification du programme, de l'enveloppe financière des travaux et de la charge de travail supplémentaire de travail pour l'équipe de maîtrise d'œuvre résultant du phasage des marchés de travaux (3 641 € HT)
- Consolidation de la Tour : rémunération complémentaire à l'équipe d'ARCHITRAV liée à l'évolution du programme pendant les phases études (25 841 € HT)

Ces avenants représentent un montant total de 67 691 € soit une augmentation du marché de 80,82%.

Le permis de construire a été obtenu en octobre 2021 sous la RT 2012. La conception a été mise en suspens au regard de l'avancement du projet de la Ville (restauration de la Tour).

Aujourd'hui, au regard de l'achèvement de l'opération de la Ville prévu au plus tard pour le 1<sup>er</sup> semestre 2026, notre projet doit s'adapter aux évolutions de la réglementation environnementale en vigueur, soit la RE 2020. L'actualisation de la réglementation relative à la performance énergétique s'élève à 9.800€ HT.

Par ailleurs, suite à l'évolution du projet (étude pour l'ajout d'un logement, modification de façade secteur ABF, système de production d'énergie...) et aux coûts de construction, le coût initial des travaux estimé à la signature du contrat à 830.000 € HT en 2019 a été porté à 1.120.225 HT, entraînant une rémunération complémentaire pour la mission de base de l'équipe de maîtrise d'œuvre de 26.120,25 €.

Au total, le montant de l'avenant s'élève à 35.920,25 € HT et représente une augmentation de 40 % du marché initial.

Ces modifications envisagées n'entrent pas dans le champ des dispositions du code de la commande publique permettant une variation supérieure à 10 % du montant initial du marché. Toutefois, s'agissant de circonstances extérieures au pouvoir adjudicateur qui, malgré notre diligence, n'étaient pas prévisibles, les modifications de par leur caractère nécessaire doivent être prises en compte.

Il vous est demandé de bien vouloir autoriser le Directeur général à signer l'avenant pour intégrer les honoraires supplémentaires à l'opération.

**Délibération : Le Bureau du Conseil d'administration autorise, à l'unanimité, le Directeur général à signer l'avenant pour intégrer les honoraires supplémentaires à l'opération.**

## BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 8 JUILLET 2025

---

### ➤ **AMÉNAGEMENT ET DÉVELOPPEMENT**

#### ◆ **MARCHÉS TRAVAUX/SERVICES – CONTRATS/CONVENTIONS**

##### ✓ **Recensement des achats publics**

Le recensement des achats publics permet de satisfaire aux obligations de transparence et de fournir aux administrateurs de Meldomys des indicateurs sur l'efficacité économique de la commande publique.

Aussi, je porte à votre connaissance le résultat des dernières procédures de mise en concurrence destinées à assurer les besoins de l'Office.

**Délibération** : Le Bureau du Conseil d'administration prend acte, à l'unanimité, de ces informations sur les achats publics de Meldomys.

## Recensement des achats publics

Marchés de maîtrise d'œuvre										
Caractéristiques principales			Éléments de procédure				Résultat de la consultation			
Commune	Nom de programme	Objet de l'opération	Procédure de mise en concurrence	Date d'envoi de la consultation	Date limite de réception des offres	Date d'attribution	Architecte retenu	Montant des honoraires de maîtrise d'œuvre	Taux d'honoraires de l'équipe de maîtrise d'œuvre	
POUANCE Commune déléguée d'OMBREE D'ANJOU	Tr. 0096 13 et 25 rue des Cèdres	Réhabilitation énergétique de 2 bâtiments	Procédure adaptée ouverte	18/02/2025	21/03/2025	13/05/2025	TC ARCHITECTURE	64 500,00 €	7,47%	
CHATEAUNEUF SUR SARTHE Commune déléguée des HAUTS D'ANJOU	Tr. 1875 Chemin de la Cigale	Construction de 16 logements collectifs locatifs VSA	Procédure adaptée ouverte	31/03/2025	23/04/2025	21/05/2025	RDB ARCHITECTES	135 240,00 €	7,31%	

Marchés de travaux - Opération de construction de logements locatifs familiaux conventionnés										
Caractéristiques principales			Éléments de procédure					Indicateurs financiers		
Commune	Nom de programme	Objet de l'opération	Procédure de mise en concurrence	Date d'envoi de la consultation	Date limite de réception des offres	Date de commission	Date d'attribution	Estimation globale H.T.	Résultat d'appel d'offres H.T.	Écart
MARTIGNE BRIAND Commune déléguée de TERRANJOU	Tr. 1887-1895 3 et 12 rue de la Commanderie	Construction de 8 logements individuels répartis sur 2 îlots	Procédure adaptée ouverte	10/02/2025 (1ère consultation)	05/03/2025 (1ère consultation)	21/05/2025	21/05/2025	1 066 300,00 €	1 110 587,71 €	4,15%
LA SALLE DE VIHIERES	Tr. 1914 Lotissement La Colline	Construction de 3 logements individuels	Procédure adaptée ouverte	20/03/2025	22/04/2025	05/06/2025	05/06/2025	429 600,00 €	427 885,24 €	-0,40%

Autres marchés de travaux										
Caractéristiques principales			Éléments de procédure					Indicateurs financiers		
Commune	Nom de programme	Objet de l'opération	Procédure de mise en concurrence	Date d'envoi de la consultation	Date limite de réception des offres	Date de commission	Date d'attribution	Estimation globale H.T.	Résultat d'appel d'offres H.T.	Écart
ALLONNES	Tr. 0987 - Rue François Cornilleau et rue François Rabelais	Réhabilitation de 10 logements	Procédure adaptée ouverte	07/03/2025	31/03/2025	07/05/2025	07/05/2025	388 150,00 €	409 652,73 €	5,54%
VIHIERES Commune déléguée de LYS HAUT LAYON	Tr. 0078 Rue de la Martinière	Réhabilitation de 20 logements individuels	Procédure adaptée ouverte	13/02/2025	14/03/2025	07/05/2025	07/05/2025	717 850,00 €	706 430,67 €	-1,59%
LE MAY SUR EVRE	Tr. 1125 Résidence Les Hortensias	Remplacement de radiateurs dans 40 logements	Procédure adaptée ouverte	10/04/2025	05/05/2025	/	13/05/2025	190 000,00 €	86 336,16 €	-54,56%
CHAMP SUR LAYON Commune déléguée de BELLEVIGNE EN LAYON	Tr. 8390-1609	Réhabilitation de 10+4 logements locatifs individuels	Procédure adaptée ouverte	06/03/2025	31/03/2025	21/05/2025	21/05/2025	568 690,00 €	439 196,48 €	-22,77%
/	MPGP 321 logements	Marché public global de performance - Renovation énergétique (conception, réalisation et maintenance) de 321 logements du patrimoine de Meldomys	Procédure formalisée (appel d'offres européen)	02/09/24 (Phase 1)	21/02/25 (Phase 2)	21/05/2025	21/05/2025	6 112 600,00 €	5 033 517,94 €	-17,65%
BLOU	Tr. 0704 1, 2, 3 et 4 rue des Châtaigniers	Réhabilitation de 4 logements	Procédure adaptée ouverte	31/03/2025	23/04/2025	/	21/05/2025	156 780,00 €	154 913,84 €	-1,19%
QUERRE Commune déléguée des Hauts d'Anjou	Tr. 0713 Lotissement le Maronnier	Réhabilitation de 4 logements individuels	Procédure adaptée ouverte	08/04/2025	05/05/2025	/	21/05/2025	123 776,00 €	108 177,76 €	-12,60%
CHALONNES-SUR-LOIRE	Tr. 0177 Résidence autonomie Soleil de Loire	Création de vestiaires, reprise du sol de la cuisine centrale et création d'une place PMR	Procédure adaptée ouverte	28/03/2025 (1ère consultation) 03/06/2025	16/05/2025 (1ère consultation) 06/06/2025	/	11/06/2025	252 660,00 €	261 090,56 €	3,34%

Marchés de fournitures										
Caractéristiques principales			Éléments de procédure					Indicateurs financiers		
Objet de l'opération			Procédure de mise en concurrence	Date d'envoi de la consultation	Date limite de réception des offres	Date de commission	Date d'attribution	Estimation globale H.T.	Résultat d'appel d'offres H.T.	Écart
/										

Marchés de services										
Caractéristiques principales			Éléments de procédure					Indicateurs financiers		
Objet de l'opération			Procédure de mise en concurrence	Date d'envoi de la consultation	Date limite de réception des offres	Date de commission	Date d'attribution	Estimation globale H.T.	Résultat d'appel d'offres H.T.	Écart
Accord-cadre - Conception et réalisation graphique de supports de communication			Procédure adaptée ouverte	03/03/2025	28/03/2025	21/05/2025	21/05/2025	25 000,00 €	27 845,00 €	11,38%
Accord-cadre - Prestations de divisions cadastrales de parcelles dans le cadre de la politique de vente des logements (2025-2029)			Procédure formalisée (appel d'offres européen)	14/02/2025	17/03/2025	21/05/2025	21/05/2025	65 000,00 €	40 650,00 €	-37,46%
Entretien et d'exploitation des installations de chauffage, ventilation et climatisation (CVC) pour le parc administratif de Meldomys et des maisons de santé			Procédure formalisée (appel d'offres européen)	04/04/2025	05/05/2025	05/06/2025	05/06/2025	270 000,00 €	225 704,91 €	-16,41%
Accord-cadre - Prestations de désinsectisation, désinfection et dératisation pour l'ensemble du patrimoine locatif de Meldomys ainsi que les agences et le siège social			Procédure formalisée (appel d'offres européen)	18/03/2025	18/04/2025	05/06/2025	05/06/2025	350 000,00 €	161 214,60 €	-53,94%
Réalisation d'audits énergétiques et de DPE après travaux			Procédure formalisée (appel d'offres européen)	18/03/2025	18/04/2025	05/06/2025	05/06/2025	279 000,00 €	243 184,02 €	-12,84%

## BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

### SÉANCE DU 8 JUILLET 2025

---

#### ➤ GESTION PATRIMONIALE

##### ◆ VENTE DE LOCAUX D'ACTIVITÉ

###### ✓ MONTJEAN-SUR-LOIRE, commune déléguée de MAUGES-SUR-LOIRE - Tr. 1647

Meldomys possède un ensemble immobilier situé rue d'Anjou et rue des Cettes, composé de 31 logements collectifs et 9 locaux d'activité au rez-de-chaussée.

Monsieur BOUGET Loïc a installé dans l'un des locaux sa société LOIRE & MAUGES RH, agence de travail temporaire, depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2023. Il souhaite désormais acheter le local de 66,35 m<sup>2</sup> dont le prix de vente est fixé à 110 000 € HT, soit environ 1 658 € HT le m<sup>2</sup>, à son nom propre via la création d'une SCI.

Il est à noter que 2 autres locaux d'activité ont déjà été vendus dans cet ensemble immobilier :

Référence	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> )	Prix Vente HT	Prix HT au m <sup>2</sup>	Date vente
1647-0007	17 rue d'Anjou	66,35	99 525 €	1 500 €	29/12/2023
1647-0006	17 rue d'Anjou	95,10	142 650 €	1 500 €	04/07/2024

La commune a remis un avis favorable à cette cession le 18 avril 2025.

Le 26 mai 2025, France domaine a évalué la valeur vénale du bien à 102 000 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

Il est important de rappeler que cet ensemble immobilier est soumis au régime de la copropriété et que la vente porte sur le lot numéro 4.

Votre accord est sollicité afin d'autoriser le Directeur général à signer l'acte de vente de ce local ainsi que tous les documents nécessaires à son établissement au prix de vente de 110 000 € HT.

**Délibération : Le Bureau du Conseil d'administration autorise, à l'unanimité, le Directeur général à signer l'acte de vente de ce local, ainsi que tous les documents nécessaires à son établissement, au prix de vente de 110 000 € HT.**

## BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

### SÉANCE DU 8 JUILLET 2025

#### ➤ GESTION PATRIMONIALE

##### ◆ CESSIONS FONCIÈRES ET IMMOBILIÈRES

###### ✓ Nouveaux dossiers

#### **JALLAIS (Commune déléguée de BEAUPRÉAU-EN-MAUGES) – Avenue de la Chaperonnière : convention de rétrocession des voies et des espaces communs et convention de participation financière - Tr. 1790**

Meldomys est propriétaire, par acte du notarié du 22 mars 1966, de plusieurs parcelles de terrains sur la commune de Jallais (Commune déléguée de Beaupreau-en-Mauges) cadastrées section 162 A n°421, 430, 431, 470, 755, 756, 757, 758, 759, 764 et 765 d'une superficie totale de 5 115 m<sup>2</sup>.

Dans le cadre d'un projet de réaménagement urbain sur la commune, Meldomys prévoit la démolition de 10 logements situés sur ces diverses parcelles, puis la reconstruction de 18 logements locatifs sociaux en individuel.

Suite à la future réception de cet ensemble immobilier, projetée pour juillet 2026, Meldomys prévoit la rétrocession de l'ensemble des espaces communs, verts, voiries et réseaux. En effet, au vu de la nature et de l'importance de ces équipements, il est préférable que la gestion des espaces susmentionnés soit assurée par la commune.

Un géomètre-expert interviendra afin d'extraire les parcelles à rétrocéder à la commune de l'emprise de l'opération. Un plan de bornage et division sera ainsi fourni afin de pouvoir procéder à la rétrocession des espaces.

Les espaces à rétrocéder sont matérialisés sur le plan ci-dessous :



Les services France domaine, saisis le 26 mai 2025, ont rendu leur avis le 23 juin 2025 et ont évalué la cession à l'euro symbolique.

Lors de sa séance du 29 février 2024, le Conseil municipal a approuvé la rétrocession des voies et espaces communs selon les modalités définies à la convention de rétrocession soumise à votre validation.

Le Conseil municipal s'est également engagé à verser à Meldomys, une participation financière d'un montant de 85 000 € HT destinés à couvrir le coût de la voirie et des réseaux associés.

Il vous est demandé de bien vouloir donner votre accord concernant la rétrocession des espaces communs, voiries et réseaux au profit de la commune de Beaupréau-en-Mauges suite à la réception des ouvrages et d'autoriser le Directeur général à signer l'acte la Convention de rétrocession, la Convention de participation financière ainsi que l'acte de vente, dont la rédaction sera effectuée par acte administratif par la Direction des Affaires Juridiques.

**Délibération** : Le Bureau du Conseil d'administration donne son accord, à l'unanimité, sur la rétrocession des espaces communs, voiries et réseaux au profit de la commune de Beaupréau-en-Mauges suite à la réception des ouvrages, et autorise le Directeur général à signer la convention de rétrocession, la convention de participation financière ainsi que l'acte de vente, dont la rédaction sera effectuée par acte administratif par la Direction des Affaires Juridiques.



**CONVENTION DE RÉTROCESSION DES VOIES ET ESPACES COMMUNS  
JALLAIS (Commune déléguée de BEAUPREAU-EN-MAUGES) - TR 1790**

Entre

La commune de Beaupréau-en-Mauges, dont le siège administratif est à l'Hôtel de ville, rue Robert Schuman, Beaupréau, 49600 Beaupréau-en-Mauges, représentée par le Maire, Monsieur Franck AUBIN, désigné dans ce qui suit sous l'appellation « la Commune »,

Et

MELDOMYS dont le siège social situé au 11 rue du Clon – 49001 ANGERS représenté par Monsieur Benoît RATIER, directeur général, et désigné dans ce qui suit sous l'appellation " Le Maître d'ouvrage ".

**IL EST PREALABLEMENT EXPOSE :**

Le Maître d'ouvrage a déposé auprès de la commune, un dossier de demande de permis de construire en vue de réaliser une opération de démolition de 10 logements, et reconstruction de 18 logements, située Avenue de la Chaperonnière à JALLAIS, composée de logements locatifs en individuels.

L'ensemble du projet est destiné à accueillir du logement social sur les parcelles cadastrées :

Préfixe	Section	Numéro	Superficie (en m <sup>2</sup> )
162	G	755	568.00
		765	615.00
		764	591.00
		431	633.00
		430	466.00
		756	453.00
		757	421.00
		758	512.00
		759	456.00

La superficie totale des parcelles est de 5 115 m<sup>2</sup>.

Prévoyant la réalisation des équipements communs cités à l'article 1 ci-après.

La commune a pris connaissance de la nature et de l'importance de ces équipements, ayant reçu du Maître d'ouvrage un dossier complet de l'opération comprenant le programme et le plan au stade de conception (ESQ, APS, APD, PC, PRO, DCE), ces éléments apparaissant dans le dossier de demande de permis de construire.

Le mandataire de l'équipe de maîtrise d'œuvre RO.ME ARCHITECTES, représenté par Estelle GENTY, a été missionné par le Maître d'ouvrage aux fins d'assurer la maîtrise d'œuvre de l'opération de construction susmentionnée, et notamment la conduite de l'ensemble des travaux de voiries et réseaux divers / d'espaces verts et/ou communs jusqu'à exécution totale.

### **CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

#### **ARTICLE 1 - OBJET**

La présente convention a pour objet de définir les modalités de rétrocession, dans le domaine public de la commune, des voies et espaces communs énumérés ci-après et dont la prise en charge après leur achèvement est conditionnée par la conformité des travaux réalisés aux exigences de la commune :

- Voirie, dépendances et équipements ; notamment le sous-sol, les talus, les fossés, les murs de soutènement, les trottoirs, les arbres, les plantations d'alignement, les panneaux de signalisation, les candélabres, les glissières de sécurité ;
- Le génie civil et les fourreaux suivants : électricité, télécommunication ;
- Les hydrants incendie ;
- L'ensemble des bassins et ouvrages hydrauliques divers (noues, fossés, etc.) ;
- Les mâts et réseau d'éclairage public ;
  - Le réseau d'eau potable qui sera ensuite l'objet d'un procès-verbal de transfert à Mauges Communauté, en charge de ces compétences ;
  - Le réseau d'eau usée qui sera ensuite l'objet d'un procès-verbal de transfert à Mauges Communauté, en charge de ces compétences ;

Les équipements sont définis par les pièces techniques, annexées au permis de construire (programme des travaux, plans de voirie et de réseaux) et seront réalisés par le Maître d'ouvrage.

Si les parcelles destinées à intégrer le domaine public ne sont pas libres de toute servitude ou hypothèque le Maître d'ouvrage s'engage à prendre en charges les frais d'actes administratifs nécessaires.

Les voies et espaces communs concernés par la rétrocession sont identifiés dans le plan ci-annexé (annexe 1). Afin d'anticiper toute évolution du projet, il est indiqué que la délimitation précise et définitive des emprises concernées se fera au stade de la réception des travaux des voies et espaces communs concernés par la rétrocession.

Après le transfert de propriété, le Maître d'ouvrage reste responsable de la levée des réserves et de la gestion des interventions effectuées en appel de garantie. Par ailleurs, dans l'hypothèse où des ouvrages ayant vocation à être intégrés au domaine public sont présents sous ou sur des parcelles ayant vocation à rester privées, le Maître d'ouvrage s'engage à conclure à titre gratuit toute servitude nécessaire à l'exploitation desdits ouvrages.

Les équipements communs désignés ci-après ne sont pas soumis à la présente convention et doivent être traités directement avec les concessionnaires correspondants :

Electricité Basse et moyenne tension	SIEML – ENEDIS
Câbles et installation technique d'opérateurs de télécom	Orange
Eclairage public	SIEML

## **ARTICLE 2 - PHASE D'ETUDES ET D'EXECUTION DES TRAVAUX**

Les hypothèses de conception des voies et espaces publics énumérés à l'article 1 seront proposées impérativement par Le Maître d'ouvrage à la validation du service Espace Public de la commune, aux concessionnaires concernés ainsi qu'aux services de Mauges Communauté compétents.

Les caractéristiques de ces aménagements : découpage foncier, profils et structures des voies, les matériels et équipements, végétaux, mobiliers urbains, réseaux, les fiches techniques correspondantes seront proposées impérativement par le Maître d'ouvrage à la validation de la commune lors des différentes phases de conception (APS à EXE).

La commune et son représentant seront informés de l'organisation des réunions de chantier diligentées par le Maître d'œuvre et seront destinataires des procès-verbaux de chantier.

Il appartiendra au Maître d'ouvrage de donner toutes instructions utiles au Maître d'œuvre pour que la Commune soit appelée à préparer les opérations préalables à la réception et à y participer. Une première version du Dossier d'Ouvrages Exécutés (DOE) sera communiquée 10 jours avant les OPR.

Il est bien précisé que le contrôle, tel que décrit par le présent article, ne se substitue en rien à la fonction du Maître d'œuvre. Celui-ci conserve donc toutes ses attributions et responsabilités. Il reste notamment l'interlocuteur unique des entreprises.

Cette mission de contrôle ne se substitue pas aux responsabilités du Maître de l'Ouvrage notamment en ce qui concerne la direction d'investissement et la conduite d'opération.

## **ARTICLE 3 – ECHEANCIER**

Le transfert de propriété à la commune prendra effet à l'achèvement des travaux dès que les neuf conditions suivantes auront été remplies :

1 - Réalisation des opérations contradictoires de réception en présence d'un représentant de la commune. La réception des travaux ne devra avoir donné lieu à aucune réserve, ou, s'il y a lieu, elles devront préalablement avoir été levées.

2 - Délivrance de l'attestation de non-opposition à la conformité des travaux par la commune, à la suite du dépôt de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux du permis de construire (article R.462-1 du Code de l'urbanisme).

3 - Accord des services gestionnaires pour la prise en charge de l'ensemble des ouvrages réalisés suivant le de construire.

4 - Remise à la commune du dossier des ouvrages exécutés et des plans de récolement en conformité avec la réglementation en vigueur.

5 - Remise à la commune d'un dossier informatique aux formats PDF et DWG de l'opération formalisant l'emprise foncière des ouvrages à rétrocéder.

Ce dossier comprend les DOE ; ce dernier sera transmis à la réception des travaux relatifs aux voiries et espaces communs à rétrocéder.

6- Mise à disposition auprès de la commune, par le Maître d'ouvrage du dossier de rétrocession des ouvrages cité à l'article 1 ci-dessus en vue de la mise en œuvre du classement dans le domaine public routier prononcé après transfert de la propriété tel que prévu à l'article 1.

7- Réalisation d'un constat amiable de l'état des ouvrages à transférer.

8 - Délibération d'acquisition par la commune puis signature de l'acte.

En l'absence de réalisation d'une de ces conditions, le transfert de propriété ne pourra pas être réalisé, et le maître d'ouvrage restera propriétaire et donc responsable des voies et espaces communs.

#### **ARTICLE 4 - DUREE**

La présente convention prend effet à compter de sa date de signature et s'achèvera le jour du transfert de propriété des voies et espaces communs à la commune tel que prévu à l'article 1.

#### **ARTICLE 5 - RESILIATION**

Si le maître d'ouvrage ne s'acquitte pas des obligations figurant à l'article 3, le transfert de propriété ne pourra pas s'effectuer. La commune peut résilier de plein droit la présente convention, en justifiant d'un préavis d'un mois, après procédure de mise en demeure de se conformer aux prescriptions techniques, ou aux obligations de la présente convention, restée sans effet.

En cas de résiliation de la présente convention ou de renonciation au projet, le maître d'ouvrage ne pourra exiger de la commune, le remboursement des frais engagés par lui, tant sur la procédure administrative que sur l'exécution de travaux.

#### **ARTICLE 6 – CADUCITE**

La présente convention deviendra caduque dans les cas suivants :

- Annulation ou retrait du permis de construire ;
- Renonciation expresse du maître d'ouvrage ;
- Caducité du permis de construire.

#### **ARTICLE 7- MODIFICATION**

Toute modification des dispositions de la présente convention ne pourra intervenir qu'après accord des parties et devra faire l'objet d'un avenant.

#### **ARTICLE 8 – CARACTERE EXECUTOIRE**

La présente convention ne deviendra exécutoire qu'après transmission au représentant de l'Etat et notification au maître de l'ouvrage.

Annexes :

- Annexe 1 : Plan des zones à rétrocéder

Fait à \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_  
(Un exemplaire sera transmis pour visa aux services de la préfecture de Maine-et-Loire)

Pour La commune

Le Maire,

Monsieur Franck AUBIN

Pour le Maître d'ouvrage

Le Directeur général de MELDOMYS

Monsieur Benoît RATIER



**CONVENTION DE PARTICIPATION FINANCIÈRE  
JALLAIS (commune déléguée de BEAUPREAU-EN-MAUGES  
Avenue Chaperonnière – Tr. 1790**

**ENTRE LES SOUSSIGNÉS :**

**MELDOMYS – Office Public de l'Habitat** - représenté par Monsieur Benoît RATIER, Directeur général, habilité par délibération du Bureau du conseil d'administration dudit établissement, en date du 17 décembre 2024 et spécialement à l'effet des présentes, par délibération du Bureau du Conseil d'Administration en date du 8 juillet 2025.

d'une part,

**ET**

**Commune de JALLAIS (commune déléguée de BEAUPRÉAU-EN-MAUGES)** identifiée sous le N° de SIREN 200 053 619, dont le siège social est situé Rue Robert Schuman (BEAUPREAU), 49600 BEAUPREAU-EN-MAUGES, représentée par le maire Franck AUBIN, habilité par délibération du Conseil municipal en date du 29 février 2024.

d'autre part,

Considérant que Meldomys est propriétaire du terrain objet des présentes (parcelles cadastrée préfixe 162, section A, numéros 421, 430, 431, 470, 755, 756, 757, 758, 759, 764 et 765 d'une superficie totale de 5 115 m<sup>2</sup>), depuis le 22 mars 1968,

Considérant que la déconstruction et la reconstruction de logements émane de la décision de Meldomys.

Considérant que les études préalables effectuées par Meldomys ont identifié la possibilité de réaliser la déconstruction de 10 logements et la reconstruction de 18 logements (15 T3, 2 T4 et 1 T5).

Considérant que les difficultés à atteindre l'équilibre financier du projet en raison des coûts de démolition et travaux de VRD, la participation financière de la commune de BEAUPREAU-EN-MAUGES se révèle indispensable,

Les parties ont décidé d'arrêter les modalités de versement de cette subvention suivant les modalités ci-après présentées.

**D'un commun accord, les parties conviennent ce qui suit :**

### **Article 1 : Objet**

La commune de BEAUPREAU-EN-MAUGES s'engage à verser à Meldomys une participation financière forfaitaire à hauteur de 85 000 € HT selon les modalités décrites ci-après.

### **Article 2 : Modalités du versement**

Conformément à la délibération du Conseil municipal de la commune de Beaupréau-en-Mauges en date du 29 février 2024, la participation de 85 000 € HT sera versée sur quatre exercices budgétaires à compter du démarrage des travaux.

Pour information, les travaux ont démarré le 27 janvier 2025.

Meldomys demandera par courrier le versement de la participation à la date prévue et informera la commune de BEAUPREAU-EN-MAUGES de la réception des fonds sous trente jours.

Le versement sera effectué sur quatre exercices budgétaires, par virement bancaire sur le compte de Meldomys.

### **Article 3 : Durée**

La présente convention prend effet dès sa signature. Elle prendra fin à l'encaissement de la participation.

### **Article 4 : Résiliation**

En cas de non-respect des engagements respectifs, par l'une ou l'autre des parties, le présent acte pourra être résilié dans un délai de deux mois suivant envoi en lettre recommandée avec Accusé de Réception valant mise en demeure.

Fait à Angers, le ..... 2025

(Un exemplaire sera transmis pour visa aux services de la préfecture de Maine-et-Loire)

LA COMMUNE DE BEAUPREAU-EN-MAUGES  
Le Maire,

Monsieur Franck AUBIN

MELDOMYS  
Le Directeur général,

Monsieur Benoît RATIER

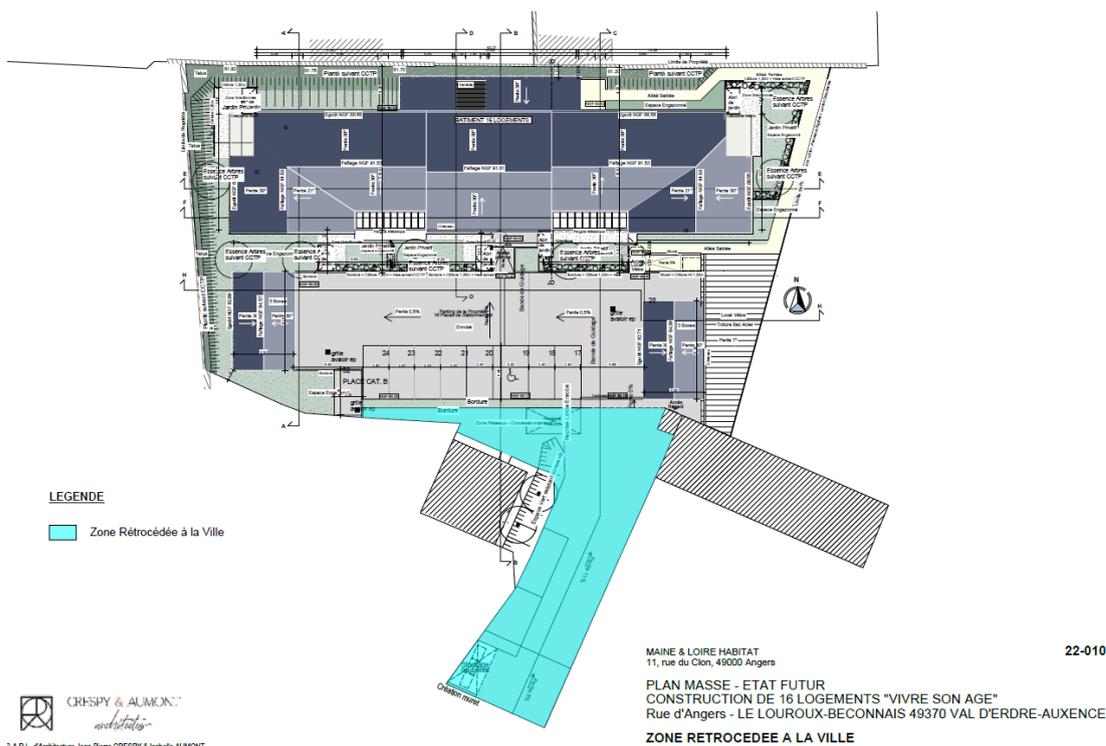
## LE LOUROUX-BÉCONNAIS (Commune déléguée de VAL-D'ERDRE-AUXENCE) – Rue d'Angers : Convention de rétrocession des voies, réseaux et espaces communs - Tr. 1896

Dans le cadre d'un projet d'aménagement sur la commune du Louroux-Béconnais (Commune déléguée de Val d'Erdre-Auxence), Meldomys a fait l'acquisition des parcelles cadastrées section N n°1172, n°1711 et n°1050 auprès de la commune de Val-d'Erdre-Auxence le 4 novembre 2022 par acte administratif, afin d'y construire une résidence sénior de 16 logements locatifs.

Dans la perspective de la future réception de cet ensemble immobilier, projetée au 4ème trimestre 2026, Meldomys envisage, conformément à ce qui a été convenu avec la commune, la rétrocession de l'ensemble des espaces communs, verts, voiries et réseaux. En effet, au vu de la nature et de l'importance de ces équipements, il est préférable que la gestion des espaces susmentionnés soit assurée par la commune.

Les espaces à rétrocéder sont matérialisés en bleu sur le plan ci-dessous.

A l'issue de la réception de l'opération, un géomètre-expert dressera un plan de bornage et division afin d'extraire les parcelles en vue de leur rétrocession à la commune.



Les services France domaine, saisis le 17 avril 2025, ont rendu leur avis en date du 24 avril 2025, indiquant une valeur vénale à l'euro symbolique.

Lors de la séance du 21 septembre 2021, le Conseil municipal a autorisé la rétrocession de la voie de desserte.

Puis, lors de sa séance du 20 mai 2025, le Conseil municipal a approuvé la rétrocession des autres voies et espaces communs, selon les modalités définies à la convention de rétrocession soumise à votre validation.

Il vous est demandé de bien vouloir donner votre accord concernant la rétrocession des espaces communs, voiries et réseaux au profit de la commune de Val-d'Erdre-Auxence à l'issue de la période de Garantie de Parfait achèvement et d'autoriser le Directeur général à signer la Convention de rétrocession ainsi que l'acte de rétrocession qui sera rédigé par la direction des Affaires Juridiques et Marchés

**Délibération** : Le Bureau du Conseil d'administration donne son accord, à l'unanimité, sur la rétrocession des espaces communs, voiries et réseaux au profit de la commune de Val-d'Erdre-Auxence à l'issue de la période de Garantie de Parfait achèvement, et autorise le Directeur général à signer la Convention de rétrocession ainsi que l'acte de rétrocession qui sera rédigé par la direction des Affaires Juridiques et Marchés



**CONVENTION DE RÉTROCESSION DES VOIES, RÉSEAUX ET ESPACES COMMUNS  
LE LOUROUX-BÉCONNAIS (Commune déléguée de VAL D'ERDRE AUXENCE)  
TR 1896**

**Entre**

La commune de Val d'Erdre Auxence, dont le siège administratif est situé, 1 Place de la Mairie, 49 370 Val d'Erdre Auxence, représentée par le Maire, Monsieur Michel BOURCIER, désignée dans ce qui suit sous l'appellation « la Commune »,

**Et**

MELDOMYS dont le siège social situé au 11 rue du Clon – 49001 ANGERS représenté par Monsieur Benoît RATIER, directeur général, désigné dans ce qui suit sous l'appellation " Le Maître d'ouvrage ".

**IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ :**

Le Maître d'ouvrage a déposé en date du 24 novembre 2023 auprès de la commune, un dossier de demande de permis de construire (N°PC04918323N0030) en vue de réaliser une opération de construction d'une résidence seniors de 16 logements, située rue d'Angers.

L'ensemble du projet est situé sur les parcelles cadastrées :

- Parcelle section N n°1172,
- Parcelle section N n°1711,
- Parcelle section N n°1050.

Prévoyant la réalisation des équipements communs cités à l'article 1 ci-après.

La commune a pris connaissance de la nature et de l'importance de ces équipements, ayant reçu du Maître d'ouvrage un dossier complet de l'opération comprenant le programme et le plan au stade projet des travaux, ces éléments apparaissant dans le dossier de demande de permis de construire.

Le Maître d'Œuvre CRESPIY et AUMONT, représenté par Madame AUMONT, a été missionné par le Maître d'ouvrage aux fins d'assurer la maîtrise d'œuvre de l'opération de construction susmentionnée, et notamment la conduite de l'ensemble des travaux de voiries et réseaux divers / d'espaces verts et/ou communs jusqu'à exécution totale.

## **CECI EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :**

### **ARTICLE 1 - OBJET**

La présente convention a pour objet de définir les modalités de rétrocession, dans le domaine public de la commune, des voies et espaces communs énumérés ci-après et dont la prise en charge après leur achèvement est conditionnée par la conformité des travaux réalisés aux exigences de la commune :

- Voirie, dépendances et équipements ; notamment le sous-sol, les talus, les fossés, les murs de soutènement, les trottoirs, les arbres, les plantations d'alignement, les panneaux de signalisation, les candélabres, les glissières de sécurité ;
- Le génie civil et les fourreaux suivants : électricité, télécommunication ;
- Les hydrants incendie ;
- L'ensemble des bassins et ouvrages hydrauliques divers (noues, fossés, etc.) ;
- Le réseau d'eau pluviale ;
- Les mâts et réseau d'éclairage public ;
- Le réseau d'eau potable qui sera ensuite l'objet d'un procès-verbal de transfert au Syndicat d'Eau d'Anjou, en charge de ces compétences ;
- Le réseau d'eau usée qui sera ensuite l'objet d'un procès-verbal de transfert à Vallée du Haut Anjou, en charge de ces compétences ;

Les équipements sont définis par les pièces techniques, annexées au permis de construire (programme des travaux, plans de voirie et de réseaux) et seront réalisés par le Maître d'ouvrage.

Ce transfert de propriété s'effectuera par l'intermédiaire d'un acte administratif entre le Maître d'ouvrage et la commune à l'Euro symbolique et aux frais exclusifs du Maître d'ouvrage de l'opération.

Si les parcelles destinées à intégrer le domaine public ne sont pas libres de toute servitude ou hypothèque le Maître d'ouvrage s'engage à prendre en charges les frais d'actes administratifs nécessaires.

Les espaces et les voies communs concernés par la rétrocession sont identifiés dans le plan ci-annexé (annexe 1). Afin d'anticiper toute évolution du projet, il est indiqué que la délimitation précise et définitive des emprises concernées se fera au stade de l'acte administratif.

Après le transfert de propriété le Maître d'ouvrage reste responsable de la levée des réserves et de la gestion des interventions effectuées en appel de garantie. Par ailleurs, dans l'hypothèse où des ouvrages ayant vocation à être intégrés au domaine public sont présents sous ou sur des parcelles ayant vocation à rester privées, le Maître d'ouvrage s'engage à conclure à titre gratuit toute servitude nécessaire à l'exploitation desdits ouvrages.

Les équipements communs désignés ci-après ne sont pas soumis à la présente convention et doivent être traités directement avec les concessionnaires correspondants :

Electricité Basse et moyenne tension	SIEML – ENEDIS
Câbles et installation technique d'opérateurs de télécom	Anjou fibre
Eclairage public	SIEML

### **ARTICLE 2 - PHASE D'ETUDES ET D'EXECUTION DES TRAVAUX**

Les hypothèses de conception des voies et espaces publics énumérés à l'article 1 seront proposées impérativement par Le Maître d'ouvrage à la validation de la commune, aux concessionnaires concernés.

Les caractéristiques de ces aménagements : découpage foncier, profils et structures des voies, les matériels et équipements, végétaux, mobiliers urbains, réseaux, les fiches techniques correspondantes seront proposées impérativement par le Maître d'ouvrage à la validation de la commune lors des différentes phases de conception (APS à EXE).

La commune et son représentant seront informés de l'organisation des réunions de chantier diligentées par le Maître d'œuvre et seront destinataires des procès-verbaux de chantier.

Il appartiendra au Maître d'ouvrage de donner toutes instructions utiles au Maître d'œuvre pour que la Commune soit appelée à préparer les opérations préalables à la réception et à y participer. Une première version du Dossier d'Ouvrages Exécutés (DOE) sera communiquée 10 jours avant les OPR.

Il est bien précisé que le contrôle, tel que décrit par le présent article, ne se substitue en rien à la fonction du Maître d'œuvre. Celui-ci conserve donc toutes ses attributions et responsabilités. Il reste notamment l'interlocuteur unique des entreprises.

Cette mission de contrôle ne se substitue pas aux responsabilités du Maître de l'Ouvrage notamment en ce qui concerne la direction d'investissement et la conduite d'opération.

### **ARTICLE 3 - ÉCHÉANCIER**

Le transfert de propriété à la commune prendra effet à l'achèvement des travaux dès que les neuf conditions suivantes auront été remplies :

- 1 - Réalisation des opérations contradictoires de réception en présence d'un représentant de la commune. La réception des travaux ne devra avoir donné lieu à aucune réserve, ou, s'il y a lieu, elles devront préalablement avoir été levées.
- 2 - Délivrance de l'attestation de non-opposition à la conformité des travaux par la commune, à la suite du dépôt de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux du Permis d'aménager/de construire (article R.462-1 du Code de l'urbanisme).
- 3 - Accord des services gestionnaires pour la prise en charge de l'ensemble des ouvrages réalisés suivant le Permis d'aménager/de construire.
- 4 - Remise à La commune du dossier des ouvrages exécutés et des plans de récolement en conformité avec la réglementation en vigueur.
- 5 - Remise à la commune d'un dossier informatique aux formats PDF et DWG de l'opération formalisant l'emprise foncière des ouvrages à rétrocéder.

Ce dossier comprend les éléments listés dans l'annexe 2 à la présente convention et sera fourni au sein d'un DOE, sous clé USB avec 2 exemplaires papiers.

- 6 - Choix de MELDOMYS en vue de préparer un acte de cession de l'emprise concernée, sous forme d'acte administratif, à La commune pour un Euro (1€) symbolique.
- 7- Mise à disposition auprès de la commune, par le Maître d'ouvrage du dossier de rétrocession des ouvrages cité à l'article 1 ci-dessus en vue de la mise en œuvre du classement dans le domaine public routier prononcé après transfert de la propriété tel que prévu à l'article 1.
- 8- Réalisation d'un constat amiable de l'état des ouvrages à transférer.
- 9 - Délibération d'acquisition par la commune puis signature de l'acte.

En l'absence de réalisation d'une de ces conditions, le transfert de propriété ne pourra pas être réalisé, et le maître d'ouvrage restera propriétaire et donc responsable des voies et espaces communs.

### **ARTICLE 4 - DURÉE**

La présente convention prend effet à compter de sa date de signature et s'achèvera le jour du transfert de propriété des voies et espaces communs à la commune tel que prévu à l'article 1.

### **ARTICLE 5 - RÉSILIATION**

Si le maître d'ouvrage ne s'acquitte pas des obligations figurant à l'article 3, le transfert de propriété ne pourra pas s'effectuer. La commune peut résilier de plein droit la présente convention, en justifiant d'un préavis d'un mois, après procédure de mise en demeure de se conformer aux prescriptions techniques, ou aux obligations de la présente convention, restée sans effet.

En cas de résiliation de la présente convention ou de renonciation au projet, le maître d'ouvrage ne pourra exiger de la commune, le remboursement des frais engagés par lui, tant sur la procédure administrative que sur l'exécution de travaux.

### **ARTICLE 6 – CADUCITE**

La présente convention deviendra caduque dans les cas suivants :

- Renonciation expresse du maître d'ouvrage.

### **ARTICLE 7- MODIFICATION**

Toute modification des dispositions de la présente convention ne pourra intervenir qu'après accord des parties et devra faire l'objet d'un avenant.

### **ARTICLE 8 – CARACTERE EXECUTOIRE**

La présente convention ne deviendra exécutoire qu'après transmission au représentant de l'Etat et notification au maître de l'ouvrage.

Annexes :

- Annexe 1 : Plan des zones à rétrocéder

Fait à Angers, le .....

(Un exemplaire sera transmis pour visa aux services de la préfecture de Maine-et-Loire)

**Pour La Commune**

Le Maire

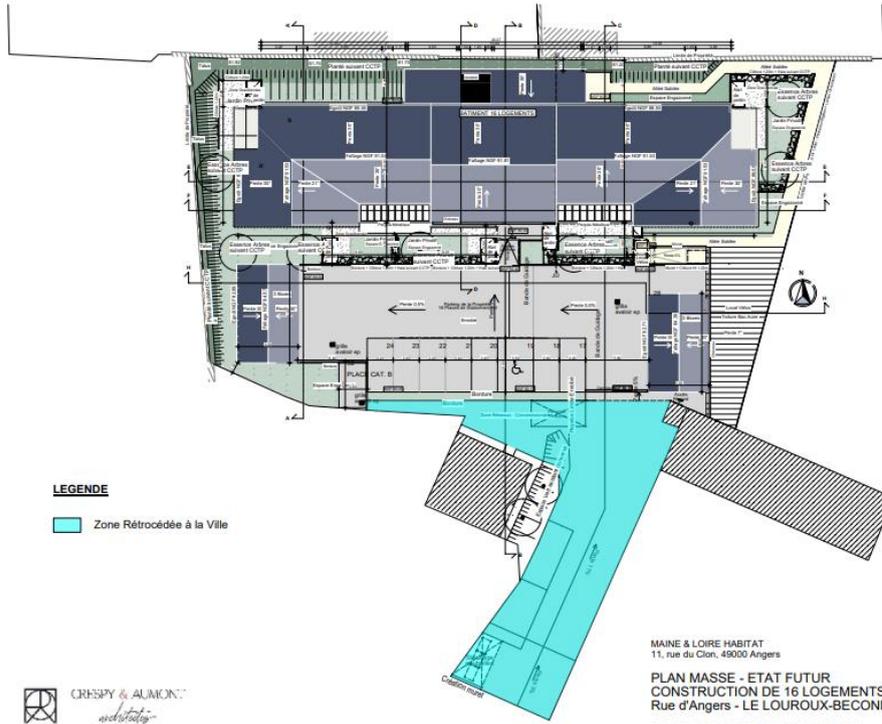
**Michel BOURCIER**

**Pour le Maître d'ouvrage**

Le Directeur général de MELDOMYS

**Benoît RATIER**

- Annexe 1 : Plan des zones à rétrocéder



**LEGENDE**

 Zone Rétrocédée à la Ville



S.A.R.L. d'Architecture Jean Pierre CRESPY & Isabelle AUMONT  
Résidence l'Herminette 20 Avenue Pâtin - CS 70725 - 49007 ANGERS Cedex 01  
Téléphone 02 41 88 32 21 - Téléphone 02 41 88 98 84 - E-mail : info@crepsy-aumont.fr

MAINE & LOIRE HABITAT  
11, rue du Clon, 49000 Angers

22-010

PLAN MASSE - ETAT FUTUR  
CONSTRUCTION DE 16 LOGEMENTS "VIVRE SON AGE"  
Rue d'Angers - LE LOUROUX-BECONNAIS 49370 VAL D'ERDRE-AUXENCE

**ZONE RETROCEDEE A LA VILLE**

Plan de masse -Etat Futur - Echelle: 1/250 ème - Angers le 27 Mars 2025



CONVENTION DE SERVITUDES

Commune de : Sainte-Gemmes-sur-

Loire Département : MAINE ET LOIRE

Une ligne électrique souterraine : 400 Volts

N° d'affaire Enedis : RAC-24-2201XOO4KI COLL IMM Viabilisation BT commune Ste Gemme Sur Loire

*Entre les soussignés :*

**Enedis**, SA à directoire et à conseil de surveillance au capital de 270 037 000 € euros, dont le siège social est Tour Enedis 34 place des Corolles, 92079 PARIS LA DEFENSE Cedex, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 444 608 442- TVA intracommunautaire FR 66444608442, représentée par Le Directeur Régional Pays de Loire - 13, Allée des Tanneurs, 44000 NANTES, dûment habilité à cet effet,

désignée ci-après par " Enedis "

d'une part,

Et

Nom \*: MELDOMYS représenté(e) par....., dûment habilité(e) à cet effet

Demeurant à : 0011 BUE DU CLON BP 70146, 49001 ANGERS CEDEX

01 Téléphone : .....

Né(e) à :

Agissant en qualité **Propriétaire** des bâtiments et terrains ci-après indiqués

(\* ) Si le propriétaire est une société, une association, un GFA, indiquer la société, l'association, représentée par M ou Mme suivi de l'adresse de la société ou association.

(\* ) Si le propriétaire est une commune ou un département, indiquer « représenté(e) par son Maire ou son président ayant reçu tous pouvoirs à l'effet des présentes par décision du Conseil Municipal ou du Conseil Général en date du....

désigné ci-après par « le propriétaire »

d'autre part,

Il a été exposé ce qui suit : Le propriétaire déclare que les parcelles ci-après lui appartiennent :

Commune	Prefixe	Section	Numéro de parcelle	Lieux-dits	Nature éventuelle des sols et cultures (Cultures légumières, prairies, pacage, bois, forêt ...)
Sainte-Gemmes-sur-Loire		AM	1176	0011 DU DOCTEUR BARUK ,	
Sainte-Gemmes-Sur-Loire		AM	1183	0024 DU DOCTEUR BARUK ,	
Sainte-Gemmes-sur-Loire		AM	1173	0013 DU DOCTEUR BARUK ,	
Sainte-Gemmes-sur-Loire		AM	1177	9003 DU PERSONNEL	
Sainte-Gemmes-sur-Loire		AM	1185	0026 DU DOCTEUR BARUK ,	

Le propriétaire déclare en outre, conformément aux articles R.323-1 à D.323-16 du Code de l'Energie, que les parcelles, ci-dessus désignées sont actuellement ("") :

- non exploitée(s)
- exploitée(s) par-lui-même .....
- exploitée(s) par .....

qui sera indemnisé directement par Enedis en vertu desdits articles s'il les exploite lors de la construction de la(les) lignes électrique(s) souterraine(s). Si à cette date ce dernier a abandonné l'exploitation, l'indemnité sera payée à son successeur.

(\* ne concerne que les parcelles boisées ou forestières et les terrains agricoles)

Les parties, vu les droits conférés aux concessionnaires des ouvrages de distribution d'électricité par les articles L.323-4 à L.323-9 et les articles R.323-1 à D.323-16 du Code de l'Energie, vu le décret n° 67-886 du 6 octobre 1967, vu les protocoles d'accord conclus entre la profession agricole et Enedis et à titre de reconnaissance de ces droits, sont convenues de ce qui suit :

#### **ARTICLE 1 - Droits de servitudes consentis à Enedis**

Après avoir pris connaissance du tracé des ouvrages, mentionnés ci-dessous, sur les parcelles, ci-dessus désignées, le propriétaire reconnaît à Enedis, que cette propriété soit close ou non, bâtie ou non, les droits suivants :

1.1/ Etablir à demeure dans une bande de 3 m de large, 1 canalisation(s) souterraine(s) sur une longueur totale d'environ 17 mètres ainsi que ses accessoires.

1.2/ Etablir si besoin des bornes de repérage.

1.3/ Poser sur socle un ou plusieurs coffret(s) et/ou ses accessoires

1.4/ Effectuer l'élagage, l'abattage ou le dessouchage de toutes plantations, branches ou arbres, qui se trouvant à proximité de l'emplacement des ouvrages, gênent leur pose ou pourraient par leur mouvement, chute ou croissance occasionner des dommages aux ouvrages, étant précisé que Enedis pourra confier ces travaux au propriétaire, si ce dernier le demande et s'engage à respecter la réglementation en vigueur.

1.5/ Utiliser les ouvrages désignés ci-dessus et réaliser toutes les opérations nécessaires pour les besoins du service public de la distribution d'électricité (renforcement, raccordement, etc).

Par voie de conséquence, Enedis pourra faire pénétrer sur la propriété ses agents ou ceux des entrepreneurs dûment accrédités par lui en vue de la construction, la surveillance, l'entretien, la réparation, le remplacement et la rénovation des ouvrages ainsi établis.

Enedis veille à laisser la (les) parcelles concernée(s) dans un état similaire à celui qui existait avant son (ses) intervention(s) au titre des présentes.

Le propriétaire sera préalablement averti des interventions, sauf en cas d'urgence.

## ARTICLE 2 - Droits et obligations du propriétaire

2.1/ Le propriétaire conserve la propriété et la jouissance des parcelles.

Le propriétaire s'interdit toutefois, dans l'emprise des ouvrages définis à l'article 1er, de faire aucune modification du profil des terrains, aucune plantation d'arbres ou d'arbustes, aucune culture et plus généralement aucun travail ou construction qui soit préjudiciable à l'établissement, l'entretien, l'exploitation et la solidité des ouvrages.

Le propriétaire s'interdit également de porter atteinte à la sécurité des installations.

2.21 Si le propriétaire se propose soit de clore, soit de bâtir, soit de démolir, réparer ou surélever une construction existante, il devra faire connaître à Enedis par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception adressée au domicile élu ci-dessus mentionné, deux mois avant le début des travaux, la nature et la consistance des travaux qu'il envisage d'entreprendre en fournissant tous les éléments d'appréciation ; Enedis sera tenu de lui répondre dans le délai d'un mois à compter de la date de l'avis de réception.

Si la distance réglementaire entre les ouvrages établis sur la parcelle et la construction projetée n'est pas respectée, Enedis sera tenu de modifier ou de déplacer les ouvrages électriques. Cette modification ou ce déplacement sera réalisé selon le choix technique arrêté par Enedis et à ses frais. Cependant, le propriétaire pourra consentir au maintien des ouvrages moyennant le versement d'une indemnité en raison de l'obstacle apporté à la réalisation de ses projets.

Si Enedis est amené à modifier ou à déplacer ses ouvrages, il pourra demander au propriétaire ou l'exploitant du terrain, compte tenu de la durée pendant laquelle les ouvrages auront été implantés, la restitution de tout ou partie de l'indemnité versée uniquement dans l'hypothèse d'un terrain agricole, boisé ou forestier, en application de l'article 3 ci-dessous.

Si le propriétaire n'a pas, dans le délai de deux ans à partir de la modification ou du déplacement, exécuté les travaux projetés, Enedis sera en droit de *lui* réclamer le remboursement des frais de modification ou de déplacement des ouvrages, sans préjudice de tous autres dommages et intérêts s'il y a lieu.

### ARTICLE 3 — Indemnisation éventuelle

3.1 / La présente convention est conclue à titre gratuit, sauf lorsque la parcelle objet de la présente convention fait l'objet d'une exploitation boisée, forestière ou agricole au sens des protocoles d'accord<sup>1</sup>, conclus entre la profession agricole et Enedis, en vigueur à la date de signature de la présente convention.

Dans ces seules hypothèses, Enedis verse à titre de compensation forfaitaire des préjudices de toute nature résultant pour celui-ci de l'exercice de droits reconnus à l'article 1er :

- au propriétaire qui accepte, une indemnité unique et forfaitaire de zéro euro (0 €) .
- Le cas échéant, à l'exploitant *qui* accepte, une indemnité unique et forfaitaire de zéro euro (0 €).

3.2/ Par ailleurs, les dégâts qui pourraient être causés aux cultures, bois, forêts et aux biens à l'occasion de la construction, de la surveillance, l'entretien, la réparation, le remplacement et la rénovation des ouvrages (à l'exception des abattages et élagages d'arbres indemnisés au titre du paragraphe 3.1) feront l'objet, d'une indemnité versée suivant la nature du dommage, soit au propriétaire, soit à l'exploitant et fixée à l'amiable ou à défaut d'accord, par le tribunal compétent.

<sup>1</sup> Protocoles "dommages permanents" et "dommages instantanés" relatifs à l'implantation et aux travaux des lignes électriques aériennes et souterraines situées en terrains agricoles

### ARTICLE 4 - Responsabilité

Enedis prendra à sa charge tous les dommages accidentels directs et indirects qui résulteraient de son occupation et/ou de ses interventions, causés par son fait ou par ses installations.

Les dégâts seront évalués à l'amiable. Au cas où les parties ne s'entendraient pas sur le quantum de l'indemnité, celle-ci sera fixée par le tribunal compétent du lieu de situation de l'immeuble.

### ARTICLE 5 — Effets de la présente convention

En vertu du décret n° 67-886 du 6 octobre 1967, la présente convention produit, tant à l'égard du propriétaire et de ses ayants droit que des tiers, les effets de l'arrêté préfectoral prévu à l'article L.323-4 du Code de l'Energie.

Par voie de conséquence, le propriétaire s'engage dès maintenant à porter la présente convention à la connaissance des personnes qui ont ou qui acquièrent des droits sur les parcelles traversées par les ouvrages, notamment en cas de transfert de propriété ou de changement de locataire.

Il s'engage en outre à faire reporter dans tout acte relatif aux parcelles concernées par les ouvrages électriques définis à l'article 1er, les termes de la présente convention.

## ARTICLE 6- Litiges

Dans le cas de litiges survenant entre les parties pour l'interprétation ou l'exécution de la présente convention, les parties conviennent de rechercher un règlement amiable. A défaut d'accord, les litiges seront soumis au tribunal compétent du lieu de situation des parcelles.

## ARTICLE 7 - Entrée en vigueur

La présente convention prend effet à compter de la date de signature par les parties. Elle est conclue pour la durée des ouvrages dont il est question à l'article 1er ou de tous autres ouvrages qui pourraient leur être substitués sur l'emprise des ouvrages existants ou le cas échéant, avec une emprise moindre.

En égard aux impératifs de la distribution publique, le propriétaire autorise Enedis à commencer les travaux dès sa signature si nécessaire.

Un exemplaire de la convention sera remis au propriétaire après accomplissement par Enedis des formalités éventuelles nécessaires.

La présente convention pourra faire l'objet d'un acte authentique par-devant notaire, les frais dudit acte restant à la charge du demandeur.

Fait en TROIS ORIGINAUX et passé à.....

Le.....

Nom Prénom	Signature
MELDOMYS représenté(e) par ....., dûment habilité(e) à cet effet	

(1) Faire précéder la signature de la mention manuscrite "LU et APPROUVE"

(2) Parapher les pages de la convention et signer les plans

Cadre réservé à Enedis

A....., le.....

## SAINT-PIERRE-MONTLIMART (commune déléguée de MONTREVAULT-SUR-ÈVRE) – Les Glycines : échange parcellaire - Tr. 1741

Meldomys est propriétaire d'un ensemble immobilier, quartier « Les Glycines » à Saint-Pierre-Montlimart (commune déléguée de Montrevaux-sur-Evre). Dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain de ce quartier, Meldomys doit entreprendre la déconstruction de 4 immeubles collectifs de 44 logements ainsi que 10 garages, puis la reconstruction de 33 maisons individuelles locatives.

Il est à préciser que cette opération a déjà été présentée à votre séance du 19 novembre 2024 lors de laquelle vous aviez donné votre accord sur l'échange des parcelles avec la commune au prix d'un euro symbolique.

Il s'agit aujourd'hui de délimiter à nouveau le champ d'application de l'échange en reprecisant les parcelles puisque lors de sa délibération communale du 19 décembre 2024, le conseil municipal de Montrevaux-sur-Evre a omis 4 parcelles, à savoir les parcelles cadastrées Préfixe 313, Section AD, Numéros 1234, 1236, 1241 e 1255 pour une superficie totale de 6 m<sup>2</sup>.

Pour les besoins de ce projet, il est nécessaire de procéder à un échange parcellaire entre la commune et Meldomys, de la manière suivante :

- Cession par Meldomys au profit de la commune :

Parcelles cadastrées préfixe 313, section AD n°1247 (2 m<sup>2</sup>), n°1245 (30 m<sup>2</sup>), n°1254 (34 m<sup>2</sup>), n°1238 (55m<sup>2</sup>), n° 1231 (78 m<sup>2</sup>), n°1243 (18 m<sup>2</sup>), n°1234 (1m<sup>2</sup>), n° 1236 (1m<sup>2</sup>), n°1241 (1m<sup>2</sup>) et n°1255 (3m<sup>2</sup>) pour une superficie totale de 223 m<sup>2</sup>

- Cession par la commune au profit de Meldomys :

Parcelles cadastrées préfixe 313, section AD n°1229 (173 m<sup>2</sup>), n°1227 (123 m<sup>2</sup>), n°1228 (75 m<sup>2</sup>), n°1250 (41 m<sup>2</sup>), n°1050, n°1226 (1071 m<sup>2</sup>) et n°1249 (17 m<sup>2</sup>) pour une superficie totale de 1500 m<sup>2</sup>





# BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

## SÉANCE DU 8 JUILLET 2025

---

### ➤ GESTION LOCATIVE

#### ◆ LOGEMENTS FAMILIAUX - DÉPENSES

##### ✓ Attribution de bons de fournitures aux locataires

Dans le cadre du budget 2025, une enveloppe de 54 000 € est attribuée pour favoriser l'entretien du logement par le locataire. Cette subvention est accordée aux locataires sous la forme d'un bon de fourniture de peinture, papier peint ou de matériaux divers pour un **montant maximum de 520 €** à utiliser sur 5 ans.

Plusieurs critères conditionnent l'octroi de cette participation :

- Résider depuis plus de 10 ans dans le même logement,
- Etre à jour du paiement de ses loyers, charges et accessoires,
- Faire preuve d'un comportement conforme au règlement intérieur (ne pas être à l'origine de troubles de voisinage notamment, entretenir son logement correctement)

**11 locataires sont concernés pour un montant total de 4 750 € soit une moyenne au logement de 432 €.** L'état récapitulatif joint en annexe vous indique la répartition par agence au titre de la 4ème session de l'année 2025.

Conformément à la procédure de gestion du risque amiante, un forfait de 30 € pour l'achat de protections est accordé à chaque locataire dont le logement a été construit avant l'année 2000.

**Il vous est demandé de délibérer sur cette répartition individuelle afin de pouvoir délivrer aux locataires concernés le bon de fourniture leur permettant de réaliser les travaux d'embellissements.**

Par ailleurs, nous avons certains locataires à mobilité réduite, dans l'incapacité de réaliser les travaux nécessaires. Pour répondre à leurs besoins spécifiques et leur permettre de bénéficier de ces améliorations dans leur logement, Meldomys prend en charge ces travaux via son marché peinture, selon les modalités suivantes.

La subvention est allouée aux locataires en situation d'handicap pour des travaux de peinture, papier peint réalisés par le titulaire du marché à commandes dans la limite d'un **montant maximum de 1 000 € TTC limité à 2 pièces.**

Critères conditionnant l'octroi de cette participation :

- Résider depuis plus de 10 ans dans le même logement,
- Etre à jour du paiement de ses loyers, charges et accessoires,
- Faire preuve d'un comportement conforme au règlement intérieur (ne pas être à l'origine de troubles de voisinage notamment, entretenir son logement correctement),
- Être locataire âgé de 70 ans minimum et justifier de l'incapacité physique à effectuer les travaux

où

- Être locataire seul, reconnu comme personne à mobilité réduite. La présentation de l'attestation de reconnaissance du handicap par la MDA justifiera de l'incapacité physique à effectuer les travaux.

**1 locataire est concerné pour un montant total de 1 000 €uros.** L'état récapitulatif joint en annexe vous indique la répartition par agence au titre de la 4ème session de l'année 2025.

**Il vous est demandé de délibérer sur cette répartition individuelle afin de pouvoir valider la commande de des travaux d'embellissement.**

**Délibération :** Le Bureau du Conseil d'administration donne son accord, à l'unanimité, à cette répartition des bons de fournitures aux locataires.



4 ème session 1er Juillet 2025

SUBVENTIONS DEMANDEES PAR LES  
LOCATAIRES OCCUPANT LEUR LOGEMENT  
DEPUIS PLUS DE 10 ANS

	MONTANT TOTAL	NBR TOTAL	NBR (hors PMR)	Moyenne au logt (hors PMR)	NBR PMR	Moyenne au logt PMR
Agence Anjou Bleu Segréen	1 085 €	4	4	271 €	0	0 €
Agence Baugeois Saumurois	1 130 €	2	1	130 €	1	1 000 €
Agence Loire Angers	2 140 €	4	4	535 €	0	0 €
Agence Mauges Choletais	395 €	2	2	198 €	0	0 €
<b>TOTAL</b>	<b>4 750 €</b>	<b>12</b>	<b>11</b>	<b>432 €</b>	<b>1</b>	<b>1 000 €</b>
Cumul des sessions précédentes	14 525 €					

Bureau du Conseil d'administration du 1er Juillet 2025

Agence Anjou Bleu Segréen

N° ordre	Adresse	Commune	Réf. logement	Ancienneté dans le logement - 10 ans min - (mois/année)	Montant attribué	Forfait protection * (Si oui ajouter 30€)	Année de construction logement
1	37 RUE BEAU SITE	MIRE	0186-0004	avr.-12	285 €	30 €	1977
2	5 RUE DE LA TOURBIERE	Segré SEGRE EN ANJOU BLEU	1334-0001	oct.-12	330 €	0 €	2009
3	7 RUE DU PONT DES BUTTES	Charcé St Ellier sur Aubance BRISSAC LOIRE AUBANCE	1327-0004	juil.-08	300 €	0 €	2008
4	9 RUE DES MESANGES	LE LION D'ANGERS	0709-0009	août-03	110 €	30 €	1994
sous-total					1 025 €	60 €	
<b>TOTAL</b>					<b>1 085 €</b>		

Bureau du Conseil d'administration du 1er Juillet 2025

Agence Baugeois Saumurois

N° ordre	Adresse	Commune	Réf. logement	Ancienneté dans le logement - 10 ans min - (mois/année)	Montant attribué	Forfait protection * (Si oui ajouter 30€)	Année de construction logement
1	45 PLACE ARMAND BIDAULT	MONTREUIL BELLAY	0103-0019	juil.-92	100 €	30 €	1971
sous-total					100 €	30 €	
<b>TOTAL</b>					<b>130 €</b>		

Personne(s) à mobilité réduite dans l'incapacité de réaliser les travaux

N° ordre	Adresse	Commune	Réf. logement	Ancienneté dans le logement - 10 ans min - (mois/année)	Locataire		Montant travaux (TTC)
					70 ans min avec incapacité physique	seul reconnu PMR*	
1	15 RUE DE TAUNAY	Doué la Fontaine DOUE EN ANJOU	0660-0028	juin-11		X	1 000 €
<b>TOTAL</b>							<b>1 000 €</b>

Bureau du Conseil d'administration du 1er Juillet 2025

Agence Loire Angers

N° ordre	Adresse	Commune	Réf. logement	Ancienneté dans le logement - 10 ans min - (mois/année)	Montant attribué	Forfait protection * (Si oui ajouter 30€)	Année de construction logement
1	16 RUE ALBERT SCHWEITZER	AVRILLE	0093-0049	juil.-08	520 €	30 €	1971
2	3 RUE VINCENT VAN GOGH	BRIOLLAY	1090-0015	juil.-14	520 €	0 €	2005
3	7 RUE SAINT FRANCOIS	CHALONNES SUR LOIRE	1072-0004	janv.-06	520 €	0 €	2005
4	9 RUE DES ARGOULTS	Jarzé JARZE VILLAGES	0190-0014	mars-03	520 €	30 €	1977
sous-total					2 080 €	60 €	
<b>TOTAL</b>					<b>2 140 €</b>		

Bureau du Conseil d'administration du 1er Juillet 2025

Agence Mauges Choletais

N° ordre	Adresse	Commune	Réf. logement	Ancienneté dans le logement - 10 ans min - (mois/année)	Montant attribué	Forfait protection * (Si oui ajouter 30€)	Année de construction logement
1	24 RUE DE VRENNES	La Chapelle du Genet BEAUPREAU EN MAUGES	1202-0004	août-09	140 €	0 €	2005
2	2 ALLEE DES NOISELETS	Montrevault MONTREVAULT SUR EVRE	1077-0001	mars-02	255 €		2001
sous-total					395 €	0 €	
<b>TOTAL</b>					<b>395 €</b>		

# BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

## SÉANCE DU 8 JUILLET 2025

---

### ➤ GESTION LOCATIVE

#### ◆ STRUCTURES D'HEBERGEMENT

- ✓ BAUGÉ (commune déléguée de BAUGÉ-EN-ANJOU) – Résidence autonomie « Le Valboyer » : Avenant n°9 à la convention de gestion pour financement de travaux Tr. 0530

L'association d'entraide Anne de Melun, gestionnaire de la résidence autonomie du Valboyer, a alerté l'Office sur des désordres techniques. Des morceaux de façade se détachaient et tombaient dans la rue, représentant un danger important pour la sécurité des passants.

Meldomys a immédiatement engagé les travaux pour sécuriser le site. Parallèlement, un audit complet a été mené pour identifier l'origine de ces désordres.

Il en ressort que les décollements d'enduit observés sont causés par un mauvais écoulement des eaux pluviales issues des jardinières et balcons, ce qui accélère la dégradation des façades. Si la solidité des éléments structurels, tels que les poutres et balcons, n'est pas encore affectée, ce problème est généralisé à l'ensemble des balcons. La chute de fragments de béton constitue un risque réel pour les résidents et les passants.

Des travaux conséquents devront être programmés en 2026 pour stopper cette problématique en améliorant la collecte et l'évacuation des eaux pluviales, en traitant les fissures et en agissant de manière curative et préventive contre la corrosion. Ces interventions sur la façade coïncideront avec le remplacement des menuiseries d'origine (1991) pour améliorer le confort thermique de la résidence, conformément au plan stratégique de patrimoine.

Le coût total des travaux est estimé à 1 633 500 € TTC comprenant 1 145 500 € pour le traitement des façades et 488 000 € pour le remplacement des menuiseries. Ce financement sera assuré par un emprunt sur 30 ans. La provision sera fixée à 0.3% du coût de cette opération et augmentera progressivement pour atteindre 1% en 8<sup>ème</sup> année.

Pour maintenir une redevance soutenable, le gestionnaire sollicite par ailleurs une suspension totale de provision sur le coût de l'opération initiale (89 000 €/an), jusqu'au remboursement intégral des emprunts initiaux.

Meldomys est propriétaire de cette résidence. Les emprunts initiaux courent jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2035. Le solde de provision (432 000 € au 31/12/2024) permet de soutenir la programmation telle que prévue au plan stratégique de patrimoine d'ici 2035 (travaux sur la chaufferie, remplacement des sols des logements...).

Ces travaux de reprise des façades sont urgents. Ce montage financier assure un maintien de la redevance globale qui permet de soutenir la programmation du plan stratégique de patrimoine. Des demandes de subventions seront déposées, par ailleurs, auprès des organismes de retraite pour financer le remplacement des menuiseries.

Aussi, il vous est proposé de bien vouloir prendre acte de cette programmation de travaux ainsi que de leur financement, d'autoriser la suspension partielle de la provision jusqu'en 2035 et de bien vouloir autoriser le Directeur général à signer l'avenant à la convention de gestion n°9 en ce sens.

**Délibération : Le Bureau du Conseil d'administration, à l'unanimité, prend acte de cette programmation de travaux ainsi que de leur financement, autorise la suspension partielle de la provision jusqu'en 2035 et autorise également le Directeur général à signer l'avenant à la convention de gestion n°9 en ce sens.**

**Avenant n°9  
CONVENTION DE GESTION**  
Résidence autonomie « LE VALBOYER » - Tr. 0530  
BAUGÉ (Commune déléguée de BAUGÉ-EN-ANJOU)

**ENTRE LES SOUSSIGNÉS :**

**L'association d'Entraide Anne de Melun**, représentée par son Président, Monsieur Pierre-Jean ALLEAUME, dûment autorisé à cet effet par délibération du conseil d'administration en date du 2 juillet 2025,

**Gestionnaire, d'une part**

**MELDOMYS - Office Public de l'Habitat**, représenté par son Directeur général, Monsieur Benoît RATIER autorisé à cet effet par délibération du Bureau du Conseil d'administration en date du 8 juillet 2025,

**Propriétaire, d'autre part,**

**La commune de Baugé-en-Anjou**, représentée par son Maire, Monsieur Philippe CHALOPIN, dûment autorisé par délibération du conseil municipal en date du.....,

**Garant, de troisième part**

CONSIDERANT les travaux urgents de reprise des façades indispensables pour garantir la sécurité des résidents et des usagers,

CONSIDERANT leur impact sur le budget de l'établissement,

CONSIDERANT le solde de provision qui permet d'assurer la programmation inscrite au Plan Stratégique de Patrimoine,

CONSIDERANT la demande présentée par le gestionnaire visant à contenir le niveau de la redevance pour faire face à des charges en constante augmentation.

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

**ARTICLE I : DESCRIPTION DES LIEUX LOUÉS**

Cet article est complété par les dispositions suivantes :

« Outre la construction d'origine, l'ensemble immobilier situé dans l'emprise du bail emphytéotique a fait l'objet de travaux de rénovation sur la façade et les menuiseries ».

## **ARTICLE II : DURÉE DE LA LOCATION**

Cet article est complété par les dispositions suivantes :

« La convention de gestion court jusqu'au remboursement intégral des emprunts contractés ».

## **ARTICLE III –REDEVANCE :**

La présente location est consentie moyennant une redevance annuelle calculée, pour chaque période allant du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre, sur la base du prix de revient (qui intègre les travaux du présent avenant) et du financement définitif de l'opération.

La 1<sup>ère</sup> année de location suivant la réalisation des travaux, objet du présent avenant, la part se rapportant aux travaux de restructuration sera calculée au prorata des mois restant à courir avant le 1<sup>er</sup> janvier suivant. La part correspondant aux travaux antérieurs reste due selon les mêmes modalités.

1. Le montant de l'annuité (intérêts et amortissements) dû par Meldomys en vue du remboursement des emprunts contractés pour les travaux de construction, et travaux postérieurs dont les travaux de rénovation sur cette structure.  
Concernant les travaux objet du présent avenant, le montant de la 1<sup>ère</sup> annuité de location à prendre en considération est celui de la 1<sup>ère</sup> annuité de remboursement. A l'issue de la période de remboursement, la présente convention fera l'objet d'un avenant pour déterminer le loyer.
2. Le remboursement annuel des frais généraux de Meldomys, à concurrence de 0.15 % du prix de revient global de l'opération intégrant les travaux du présent avenant, réajusté tous les ans sur la base de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction.
3. Le montant de la provision pour travaux calculé à partir du prix de revient global (revalorisé chaque année suivant les variations de l'ICC) de l'opération (construction initiale + autres travaux).

La part de la provision sur la construction initiale est suspendue à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2027, et ce jusqu'au remboursement intégral de l'emprunt prévue à la date du 1<sup>er</sup> janvier 2035.

La part de la provision relative aux travaux du présent avenant s'élève à 0.3 % du prix de revient global de l'opération la 1<sup>ère</sup> année de mise en service avec une augmentation de 0.1 % chaque année pour atteindre 1 % du prix de revient de l'opération, la 8<sup>ème</sup> année.

Le prix de revient sera réajusté tous les ans en fonction des variations de l'indice du coût de la construction.

Les provisions sont susceptibles d'être révisées compte tenu de l'état de l'immeuble constaté conjointement par le propriétaire et le gestionnaire, et d'autre part en fonction de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction.

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

4. Le remboursement du montant des primes d'assurance multirisques dommages immobilier, le montant des travaux sous franchise et le montant de la prime Dommages Ouvrages pendant 10 ans.

Les autres dispositions restent inchangées.

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

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

**Pour La commune de Baugé-en-Anjou**  
Le Maire,  
Philippe CHALOPIN

**Pour l'Association d'Entraide Anne de Melun**  
Le Président,  
Pierre-Jean ALLEAUME

L'ordre du jour étant épuisé et aucune autre question n'étant posée, la séance est levée à 10h45.

Le Président,

Alain MAINGOT

