



BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

MARDI 16 SEPTEMBRE 2025

PROCÈS-VERBAL

PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS

DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

LE MARDI 16 SEPTEMBRE 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
	Sandrine LION	Désignée par le Conseil départemental (via teams)
Monsieur	Franck LEMESLE	Représentant des locataires CGL (suppléant)

Excusée :

Madame	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
Monsieur	Olivier ORSOLIN	Responsable du service Développement

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 16 SEPTEMBRE 2025

➤ APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU 8 JUILLET 2025	5
➤ GOUVERNANCES ET RESSOURCES	7
◆ POLITIQUE GÉNÉRALE – STRATÉGIES ET ORIENTATIONS	7
✓ Divers - Litige entre la Fédération des OPH et Action Logement (estimation à 983 M€ au niveau national)	7
➤ FINANCES	35
◆ GESTION DE TRESORERIE	35
✓ Gestion de la dette : RIAD 2024 : Remise d'intérêts actuariels pour les démolitions	35
➤ AMÉNAGEMENT – DÉVELOPPEMENT	39
◆ DEMANDES / ENGAGEMENTS DE PROJETS – ABANDONS OU DÉCONSTRUCTIONS	39
✓ Engagement des nouvelles opérations (programmes en cours)	39
1) Opérations soumises pour engagements :	
- BÉCON LES GRANITS - Acquisition de l'EHPAD des Résidences Bocage d'Anjou	
- VERN-D'ANJOU - Commune déléguée de ERDRE EN ANJOU - Acquisition de l'UPAD des Résidences Bocage-d'Anjou	
- FAYE D'ANJOU - Commune déléguée de BELLEVIGNE-EN-LAYON - Rue du 8 mai (terrain de foot) : Convention AMO - Tr.1965	
- FAYE D'ANJOU - Commune déléguée de BELLEVIGNE-EN-LAYON - Rue du 8 mai (terrain de foot) - Logements - Tr.1965	
- SEICHES-SUR-LE-LOIR - 2 Rue des grands champs Maison de santé + logements	
- LES VERCHERS-SUR-LAYON - Commune déléguée de DOUÉ-EN-ANJOU 2 et 4 Route d'Argenton - Acquisition-amélioration de 3 logements	
- VERN-D'ANJOU - Commune déléguée de ERDRE EN ANJOU - 5, rue René Bazin - Extension de la maison de santé (2 bureaux)	
2) Opérations soumises pour engagements	
- CHEMILLÉ - Commune déléguée de CHEMILLÉ EN ANJOU - Colibris des Mauges Tr. 1967	
- ST MATHURIN-SUR-LOIRE - Rue du port la vallée - La minoterie - Fonds friche Tr. 1947	
◆ ACQUISITIONS FONCIÈRES ET IMMOBILIÈRES	50
✓ Nouveaux dossiers	50
- ALLONNES – 138 Rue Albert Pottier – Acquisition à terme d'un appartement - Tr. 2038	
- ANGERS – Rue des Mélinais/Rue de la Chalouère - Tr. 1916	
- MEIGNÉ-SOUS-DOUÉ et LES VERCHERS-SUR-LAYON (communes déléguées de DOUÉ-EN-ANJOU) - Acquisition et amélioration de 9 logements – Tr. 2010 – 2011	
- LES PONTS-DE-CÉ – 23 Rue Edouard Guinel : bail à construction "L'Arche-en-Anjou" – Tr. 2029	
- POUANCÉ – (Commune nouvelle d'OMBRÉE-D'ANJOU) – VEFA NEXITY – Rue des Etangs/Rue de la Gare - Tr. 2012	
- LA POUËZE (Commune déléguée d'ERDRE-EN-ANJOU) – Château de la Villenièr Tr. 0415	
- VALANJOU (Commune déléguée de CHEMILLÉ-EN-ANJOU) : VEFA ALTER - 7 place Saint-Pierre - Tr. 2051n1	

◆ MARCHÉS TRAVAUX/SERVICES-CONTRATS /CONVENTIONS	92
✓ CHALONNES-SUR-LOIRE - Réhabilitation de 18 logements rue nationale et place de l'Etablerie - Tr. 1831-1872	92
✓ Convention d'assistance du Département de Maine-et-Loire dans le cadre de la promotion et de l'application de la clause sociale dans les marchés publics de Meldomys	93
✓ SAINT MATHURIN-SUR-LOIRE (commune déléguée de LOIRE-AUTHION) Convention de participation financière – Rue du Port la Vallée - Tr.1947	98
✓ SEICHES-SUR-LOIR – Ancien Centre de secours – Rue des Grands Champs Conventions de conduite d'opération / de groupement de commandes	101
✓ Recensement des achats publics	108
◆ VENTE DES LOGEMENTS PARC ANCIEN	110
✓ Evolution de la politique de vente des logements	110
✓ POUANCÉ – 3A rue Yves Jallot : Revalorisation du prix de vente du logement Tr. 0564	111
✓ Validation prix de vente de logements du patrimoine pour 2025	112
✓ ARMAILLÉ (commune déléguée de SEGRÉ-EN-ANJOU-BLEU) – Levée d'interdiction de vente d'un logement – Tr. 0771	121
◆ CESSIONS FONCIÈRES ET IMMOBILIÈRES	122
✓ Nouveaux dossiers	122
- AVRILLÉ – 1, rue André Malraux – Tr. 0511	
- JALLAIS (Commune nouvelle de BEAUPRÉAU-EN-MAUGES) – Rue de la Douve - Cession d'un terrain – Tr. 0193	
➤ GESTION LOCATIVE	126
◆ LOGEMENTS FAMILIAUX – POLITIQUE GÉNÉRALE DES LOYERS ET DES CHARGES	126
✓ TRÉLAZÉ – surconsommation de gaz -Tr 1548	126
✓ Attribution de bons de fournitures aux locataires	128
◆ STRUCTURES D'HÉBERGEMENT	131
✓ ANGERS – Résidence habitat jeunes « Le Quinconce » Avenant n° 4 à la convention de gestion pour la diminution du taux de provision – Tr 1480	131
✓ CHALONNES-SUR-LOIRE – Rénovation des cuisines de la résidence autonomie Soleil de Loire : Convention de participation financière (Tr. 0177 / 0203 / 0229 / 0247 / 0891)	135
✓ CHEMILLÉ (commune déléguée de CHEMILLÉ-EN-ANJOU) Foyer de jeunes travailleurs – Convention de gestion - Tr. 1990	139

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 16 SEPTEMBRE 2025

➤ **APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU 8 JUILLET 2025**

- Approbation du procès-verbal de la séance du 20 mai 2025
- Engagement des opérations nouvelles
 - 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
 - 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 nouvelle 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. 2027
 - 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 ÈRIJA Lotissement La Barbellerie » - Tr. 2043
- Marché 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)
 - LES PONTS DE CÉ – Foyer d'hébergement « L'arche de la Clairière » : Conventions de partenariat et de gestion (Tr. 2029)
- Recensement des achats publics
- Vente de locaux d'activité
 - MONTJEAN-SUR-LOIRE, commune déléguée de MAUGES-SUR-LOIRE - Tr. 1647

- Cessions foncières et immobilières

JALLAIS (Commune déléguée de BEAUPRÉAU-EN-MAUGES) – Avenue de la Chaperonnière : convention 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 : conventions 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

- Attributions de bons de fournitures aux locataires

- Structures d'hébergement

- 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

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 16 SEPTEMBRE 2025

➤ GOUVERNANCES ET RESSOURCES

◆ POLITIQUE GÉNÉRALE – STRATÉGIES ET ORIENTATIONS

- ✓ Divers – Litige entre la Fédération des OPH et Action Logement (estimation à 983 M€ au niveau national)

En 2022, la Fédération a conduit une étude portant sur le respect du principe de non-discrimination dans la répartition des fonds d'Action Logement issus de la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC). Les conclusions de cette analyse mettaient en évidence une forte probabilité de non-respect de ce principe par Action Logement.

Malgré les sollicitations de la Fédération auprès des parties prenantes concernées, aucune réponse satisfaisante n'a été obtenue. La publication, le 3 juillet 2023, du rapport annuel de l'ANCOLS sur la situation financière de la PEEC est venue appuyer l'analyse de la Fédération. Ce rapport souligne clairement, en effet, que le principe de non-discrimination n'est pas respecté dans la répartition des fonds.

Confortée par les constats de ce rapport, la Fédération a adressé deux recours gracieux à Action Logement et au Gouvernement : l'un relatif à la convention quinquennale 2018-2022, pour un préjudice estimé à plusieurs centaines de millions d'euros ; l'autre concernant la directive du 26 juillet 2023 sur l'affectation des fonds propres aux organismes de logement social.

Faute de réponse ou d'ouverture au dialogue, la Fédération des Offices Publics de l'Habitat a porté ces deux recours devant les juridictions compétentes.

Le 4 avril 2025, le tribunal administratif de Paris a rendu sa décision dans le litige opposant la Fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat à Action Logement et à l'État. Ce jugement reconnaît explicitement une faute commise par Action Logement, qui a manqué à son obligation de respecter le principe de non-discrimination dans la distribution des fonds issus de la PEEC.

Toutefois, le Tribunal a rejeté la demande d'indemnisation présentée par la Fédération, estimant que son statut d'organisation représentative ne lui permettait pas de justifier d'un préjudice personnel et direct.

La Fédération observe néanmoins que chaque office dispose désormais de la légitimité nécessaire pour engager, à titre individuel, un recours gracieux, voire contentieux, en vue d'obtenir une indemnisation pour la perte de chance subie en matière d'investissement.

Dans cette perspective, la Fédération a initié un dialogue constructif avec Action Logement.

Elle a ainsi encouragé chaque office à déposer un recours gracieux. Lors de sa séance du 20 mai 2025, le Bureau du conseil d'administration a donné son accord pour autoriser le Directeur général à engager toutes les démarches pour résoudre le litige.

À cet effet, Meldomys a transmis à Maître Sophie IMBAULT, Avocate au Barreau de Paris, en charge de coordonner les recours des différents OPH, un recours gracieux auprès d'Action logement en faisant valoir un préjudice pour Meldomys à hauteur de 5,9 millions d'euros sur la période 2019-2022. Cette estimation repose sur un calcul établi à l'aide d'un fichier Excel mis à disposition par la Fédération des OPH.

Le 24 juillet 2025, l'office a reçu un courrier d'Action Logement rejetant le recours gracieux de Meldomys au motif qu'Action Logement Groupe n'avait commis aucune faute susceptible d'engager sa responsabilité et que nos droits indemnitaires étaient prescrits.

Sur les conseils de la Fédération et de son conseil Maître Imbert, notre organisme a décidé de se joindre à l'action collective des OPH et de déposer un recours contentieux en vue d'obtenir réparation. Le recours doit être présenté dans le délai de 2 mois, soit avant le 25 septembre pour être recevable.

Suivant la trame préparée par l'avocat, Meldomys doit adresser un recours contentieux dont l'argumentaire repose, comme pour le recours gracieux, sur la recevabilité de notre action, la faute d'Action Logement groupe et la demande d'indemnisation à hauteur de **5.994.000 €** au titre du préjudice subi.

Il convient de préciser que le nombre de recours contentieux déposés devant le Tribunal administratif de Paris par les OPH ne peut que conforter la position de la Fédération qui poursuit les négociations avec Action Logement Groupe pour obtenir réparation. La Fédération espère que les négociations pourront aboutir avant le Congrès qui se tiendra du 23 au 25 septembre prochains. Dans cette hypothèse, les organismes pourront se désister suivant les modalités de l'accord survenu entre la Fédération et Action Logement Groupe.

Le recours contentieux de notre organisme sera remis en séance

Après avoir délibéré, il vous est demandé de bien vouloir autoriser le Directeur général, à ester en justice dans le cadre de cette action.

Délibération : le Bureau du Conseil d'administration, après avoir délibéré, autorise, à l'unanimité, le Directeur général à ester en justice contre Action Logement Groupe dans le différend qui l'oppose à Meldomys.

**REQUETE EN PLEIN CONTENTIEUX
INDEMNITAIRE**

POUR :

OPH MELDOMYS, office public de l'habitat, dont le siège social se situe 11 RUE DU CLON, 49000 ANGERS, identifié sous le numéro 274 900 034 au R.C.S. de Angers, représenté par son Directeur général Monsieur Benoit RATIER, dument habilité à représenter l'OPH

Demandeur

Ayant pour avocat :

Maître Sophie IMBAULT
Avocate à la Cour, Barreau de Paris
AARPI Prémisses Avocats
109, rue de l'Université – 75007 PARIS
s.imbault@premise-avocats.com

CONTRE :

Action Logement Groupe, dont le siège est situé 21, quai d'Austerlitz CS 51456 75643 PARIS CEDEX 13, prise en la personne de son Président du Conseil d'administration, Monsieur Bruno ARCADIPANE,

Défenderesse

PLAISE AU TRIBUNAL

Par la présente requête en indemnisation, l'OPH MELDOMYS (ci-après « l'OPH ») entend obtenir réparation du préjudice subi, résultant d'une faute d'Action Logement Groupe dans le respect du principe de non-discrimination défini à l'article L.313-17-3 du code de la construction et de l'habitation (ci-après « CCH »).

FAITS ET PROCEDURE

I. LES FAITS

Le groupe Action Logement est un acteur du logement social et intermédiaire en France.

Le groupe est structuré autour de six entités chacune spécialisée dans un domaine d'activité de l'habitat :

- Action Logement Groupe ;
- Action Logement Services ;
- Action Logement Immobilier ;
- Action Logement Formation ;
- L'Association pour l'Accès aux Garanties Locatives ;
- L'Association Foncière Logement.

Action Logement Groupe est investie d'une mission de distribution des ressources collectées dans le cadre de la participation des employeurs à l'effort de construction (ci-après « PEEC ») instituée par les dispositions des articles L.313-1 et suivants du CCH.

Les ressources collectées de la PEEC sont consacrées aux différentes catégories d'emplois mentionnées à l'article L.313-3 du même code.

L'article L.313-3 du CCH, précise également que :

« Concernant les ressources de la participation des entreprises à l'effort de construction perçues par la société mentionnée à l'article L. 313-19, la nature et les règles d'utilisation des emplois, les enveloppes minimales et maximales consacrées à chaque emploi ou catégorie d'emplois ainsi que le montant maximal annuel de la fraction des ressources et le montant maximal annuel affecté au financement des investissements et des charges nécessaires au fonctionnement des organismes mentionnés à l'article L. 313-17-1 sont fixés par convention conclue entre l'Etat et l'association mentionnée à l'article L. 313-18. Cette convention fixe les grands axes de la répartition des enveloppes consacrées aux emplois sur les territoires. Elle est établie pour une durée de cinq ans. Elle est publiée au Journal officiel. »

Aux termes de ces dispositions, Action Logement Groupe signe avec l'Etat une convention quinquennale qui prévoit les conditions d'emploi de la PEEC et est garant de sa bonne mise en œuvre par les entités du groupe concernées (ci-après présentées). Elle est, également en charge, de la stratégie de l'offre et de la garantie de l'équilibre des ressources et emplois de la PEEC.

Action Logement Services est une société de financement, chargée de la collecte et de la souscription des ressources de la PEEC ainsi que de la distribution des emplois conformément à la convention et aux directives d'Action Logement Groupe.

Action Logement Immobilier est une société regroupant les participations dans des filiales immobilières en sa qualité de bénéficiaire de la PEEC pour son fonctionnement et les dotations en capital de ses filiales de logement social et intermédiaire.

L'Association pour l'accès aux garanties locatives est chargée de la promotion des dispositifs de sécurisation locative financés par la PEEC.

Enfin, l'Association Foncière Logement réalise des programmes de logements locatifs ou en accession à la propriété contribuant à la mixité sociale des villes et des quartiers.

Aux termes de l'article L.313-17-3 du CCH :

« La distribution des emplois de la participation mentionnée à l'article L. 313-1 relevant des catégories mentionnées aux b et c de l'article L. 313-3 est mise en œuvre dans le respect des principes de non-discrimination entre les personnes morales éligibles et de prévention des conflits d'intérêt. L'existence de liens capitalistiques directs ou indirects entre le groupe Action logement et les personnes morales bénéficiaires ne peut constituer un critère de sélection qui conduirait à avantager ces personnes morales, sans préjudice des différentes natures que peuvent prendre ces emplois. »

En conformité avec le principe de non-discrimination dans la distribution des ressources collectées dans le cadre de la PEEC, Action Logement Groupe fixe par directives les orientations stratégiques ainsi que les principes d'octroi par Action Logement Services et Action Logement Immobilier des fonds et subventions.

L'article L.313-18-1 II. du CCH dispose que :

« Au titre de ses compétences mentionnées aux a et b du 2°, et en application de la convention mentionnée au treizième alinéa de l'article L. 313-3 du présent code, l'association émet des directives qui s'imposent aux entités du groupe Action Logement. Ces directives sont rendues publiques selon des modalités définies par l'association. »

La convention quinquennale 2018-2022 signée le 16 janvier 2018 s'est accompagnée de la signature du plan d'investissement volontaire (ci-après « PIV »), valant avenant à la convention quinquennale 2018-2022, par l'Etat et Action Logement Groupe le 25 avril 2019, PIV visant à renforcer les moyens mobilisés par le groupe Action Logement au service de l'adaptation et de l'amélioration des conditions de logement des salariés actifs et retraités sur les territoires, et en particulier de ceux aux revenus modestes.

La directive du 5 novembre 2019 PM_ DFP_2_ DIRPIV adoptée par le conseil d'administration d'ALG le 5 novembre 2019 « PERSONNES MORALES – Dotations en fonds propres pour le renforcement de l'effort de production de logements », excluait les OPH des bénéficiaires de l'enveloppe relative aux dotations en fonds propres.

(Pièce n°1)

Conformément aux articles L.313-18 et suivants du CCH, Action Logement Groupe s'est vue confier par le législateur une mission d'intérêt général et doit être qualifiée à ce titre d'organisme chargé d'une mission de service public administratif.

Les directives mentionnées au II de l'article L. 313-18-1 du même code doivent être regardées comme des actes administratifs (Conseil d'Etat, 21 mai 2003, n° 256160) et les clauses des conventions quinquennales conclues avec l'Etat, comme des clauses réglementaires eu égard à leur portée obligatoire vis-à-vis des entités d'Action Logement.

II. LA PROCEDURE

Dans le cadre d'une action en responsabilité engagée par la Fédération Nationale des Offices Publics de l'Habitat (FNOPH) contre Action Logement Groupe, le tribunal administratif de Paris a reconnu, dans son jugement en date du 4 avril 2025 n° 2401335-2401336-2407124/6-1, une faute d'ALG dans le cadre de la directive du 5 novembre 2019 PM_DFP_2_DIRPIV, de nature à engager sa responsabilité eu égard à l'exclusion des OPH du bénéfice des dotations en fonds propres en méconnaissance du principe de non-discrimination visé à l'article L.313-17-3 du CCH.

Rejetant la requête de la FNOPH au seul motif du défaut de caractère personnel du préjudice subi, le tribunal administratif de Paris a néanmoins reconnu que les OPH eux-mêmes avaient subi un préjudice résultant de cette exclusion.

Il peut enfin être mentionné que par ce même jugement, le tribunal administratif de Paris a également annulé la directive n° PM_DFP_DIR du conseil d'administration de l'association Action Logement Groupe du 26 juillet 2023 relative aux dotations en fonds propres, titres participatifs et subventions pour soutenir la production de logements locatifs sociaux et intermédiaires et la consolidation des acteurs du secteur, considérant que « *la FNOPH est fondée à soutenir qu'en posant des règles conduisant à exclure les OPH du bénéfice de certaines dotations en fonds propres, titres participatifs et subvention, l'association ALG a méconnu le principe de non-discrimination prévu par les dispositions précitées de l'article L. 313-17-3 du code de la construction et de l'habitation.* »

Partant, l'OPH a adressé en date du 4 juillet 2025 à Action Logement Groupe une demande indemnitaire préalable aux fins d'obtenir la réparation du préjudice subi du fait de la perte de chance résultant de la méconnaissance par Action Logement Groupe du principe de non-discrimination visé à l'article L.313-17-3 du CCH, dans le cadre de la politique de distribution des ressources de la PEEC pour les années 2019 à 2022.

(Pièce n° 2)

Par un courrier daté du 22 juillet 2025 reçu le 24 juillet 2025, ALG a rejeté la demande d'indemnisation de l'OPH.

(Pièce n°3)

C'est dans ce contexte que l'OPH introduit dans le délai de recours de deux mois, une requête indemnitaire devant la juridiction de céans.

(Pièce n°4)

DISCUSSION

L'OPH entend démontrer la faute d'Action Logement Groupe dans la garantie du principe de non-discrimination défini à l'article L.313-17-3 du code de la construction et de l'habitation (II.) justifiant une réparation indemnitaire du préjudice subi par les OPH représentés (III.), étant préalablement démontré que la requête est recevable (I.).

I. Sur la recevabilité

La requête de l'OPH est recevable, le tribunal administratif de Paris étant bien compétent pour connaître de l'action dirigée contre ALG (I.1.) l'action n'étant pas prescrite (I.2.).

I.1 Sur la compétence de la juridiction administrative pour connaître de l'action indemnitaire dirigée contre Action Logement Groupe

Il sera tout d'abord rappelé que par une ordonnance du juge des référés, du 21 mai 2003, n°256160, le Conseil d'Etat a déjà considéré que « *l'Union d'économie sociale du logement n'est pas manifestement insusceptible d'être qualifiée d'organisme chargé d'une mission de service public administratif* » au terme du raisonnement qui suit :

*« qu'en participant, par le moyen de conventions signées avec l'Etat et de recommandations émises auprès des organismes collecteurs associés, à la définition de l'emploi des fonds collectés au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction, qui constituent un instrument essentiel de la politique publique du logement, notamment à l'égard du logement social, en coordonnant l'action de ces organismes collecteurs et en gérant les fonds d'intervention et de soutien créés par l'article L. 313-20 du code de la construction et de l'habitation pour faciliter l'exécution des conventions mentionnées ci-dessus, l'Union d'économie sociale du logement s'est vu confier par le législateur une **mission d'intérêt général** ;*

*que les articles L. 313-21 et L. 313-23 du même code qui fixent la composition du conseil d'administration et y imposent la présence de deux commissaires du gouvernement représentant l'Etat, l'article L. 313-19 qui prévoit l'approbation des statuts par décret en Conseil d'Etat et l'article L. 313-25 qui confie à l'autorité administrative le soin de fixer le plafond du prélèvement que peut opérer l'Union d'économie sociale du logement sur les sommes collectées par ses associés pour financer ses frais de fonctionnement ont pour effet de soumettre l'exercice de cette mission à un **contrôle de la puissance publique** ;*

*qu'enfin le législateur, en prévoyant que chaque organisme collecteur et chaque chambre de commerce et d'industrie agréés aux fins de participer à la collecte des sommes définies à l'article L. 313-1 sont associés à titre obligatoire à l'union, en permettant à l'union de signer des conventions avec l'Etat qui, en application de l'article L. 313-20, s'imposent aux associés et d'émettre des recommandations dont la méconnaissance par ces mêmes associés peut, comme pour les conventions, donner lieu à une sanction prise par le ministre chargé du logement qui dispose du pouvoir de retirer l'agrément de l'organisme collecteur, a dévolu à l'Union d'économie sociale du logement des **prérogatives de puissance publique**. »*

Le juge des référés du Conseil d'Etat a procédé, dans le cas d'espèce, à une analyse au cas par cas des critères jurisprudentiels du service public administratif, que sont l'exercice d'une mission d'intérêt général (i), le contrôle de la puissance publique de l'exercice de la mission (ii) et l'existence de prérogatives de puissance publique (iii), pour déterminer dans quelle mesure l'Union des Entreprises et des Salariés pour le Logement (UESL), qui associait anciennement les collecteurs de la PEEC avant la création d'ALG, répondait aux critères de qualification du service public administratif. (CE, 28 juin 1963, Sieur Narcy, n°43834)

Par ailleurs, la jurisprudence a précisé postérieurement à l'ordonnance précitée, que même en l'absence de prérogatives de puissance publique, une personne privée doit également être regardée, dans le silence de la loi, comme assurant une mission de service public lorsque, eu égard à l'intérêt général de son activité, aux conditions de sa création, de son organisation ou de son fonctionnement, aux obligations qui lui sont imposées ainsi qu'aux mesures prises pour vérifier que les objectifs qui lui sont assignés sont atteints, il apparaît que l'administration a entendu lui confier une telle mission. (CE, Sect. 22 février 2007, n°264541)

Or ALG, au même titre que l'ancienne UESL, est bien chargée d'une mission d'intérêt général (i) dans le cadre d'une mission soumise au contrôle de la puissance publique (ii) et elle dispose à ce titre de prérogatives de puissance publique (iii).

(i) D'une part, sur l'existence d'une mission d'intérêt général, ALG fait une lecture erronée de l'article L.313-3 du CCH dans sa version issue de l'ordonnance du 20 octobre 2016, en considérant que la convention quinquennale ne reprenait pas les termes de « *politiques nationales d'emploi des fonds* » de l'ancien article L.313-19 du même code, alors qu'il est expressément énoncé que « *cette convention fixe les grands axes de la répartition des enveloppes consacrées aux emplois sur les territoires*. »

En tout état de cause, si le législateur a opté pour une terminologie différente, la portée de ces dispositions n'en demeure pas moins similaire.

Ensuite, pour qualifier l'activité de l'UESL de mission d'intérêt général, le juge des référés du Conseil d'Etat a retenu comme critères la participation de l'Union, par le moyen de conventions signées avec l'Etat et de recommandations émises auprès des organismes collecteurs associés à la définition de l'emploi des fonds collectés au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction, qui constituent un instrument essentiel de la politique publique du logement, notamment à l'égard du logement social, en coordonnant l'action de ces organismes collecteurs et en gérant les fonds d'intervention et de soutien.

Les missions d'ALG exercées conformément à l'article L. 313-18-1 du CCH sont similaires, à cet égard, à celles de l'ancienne UESL, notamment via la conclusion d'une convention quinquennale avec l'Etat et la publication de directives, qui se sont substituées aux anciennes recommandations.

Aussi le préambule de la convention quinquennale 2018-2022 stipule « *l'ordonnance met en place une structure de pilotage, **l'association Action Logement Groupe, qui se substitue à l'UESL, avec un rôle de pilotage renforcé*** ».

L'article 15 relatif à l'évaluation de la convention quinquennale prévoit expressément : « *Cette évaluation a pour objet de mesurer à mi-parcours, **l'atteinte des objectifs d'intérêt général poursuivis par les emplois de la PEEC notamment au profit des salariés**. Elle pourra conduire en tant que de besoin à l'évolution des emplois.* »

Dans ses observations définitives sur Action Logement, la Cour des comptes précise également que « [...] l'efficacité globale des politiques publiques du logement, auxquelles **Action Logement participe en raison de son statut d'opérateur d'intérêt général conventionné par l'Etat**. [...] »

(Pièce 5, p.101)

Enfin, dans sa communication officielle, le Groupe Action Logement reconnaît lui-même servir une mission « **d'utilité sociale** ». Il indique notamment que l'utilité sociale est « *l'ADN du Groupe* » et « **l'expression de ses engagements en faveur de l'intérêt général, pour améliorer l'accès au logement et la situation de l'habitat en France** ».



The screenshot shows the top navigation bar of the Action Logement website with links: GROUPE, GOUVERNANCE, ACTIVITÉS, PRESSE, RECRUTEMENT, SERVICES, SITES FILIALES, INVESTISSEURS, and PRESTATAIRES. Below the navigation bar, a paragraph states: "conduit ses activités selon un engagement citoyen et une attitude solidaire, efficace et loyale, qui s'appuient sur une charte de déontologie, référentiel complétant le cadre légal de son environnement professionnel. Un comité de déontologie veille à son application et à son évolution." Below this, the section "L'UTILITÉ SOCIALE, L'ADN DU GROUPE" is highlighted. The text in this section reads: "L'utilité sociale est au cœur des missions d'Action Logement. Elle est l'expression de ses engagements en faveur de l'intérêt général, pour améliorer l'accès au logement et la situation de l'habitat en France. Le Groupe concentre ses efforts sur l'accompagnement des plus fragiles, les zones de tension urbaine et le centre des villes moyennes à redynamiser, pour apporter des réponses concrètes aux enjeux sociétaux." A circular arrow icon is visible in the bottom right corner of the screenshot.

<https://groupe.actionlogement.fr/qui-sommes-nous#:~:text=L'utilit%C3%A9%20sociale%20est%20au,de%20l'habitat%20en%20France.>

A cet égard, il résulte de ce qui précède que ALG exerce incontestablement une mission d'intérêt général, à l'instar de l'ancienne UESL.

(ii) D'autre part, sur le critère du contrôle de la puissance publique, le juge des référés s'est fondé sur un faisceau d'indices : la composition du conseil d'administration de l'UESL, la présence de commissaires du gouvernement

représentant l'Etat, l'approbation des statuts par décret en Conseil d'Etat, ainsi que la fixation du plafond de prélèvement.

Il est en effet constant que le juge administratif apprécie le critère du contrôle de la puissance publique en analysant la constitution de la personne privée par l'existence d'un agrément, son organisation par la désignation de certains de ses membres, ou encore son fonctionnement (par la présence de commissaires du gouvernement, leur droit de veto, l'approbation par ces derniers de certaines mesures etc.)

La caractérisation de ce faisceau d'indices demeure d'actualité s'agissant d'ALG.

En effet, les statuts, missions et le fonctionnement d'ALG sont fixés par des dispositions législatives et réglementaires (art. L. 313-18 et suivant du CCH).

En termes de contrôle, l'article L.313-18-6 du CCH prévoit la présence de trois commissaires du Gouvernement représentant l'Etat auprès de l'association. Les commissaires du Gouvernement peuvent ainsi, dans un délai de quinze jours suivant la prise d'une délibération, opposer leur veto « *aux délibérations compromettant le respect du principe de non-discrimination prévu à l'article L.313-17-3 [du CCH]* ».

L'article L.313-18-2 du CCH organise, quant à lui, la composition du conseil d'administration d'ALG, l'article L.313-18 du CCH prévoit que les statuts de l'association sont approuvés par décret, et seule la loi peut prévoir sa dissolution, sa scission ou sa transformation.

L'article L.342-2 I. 2° f) du CCH prévoit le contrôle par l'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS), de « *la mise en œuvre du principe de non-discrimination mentionné à l'article L.313-17-3.* ». Le II.5° du même article complète « *l'agence exerce ses missions sur les entités du groupe Action Logement tel que défini à l'article L.313-7 ainsi que les organismes agréés mentionnés au deuxième alinéa de l'article L.313-1* ».

Ainsi il est constant qu'ALG est soumise dans l'exercice de sa mission d'intérêt général au contrôle de la puissance publique.

(iii) Enfin, sur l'existence de prérogatives de puissance publique, ALG soutient que les anciennes recommandations ne pourraient être assimilées aux directives qui seraient dépourvues d'un caractère réglementaire à portée générale et impersonnelle.

Or, l'article L.313-18-1 du CCH dispose que :

« II.-Au titre de ses compétences mentionnées aux a et b du 2°, et en application de la convention mentionnée au treizième alinéa de l'article L. 313-3 du présent code, l'association émet des directives qui s'imposent aux entités du groupe Action Logement. Ces directives sont rendues publiques selon des modalités définies par l'association. »

La convention quinquennale 2018-2022 prévoit « *en conformité avec le principe de non-discrimination défini à l'article L.313-17-3 du CCH, ALG fixe par directives les orientations stratégiques et les modalités de distribution par ALI de ces fonds aux OLS bénéficiaires.* »

Les directives sont également qualifiées « *d'instrument essentiel de la politique publique du logement.* » (CE, 21 mai 2003, n°256160).

Les directives d'ALG s'imposent tout d'abord aux entités du groupe ALS et ALI, mais également aux bénéficiaires des aides auxquels ces dernières sont attribuées ou non en fonction des directives émises par ALG.

Si la méconnaissance des anciennes recommandations de l'UESL par un organisme collecteur pouvait être sanctionnée par le retrait de l'agrément par le ministre chargé du logement, il sera relevé à cet égard que la nouvelle organisation du Groupe permet dorénavant d'assurer, de fait, **un contrôle direct d'Action Logement Groupe sur les filiales** par la voie d'un contrôle capitalistique, ALS et ALI étant des sociétés par actions simplifiée unipersonnelle (SASU).

Par conséquent, l'argument d'ALG sur l'absence de sanction ne pourra qu'être écarté, la situation des anciens Comités Interprofessionnels du Logement (CIL) n'étant pas comparable à celle des actuelles filiales du groupe.

L'on comprend d'ailleurs difficilement pourquoi ces directives seraient soumises à une obligation de publicité (art. L.313-18-1 précité) s'il ne s'agissait que de mesures internes.

Aussi, il convient de relever que dans sa version antérieure issue de la loi du 24 mars 2014, l'article L.313-19 du CCH précisait que l'UESL :

« 7° Elabore, dans l'intérêt commun et pour la mise en œuvre de ses missions définies au présent article, des directives.

Les directives s'imposent aux associés collecteurs et, lorsqu'elles sont élaborées aux fins mentionnées aux 3°, 5° et 6°, à leurs filiales, y compris celles d'entre ces sociétés qui ont le statut d'organisme d'habitations à loyer modéré. Elles s'imposent aux organismes mentionnés à l'avant-dernier alinéa du 5° dans le champ qui y est défini. Les organismes collecteurs mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 313-18 veillent à l'application, par leurs filiales et par les organismes mentionnés à l'avant-dernier alinéa du 5° du présent article, des directives en tant que ces filiales et organismes sont concernés.

Les missions mentionnées au 3°, aux deux derniers alinéas du 5° et aux sixième et avant-dernier alinéas du 6° du présent article donnent obligatoirement lieu à une directive ;

8° Donne, en considération des intérêts communs qu'elle représente et des objectifs des politiques d'emploi des ressources issues de la participation des employeurs à l'effort de construction, un avis conforme préalablement aux opérations par lesquelles les associés collecteurs :

-constituent, cèdent ou transforment des créances ou accordent des subventions avec les fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de construction, dans des conditions qui dérogent aux recommandations mentionnées au 7° ;

-convertissent ou transforment en titres ou subventions des créances constituées avec les fonds de même provenance ;

-prennent ou cèdent des participations financées avec les fonds de même provenance ;

L'union peut saisir l'Agence nationale de contrôle du logement social des manquements des associés collecteurs aux directives mentionnées au 7° ; »

Le législateur employait indistinctement les notions de directives et de recommandations pour évoquer les modalités de mise en œuvre des missions confiées à l'ancienne UESL.

Dans le même sens, à titre de comparaison avec les financements aux particuliers et notamment les prêts ciblés, la doctrine relève que « *la décision d'Action Logement en cas de recours, a valeur de recommandation au sens de l'application des conventions de l'article L.313-9, 2° du Code de la construction et de l'habitation, et s'impose au collecteur sous peine d'enfreindre le dispositif 1% logement (devenu Action Logement). Cette directive (ancienne recommandation) peut être regardée comme un acte administratif dont le contentieux relève de la juridiction administrative, susceptible d'être suspendu en référé dans le cadre de l'article L.521-1 du Code de justice administrative.* » (Daloz Dossier 301 – Financement des particuliers, 2018/2019).

Il ressort ainsi de ce qui précède que les directives d'ALG revêtent d'une part un caractère réglementaire, et d'autre part s'imposent aux entités du groupe Action Logement en application de l'article L.313-18-1 du CCH, ce qui permet

de caractériser, en tout état de cause, l'exercice par ALG de prérogatives de puissance publique dans le cadre de l'exercice de la mission d'intérêt général dont elle est investie.

Or, le contentieux relatif à la réparation d'une faute résultant de l'illégalité d'un acte réglementaire relève de la compétence de la juridiction administrative.

En ce sens, le Conseil d'Etat, dans sa décision du 20 mai 2016, a considéré :

*« 4. Considérant, d'autre part, que l'action en responsabilité portant, non sur les droits que cet assuré tient de ce régime, mais **sur la faute commise par une personne publique ou une personne privée chargée d'une mission de service public dans l'exercice de son pouvoir réglementaire, relève par nature de la juridiction administrative** ; »*

(Conseil d'État, 1ère - 6ème chambres réunies, 20 mai 2016, n°384404 ; en ce sens également, CAA de VERSAILLES, 1ère chambre, 2 juin 2016, n°14VE03235)

En l'espèce, conformément aux développements qui précèdent, ALG exerce une activité d'intérêt général, dont les conditions de création, d'organisation et de fonctionnement sont encadrées par le CCH.

Enfin, ALG est soumise au contrôle de l'ANCOLS, en application de l'article L. 342-2 II. 5° du CCH.

En conclusion, le tribunal administratif de Paris constatera que l'ensemble des critères de qualification d'une mission de service public sont réunis pour juger que ALG exerce une telle mission.

La juridiction administrative est donc compétente pour connaître de l'action en responsabilité exercée à l'égard d'ALG, fondée sur une faute dans la garantie du respect du principe de non-discrimination par ses filiales, ainsi que sur la méconnaissance fautive du principe de non-discrimination défini à l'article L. 313-17-3 du CCH par l'exclusion irrégulière des OPH du bénéfice des dotations en fonds propres dans sa directive.

I.2 Sur la recevabilité au regard des règles de prescription

Aux termes de l'article 2224 du code civil :

« Les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer. »

Il en résulte que la prescription quinquennale court à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer.

Le point de départ de la prescription nécessite la connaissance par le créancier lui permettant d'exercer son droit, c'est-à-dire de la date à laquelle le créancier a une connaissance suffisamment certaine de l'étendue du dommage, quand bien même le responsable de celui-ci ne serait à cette date pas encore déterminé (CE, 10 juin 2022, n°450675).

La prescription ne court pas lorsque la créance, même périodique, dépend d'éléments qui ne sont pas connus du créancier et doivent résulter de déclarations que le débiteur est tenu de faire (Cour de cassation, Soc. 1er févr. 2011, n° 10-30.160).

Aussi, dans le cadre d'une action en responsabilité consécutive à une stipulation illicite, le dommage causé par la stipulation illicite ne se réalise pas au moment de la stipulation de la clause mais se révèle au moment de sa mise en œuvre (Cour de cassation, Soc. 2 mars 2022, n°20-19.832).

En l'espèce, ALG soutient dans son courrier de rejet, d'une part, que les OPH auraient eu connaissance de leur non-éligibilité aux dispositifs de dotations dès la publication de la Directive « fonds propres », et que le délai de prescription a donc commencé à courir à compter de cette date, c'est-à-dire à compter du 5 novembre 2019.

D'autre part, elle soutient que le cours de la prescription n'a pas été interrompue par la saisine du tribunal administratif de Paris par la FNOPH.

Toutefois, il sera rappelé que le délai de prescription commence à courir à compter de la date à laquelle chacun des OPH pouvait avoir connaissance d'une distribution discriminatoire des fonds de la PEEC, mais surtout de l'étendue du préjudice subi.

Pour établir l'étendue de ce préjudice, et en l'absence de données publiées par ALG sur le détail de l'emploi des fonds, il convient de se fonder sur le rapport annuel statistiques et financiers (« RASF ») publié par l'ANCOLS. Il s'agit d'un rapport annuel sur les emplois de la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC) et sur la situation financière des organismes gestionnaires de la participation des employeurs à l'effort de construction, établi sur la base des données communiquées par Action Logement Service.

Le RASF permet en outre d'effectuer un suivi de la réalisation des objectifs fixés dans la convention quinquennale et ses avenants.

Ainsi, cette donnée permet dans le cadre d'un suivi annuel, d'identifier précisément l'enveloppe des fonds propres alloués sur la période considérée et d'évaluer en conséquence la quote-part de la perte de chance de l'OPH de bénéficier des fonds propres.

Pour établir son préjudice spécifiquement sur la période 2019-2022, l'OPH se réfère au RASF à compter de l'année 2019.

(Pièce n°6)

Par conséquent, s'agissant du RASF 2019, la prescription n'a pu commencer à courir qu'à compter de la publication du rapport, soit le 15 avril 2021 et sa prise de connaissance consécutive par l'office.

The screenshot shows the website of the Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS). The header includes the French Republic logo and the ANCOLS logo with the text 'Contrôle Évaluation Études' and 'Agence nationale de contrôle du logement social'. A search bar with the text 'Rechercher...' and a magnifying glass icon is on the right. The navigation menu includes 'Accueil', 'L'ANCOLS', 'Missions', 'Publications', 'Marchés publics', 'Actualités', and 'Nous contacter'. The main content area shows the breadcrumb 'Accueil > Publications > RASF PEC 2019'. Below this is a banner for 'Publications'. The main title is 'RASF PEC 2019' with a subtitle 'Rapport de la situation financière de la PEC à fin 2019'. A blue button labeled 'ÉTUDES' and a red button labeled 'PUBLIÉ LE 15/04/2021' are visible, along with the text 'Dernière mise à jour le 21/02/2023'. A download button labeled 'Document(s)' with a downward arrow is on the right.

(<https://www.ancols.fr/publications/etudes/rasf-pec-2019>)

L'OPH est donc parfaitement fondé à exercer un recours juridictionnel en indemnisation, y compris la période 2019, jusqu'au 16 avril 2026.

Il sera mentionné à toutes fins utiles que les RASF relatifs aux années suivantes ont été publiés postérieurement, ainsi :

- Le RASF relatif à l'année 2020 publié le 6 avril 2022 (**pièce n° 7 communiqué de presse p.1**) ;
- Le RASF relatif à l'année 2021 publié le 3 juillet 2023 (**pièce n° 8 communiqué de presse p.1**) ;
- Et le RASF relatif à l'année 2022 publié le 15 mars 2024 (**pièce n° 9 communiqué de presse p.1**).

Le tribunal administratif de Paris ne pourra qu'accueillir la présente requête au regard des règles de prescription.

II. Sur la faute d'Action Logement Groupe dans la garantie du respect du principe de non-discrimination

En droit, conformément à l'article L.313-17-3 du CCH :

« La distribution des emplois de la participation mentionnée à l'article L. 313-1 relevant des catégories mentionnées aux b et c de l'article L. 313-3 est mise en œuvre dans le respect des principes de non-discrimination entre les personnes morales éligibles et de prévention des conflits d'intérêt. L'existence de liens capitalistiques directs ou indirects entre le groupe Action logement et les personnes morales bénéficiaires ne peut constituer un critère de sélection qui conduirait à avantager ces personnes morales, sans préjudice des différentes natures que peuvent prendre ces emplois. »

Aux termes de l'article 6.1 de la convention quinquennale 2018-2022, les aides au logement social étaient notamment versées dans le cadre de « dotations en fonds propres aux organismes du logement social ».

Cet article rappelait que : « en conformité avec le principe de non-discrimination défini à l'article L. 313 17-3 du CCH, ALG fixe par directives les orientations stratégiques et les modalités de distribution par ALI de ces fonds aux OLS bénéficiaires ».

Ce principe est également applicable aux dotations allouées dans le cadre de la convention du 25 avril 2019 relative au Plan d'investissement volontaire (PIV) valant avenant à la convention quinquennale 2018-2022 du 16 janvier 2018 conclue entre l'Etat et Action Logement.

Il en résulte que la distribution des emplois de la PEEC au profit des personnes morales devait être réalisée en conformité avec le principe de non-discrimination entre les personnes morales ayant des liens capitalistiques directs ou indirects entre le groupe Action Logement et les autres personnes morales bénéficiaires.

Il incombait à ALG de définir des orientations stratégiques et les modalités de distribution garantissant ce principe et de s'assurer de son respect.

Or, la méconnaissance du principe de non-discrimination dans le cadre de l'exécution de la convention 2018-2022 est avérée dès lors que les filiales du groupe Action logement ont été privilégiées au détriment des autres personnes morales bénéficiaires (II.1) et que les OPH ont été irrégulièrement exclus du bénéfice des dotations en fonds propres (II.2). Enfin, ALG procède à une interprétation erronée quant au périmètre du principe de non-discrimination (II.3).

II.1 – Les filiales du groupe Action Logement privilégiées au détriment des autres personnes morales bénéficiaires

Aux termes du rapport de contrôle n° 2017-091 relatif à ALG, Action Logement Groupe Association, l'ANCOLS relevait :

« Le principe de non-discrimination dans la distribution des financements aux personnes morales par ALS n'est aujourd'hui pas évaluable par ALG, alors qu'il s'agit d'une de ses missions légales. Depuis le contrôle de l'Agence, une directive relative aux critères et au processus d'octroi des financements a été adoptée par le conseil

d'administration d'ALG en date du 18 décembre 2018 et publiée début 2019. Même si ce dispositif en cours de mise en œuvre n'est pas évalué dans le cadre du contrôle faisant l'objet du présent rapport, il est à noter que celui-ci ne peut pas encore être pleinement appliqué car ALS met en avant des difficultés opérationnelles rencontrées en 2019 pour mettre en œuvre le dispositif de scoring en l'absence de module adapté dans le SI unique de gestion des financements. »

« **ALG n'a pas mis en place de contrôle de gestion lui permettant d'apprécier l'utilité sociale des aides aux personnes physiques et le respect du principe de non-discrimination des aides aux personnes morales** (...) »

S'agissant des aides aux personnes morales, la répartition des financements accordés en 2017 entre les filiales du groupe et les autres opérateurs n'a pas fait l'objet d'une présentation particulière auprès du CA d'ALG. Il est rappelé qu'ALG doit s'assurer du respect par sa filiale du principe de non-discrimination prévu à l'article L. 313-17-3 du CCH. ALG n'a pas été en mesure de produire les éléments qui auraient permis d'évaluer le respect de ce principe pour l'année 2017. ALG souligne le fait que le choix des opérations à financer au titre de l'année 2018 s'est déroulé en prenant en considération plusieurs paramètres, permettant l'examen de la situation financière des bailleurs, une analyse qualitative des opérations et l'utilisation d'un référentiel constitué en 2017 afin de pouvoir apprécier l'intérêt à produire ou acquérir des droits de réservation sur les territoires d'intervention proposés. Une directive relative aux critères et au processus d'octroi des financements a été adoptée par le conseil d'administration d'ALG le 18 décembre 2018 puis publiée début 2019. Ce dispositif général de sélection des opérations, encore trop récent pour être évalué, n'a donc pas pu être analysé à l'occasion de la présente mission. Il est à noter qu'ALS met en avant les difficultés opérationnelles rencontrées pour mettre en œuvre le dispositif de scoring en l'absence de module adapté dans le SI unique de gestion des financements. **Le dispositif pourra faire l'objet d'une présentation devant le comité des partenaires du logement social une fois cette instance installée.** »

(Pièce n°10)

Aux termes de ce rapport de contrôle paru en février 2020, l'ANCOLS relevait qu'ALG n'avait mis en place aucun dispositif de contrôle de nature à garantir le respect du principe de non-discrimination, alors qu'il appartenait à ALG de s'assurer du respect de ce principe.

Selon ce rapport, cette lacune d'ALG dans la mise en œuvre de ses missions légales ne permettait pas d'évaluer le respect du principe de non-discrimination.

L'ANCOLS relève également que l'installation du comité des partenaires du logement social devrait permettre de disposer d'une présentation du dispositif de scoring mis en œuvre par ALG.

Ce comité n'a jamais été installé.

Aux termes de l'article L.313-17-2 du CCH, le législateur a confié au comité des partenaires du logement social, la mission :

« [...] d'émettre des avis sur les orientations applicables aux emplois de la participation des employeurs à l'effort de construction mentionnée à l'article L. 313-1 relatifs au soutien à la construction, à la réhabilitation et à l'acquisition de logements locatifs sociaux et au suivi de la distribution de ces mêmes emplois, dans le respect, notamment, du principe de non-discrimination mentionné à l'article L. 313-17-3. »

Il est composé de trois collèges :

- « 1° Un collège composé de huit membres représentant le groupe Action Logement ;
- 2° Un collège composé de huit membres représentant l'Union sociale pour l'habitat regroupant les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré, la fédération des entreprises publiques locales et les fédérations des organismes agréés en application de l'article L. 365-2 ;
- 3° Un collège composé de huit membres représentant les collectivités territoriales et leurs groupements. »

Dans le cadre des « Engagements pour la transition écologique et la production de logements sociaux 2024-2026 », signés par le ministre délégué chargé du logement, M. Patrice VERGRIETE, le 5 octobre 2023, le gouvernement s'est engagé à cette occasion à assurer « **le suivi du déploiement de l'enveloppe de 1.7 Md€ de subventions et des fonds propres sur 2023-2027 du groupe Action Logement, dans le respect du principe de non-discrimination, conformément au cadre fixé par la convention quinquennale signée avec le groupe, et prévoir l'installation du comité des partenaires prévu par la loi.** »

(Pièce n°11)

Le 11 octobre 2023, le président de la Fédération Nationale des Offices Publics de l'Habitat avait adressé un courrier au ministre délégué chargé du logement, rappelant que malgré les nombreuses demandes formulées et réitérées par la Fédération tendant à la mise en place du comité des partenaires, aucune mesure effective n'a été prise en ce sens, et la nécessité de mettre en œuvre les engagements formels qui ont été pris.

(Pièce n°12)

L'importance d'instituer ce comité des partenaires est rappelée dans la mesure où il peut constituer un lieu de diagnostic et de discussion des modalités de respect des exigences de non-discrimination formulées par la loi et dont l'Etat doit être le garant.

L'absence d'installation de ce comité en méconnaissance des dispositions légales et ce, malgré les alertes de l'ANCOLS et de la Fédération des OPH, tend également à démontrer la méconnaissance du principe de non-discrimination.

Aussi, aux termes du rapport de contrôle n° 2017-092 réalisé sur la même période concernant ALS, Action Logement Services SASU, l'ANCOLS relevait :

*« La politique de financement des personnes morales doit respecter le principe de non-discrimination inscrit dans la loi (article L. 313-17-3 du CCH) et dans la convention quinquennale. **Compte tenu des informations communiquées, l'Agence n'est pas en capacité à ce jour de vérifier si Action Logement respecte ce principe.** »*

(Pièce n°13)

Aux termes du rapport annuel statistique et financier relatif à l'exercice 2020, publié en janvier 2022, l'ANCOLS constatait :

*« En 2020, **les financements restent majoritairement accordés aux entités du groupe.** »*

*« En 2020, les dotations en fonds propres deviennent la première forme de financements à destination des personnes morales **et sont exclusivement accordées aux entités appartenant au groupe.** »*

*« Le groupe Action Logement **privilégie le versement de dotations en fonds propres financées sur le fonds PEEC aux entités appartenant au groupe.** Le groupe Action Logement doit financer en priorité les entités du logement social présentant des besoins de financements pour la production de logements, et en particulier celles présentant une structure financière fragile, **que ces entités appartiennent ou non au groupe.** »*

(Pièce n°7)

Ainsi, le choix de privilégier les dotations en fonds propres au détriment des subventions a conduit à privilégier les entités du groupe Action Logement.

Cette situation n'a fait que se confirmer comme le montre le rapport annuel statistique et financier relatif à l'exercice 2021, publié le 3 juillet 2023, aux termes duquel l'ANCOLS constatait :

« L'article 6.1 de la convention quinquennale 2018-2022 et le PIV donnent pour objectif à Action Logement de financer les entités produisant du logement social et du logement intermédiaire sans distinction de leur appartenance au groupe Action Logement afin de respecter le principe de non-discrimination tel que défini à l'article L.313-17-3 du CCH et ce, pour une enveloppe de 700 millions d'euros au titre de la convention quinquennale (hors ONV) et de 1,2 milliard d'euros (hors ENEAL, FTI et AFL).

Le groupe Action Logement a privilégié le versement de dotations en fonds propres financées sur le fonds PEEC aux entités appartenant à son groupe tant pour le logement social que pour le logement intermédiaire

*puisque à l'exception de l'exercice 2021 au cours duquel 40 millions d'euros ont été versés à CDC Habitat (soit 15% des dotations en fonds propres versées de l'exercice au titre de la convention quinquennale), **l'enveloppe consacrée au titre de la convention quinquennale a été versée en totalité aux entités appartenant au groupe.** En outre, l'enveloppe relative aux axes du PIV a été versée en totalité aux entités appartenant au groupe soit **1,2 milliard d'euros en 2021.***

La Cour des comptes avait également relevé en 2021 que la majorité des fonds propres pour le financement du PIV était destiné aux filiales du groupe en précisant que cela remettait en cause le respect du principe de non-discrimination. »

(Pièce n°8)

Aux termes de ce rapport relatif à l'exercice 2021, le constat est sans appel : le groupe Action Logement a **privilié** le versement de dotations en fonds propres financées sur le fonds PEEC aux entités **appartenant à son groupe.** Autrement dit, la méconnaissance du principe de non-discrimination est patente, la totalité de l'enveloppe relative aux dotations en fonds propres ayant bénéficié aux entités du groupe, à l'exception de 40 millions d'euros (soit 15 % de l'enveloppe de l'année) versés à CDC Habitat.

Il est par ailleurs relevé que l'enveloppe relative aux axes du PIV a été versée en totalité aux entités du groupe en 2021.

Ce rapport ajoute :

*« (...) **le principe de non-discrimination, inscrit dans la loi, n'a pas empêché que, sur la durée 2018-2021, les deux tiers des 6,9 milliards d'euros versés aux personnes morales l'ont été à des entités du groupe Action Logement, c'est-à-dire très largement au-delà du poids de ces filiales dans le secteur.** » (Constat par ailleurs repris dans le communiqué de presse de l'ANCOLS du 3 juillet 2023).*

(Pièce n°8)

Il résulte également des dernières recommandations de l'ANCOLS, énoncées dans son dernier rapport annuel d'activité 2022, publié le 19 septembre 2023, que :

*« Le groupe Action Logement **a privilégié de fait** le versement de dotations en fonds propres aux entités appartenant à son groupe tant pour le logement social que pour le logement intermédiaire. Conformément au principe légal de non-discrimination, l'agence recommande de financer les entités présentant des besoins avérés de financements pour la production de logements, et en particulier celles présentant une structure financière fragile indépendamment de leur appartenance ou non au groupe Action Logement » (Rapport annuel d'activité 2022, ANCOLS du 19 septembre 2023).*

(Pièce n°18)

Il ressort enfin du dernier rapport annuel sur la contribution de la PEEC au financement du logement social, une hausse constante des financements au bénéfice des filiales du groupe. La part des subventions PEEC à destination des entités du groupe Action Logement est passée de 13.5% en 2019 à 15.2% en 2022. La part PEEC, s'agissant des financements sous forme de prêts au profit de ces mêmes entités s'élève à 36.1% en moyenne entre 2019 et 2022 (Rapport annuel sur la contribution de la PEEC dans l'investissement du secteur du logement social sous forme de subventions et de prêts, données 2022 (troisième édition), ANCOLS, septembre 2023).

(Pièce n°14)

Il résulte de tout ce qui précède que la méconnaissance fautive du principe de non-discrimination défini à l'article L. 313-17-3 du CCH est avérée en fait dans l'exécution de la convention 2018-2022, ainsi que la défaillance d'Action Logement Groupe dans sa mission de garantir le respect de ce principe.

II.2 – Les OPH irrégulièrement exclus du bénéfice des dotations en fonds propres

Aux termes de l'article 6.1 de la convention quinquennale 2018-2022, les aides au logement social étaient notamment versées dans le cadre de « *dotations en fonds propres aux organismes du logement social* ».

Comme il a été précédemment rappelé, cet article rappelait que : « *en conformité avec le principe de non-discrimination défini à l'article L. 313 17-3 du CCH, ALG fixe par directives les orientations stratégiques et les modalités de distribution par ALI de ces fonds aux OLS bénéficiaires ;* ».

Or, aux termes de la directive PM_ DFP_2_DIRPIV adoptée par le conseil d'administration d'ALG le 5 novembre 2019 « *PERSONNES MORALES – Dotations en fonds propres pour le renforcement de l'effort de production de logements* », étaient visées à titre de mode d'intervention : « *Acquisition ou souscription de titres de participation* » et au titre des bénéficiaires des dotations en fonds propres les :

- *SAHLM définies à l'article L.422-2 du CCH ;*
- *SA coopérative de production d'habitations à loyer modéré définies à l'article L.422-3 du CCH ;*
- *SCIC HLM (sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré) L.422-3-2 du CCH ;*
- *SEM de construction, d'acquisition ou de gestion de logements sociaux définies à l'article L.481-1 du CCH ;*
- *SA coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété définie à l'article L.215-1 du CCH ;*
- *Sociétés mentionnées à l'article L.313-20-1-2° du CCH, dont les statuts contiennent des clauses conformes à des clauses types fixées par décret* »

(Pièce n°1)

Par ailleurs, conformément à l'article 2 de la convention du 25 avril 2019 relative au Plan d'investissement volontaire valant avenant à la convention quinquennale 2018-2022 du 16 janvier 2018 entre l'Etat et Action Logement, le Plan d'investissement volontaire (PIV) est présenté comme permettant d'abonder l'intervention en fonds propres en faveur des organismes de logement social prévue par la convention quinquennale. Cette convention prévoit un versement : « *sous forme de dotations en capital, ou de titres participatifs pour les OPH* ».

(Pièce n°15)

Les titres participatifs constituent, selon cette convention, une catégorie résiduelle et distincte de celle des dotations en capital. Or, il résulte des développements ci-après que les titres participatifs constituent un outil de dotations en fonds propres au même titre que les dotations en capital.

La limitation de l'intervention en fonds propres aux dotations en capital a donc eu pour conséquence de priver, de fait, les OPH de l'enveloppe globale du PIV au titre de ces dotations en fonds propres en méconnaissance du principe de non-discrimination.

En d'autres termes, selon la directive du 5 novembre 2019, les OPH (qui ne sont pas visés dans la liste des bénéficiaires) ne pouvaient bénéficier de l'enveloppe relative aux dotations en fonds propres, le seul mode d'intervention envisagé étant celui des prises de participations en capital.

Ainsi, outre une distribution favorisant clairement les sociétés du groupe Action Logement (voir II.1 *supra*), la directive du 5 novembre 2019 et les modalités de mise en œuvre du PIV excluaient également, par principe, les OPH du bénéfice des dotations en fonds propres, en méconnaissant le principe de non-discrimination.

Or si les OPH, du fait de leur statut d'établissement public, ne pouvaient pas recevoir de participation en capital, ils pouvaient depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite « ELAN », émettre des titres participatifs.

En effet, l'article L. 213-32 du code monétaire et financier (ci-après « CMF »), en vigueur depuis le 25 novembre 2018, soit avant la date d'adoption de la directive précitée, permet notamment aux OPH d'émettre des titres participatifs « dans des conditions fixées par les articles L. 228-36 et L. 228-37 du code de commerce. ». Conformément à ces dispositions du code de commerce, les titres participatifs sont des valeurs mobilières négociables, au même titre que les actions des sociétés. Ils sont classés comptablement sous les capitaux propres dans « autres fonds propres ».

Dans le cadre de la clause de revoyure pour le logement social et engagement des parties pour la période 2020-2022, introduite dans le cadre de la convention du 25 avril 2019 relative au Plan d'investissement volontaire (PIV) valant avenant à la convention quinquennale 2018-2019 du 16 janvier 2018 entre l'Etat et Action Logement, les OPH ont bénéficié d'une enveloppe de 100 millions d'euros sur le total des 300 millions d'euros au titre des titres participatifs allouée au titre des mesures de soutien à l'investissement des organismes hors groupe Action Logement.

(Pièce n°19, p.4)

L'accès des titres participatifs aux OPH assimilés aux quasi-fonds propres au titre de la clause de revoyure est une illustration topique de la politique discriminante instituée dans la distribution des dotations en fonds propres prévue par la convention quinquennale. En effet, elle démontre un traitement différencié des OPH, bénéficiaires d'une enveloppe différenciée et résiduelle, au moyen d'un outil de financement parfaitement mobilisable en faveur de l'ensemble des organismes, quelle que soit leur nature juridique.

Ainsi, l'accès aux titres participatifs, dans le cadre de la clause de revoyure, ne saurait en aucun cas justifier la privation des dotations en fonds propres prévues par la convention quinquennale 2018-2022 et le PIV.

En tout état de cause, dès le 25 novembre 2018 et, notamment, à la date d'adoption de la directive du 5 novembre 2019 relative aux « dotations en fonds propres », la faculté de verser de telles dotations à l'ensemble des organismes de logement social, sans discrimination quant à leur nature juridique et l'existence d'un lien ou non en capital avec Action Logement, devait être prévue.

En particulier, l'exclusion automatique des OPH, alors que le mécanisme des titres participatifs permettait, déjà, une dotation en fonds propres de ces organismes, était discriminante.

Ceci est confirmé par la directive PM_DFP_DIR du 26 juillet 2023 « Dotations en fonds propres, titres participatifs et subventions pour soutenir la production de logements locatifs sociaux et intermédiaires et la consolidation des acteurs du secteur » qui prévoyait avant son annulation :

- « **Les dotations en fonds propres par souscription de titres participatifs** » (accessibles aux OPH depuis l'entrée en vigueur de la loi dite « ELAN ») ;
- et les « *dotations en capital* », sous-catégorie de dotations en fonds propres bénéficiant exclusivement aux sociétés.

(Pièce n°16)

Cette ouverture de l'enveloppe des « dotations en fonds propres » aux OPH, via les titres participatifs, aurait déjà dû être prévue par la directive d'ALG du 5 novembre 2019.

Il sera par ailleurs relevé que même si les OPH n'avaient pas été éligibles aux fonds propres, ce qui n'est pas le cas, aucune compensation équivalente n'a été mise en œuvre par Action Logement Groupe, par voie de subventions notamment, en lieu et place de l'enveloppe des « dotations en fonds propres », pour assurer un traitement entre organismes bénéficiaires conforme au principe de non-discrimination.

Il résulte de tout ce qui précède que la méconnaissance fautive du principe de non-discrimination défini à l'article L. 313-17-3 du CCH dans l'exécution de la convention 2018-2022 est également caractérisée par l'exclusion irrégulière des OPH du bénéfice des dotations en fonds propres

En ce sens, dans son jugement du 4 avril 2025, n° 2401335-2401336-2407124/6-1, opposant la FNOPH à l'association ALG, le tribunal administratif de Paris a considéré que :

*« 9. Si les OPH, du fait de leur qualité d'établissement public, ne peuvent pas faire l'objet de dotations en capital, ils peuvent en revanche, en application de l'article [L. 213-32](#) du code monétaire et financier, émettre des titres participatifs, dans les conditions prévues par les articles [L. 228-36](#) et [37](#) du code de commerce. Il résulte de l'instruction que les dotations en fonds propres au titre de la PEEC pouvaient être octroyées selon plusieurs modalités, notamment sous la forme de souscription de titres participatifs, comme cela résulte du [2](#) de la convention du 25 avril 2019 relative au Plan d'investissement volontaire (PIV), qui stipule explicitement que les dotations en fonds propres pouvaient être accordées « sous forme de dotations en capital, ou de titres participatifs pour les OPH ». Il suit de là que les stipulations de la [convention quinquennale](#) 2018-2022 permettaient aux OPH de bénéficier de dotations en fonds propres. **Par conséquent, la directive adoptée le 5 novembre 2019 par le conseil d'administration de l'association ALG, qui liste les structures, toutes de droit privé, susceptibles d'en bénéficier, a prévu une exclusion des OPH qui ne résultait pas de la convention quinquennale.***

*10. L'association ALG fait valoir que les OPH ont néanmoins bénéficié d'une partie des ressources du PEEC, que ce soit dans le cadre du dispositif de soutien à la restructuration des bailleurs sociaux sous la forme de titres participatifs ou dans le cadre d'autres dispositifs comme les prêts en faveur du logement locatif social ou du logement intermédiaire ou les aides destinées à lutter contre la fracture sociale ou à la démolition-reconstruction de logements sociaux. Toutefois, ces circonstances ne sont pas de nature à justifier que l'exclusion des OPH du dispositif de dotations en fonds propres était conforme au principe de non-discrimination prévu par l'article L. 313-17-3 du code de la construction et de l'habitation dès lors que le respect de ce principe s'apprécie notamment dispositif par dispositif. La circonstance qu'aucun OPH n'ait présenté une demande pour bénéficier des dotations en fonds propres est également sans incidence dans la mesure où la directive du 5 novembre 2019 excluait qu'ils puissent en bénéficier. Dans ces conditions, compte tenu de l'absence de critère objectif et rationnel qui aurait justifié l'exclusion des OPH du dispositif de dotations en fonds propres, à l'inverse des autres dispositifs évoqués, **la FNOPH est fondée à soutenir que la directive du 5 novembre 2019 a été adoptée en méconnaissance du principe de non-discrimination. Il suit de là que l'association ALG a commis une faute susceptible d'engager sa responsabilité.** La FNOPH est dès lors en droit de demander sa condamnation à l'indemniser des préjudices qu'elle aurait subis en conséquence de cette faute. »*

Il en résulte que l'association ALG a commis une faute de nature à engager sa responsabilité en excluant les OPH du dispositif des dotations en fonds propres visés par la directive du 5 novembre 2019, en méconnaissant le principe de non-discrimination prévu à l'article L.313-17-3 du CCH.

II.3 Sur l'interprétation erronée d'ALG quant au périmètre du principe de non-discrimination prévue à l'article L. 313-17-3 du CCH

Malgré ce jugement parfaitement clair dans la reconnaissance d'une faute susceptible d'engager sa responsabilité, ALG persiste, dans sa réponse apportée à l'OPH, à soutenir qu'elle n'aurait pas commis de faute.

(i) D'une part, ALG soutient que le principe de non-discrimination devrait s'appliquer qu'entre les personnes morales éligibles à un même dispositif et qu'il n'existerait pas un unique dispositif prenant la forme de dotations en fonds

propres, mais plusieurs dispositifs distincts au sein de la Convention quinquennale et de la Convention PIV, correspondant à des lignes d'emploi distinctes et pour des personnes morales distinctes. A cet égard, il est considéré que la qualité d'établissement public des OPH ne leur permettait pas de bénéficier dudit dispositif.

Il n'en est rien.

En premier lieu, la section 3 « Action logement » du CCH comprend 4 sous-sections :

- « *Sous-section 1 : Dispositions communes (Articles L.313-17 à L.313-17-4) ;*
- *Sous-section 2 : Action Logement Groupe (Articles L.313-18 à L.313-18-7) ;*
- *Sous-section 3 : Action Logement Services (Articles L.313-19 à L.313-19-6) ;*
- *Sous-section 4 : Action Logement Immobilier (Articles L.313-20 à L.313-20-5). »*

L'article L.313-17-3 CCH figure à la section 3 du CCH intitulé « Action logement » sous-section 1 : « Dispositions communes ».

Les principes de non-discrimination et de prévention des conflits d'intérêts énoncés à l'article L.313-13-7 du CCH, sont érigés en principes généraux qui doivent gouverner, dans l'esprit du législateur, l'action du Groupe.

En tout état de cause, l'article 6.1 de la convention 2018-2022 stipule : « - en conformité avec le principe de non-discrimination défini à l'article L. 313-17-3 du CCH, ALG fixe par directives les orientations stratégiques et les modalités de distribution par ALI de ces fonds aux OLS bénéficiaires ; »

ALG fait donc une interprétation restrictive de l'application du principe de non-discrimination, qui méconnaît tant la lettre de l'article L.313-17-3 du CCH, que les stipulations de la convention qui prévoient expressément que ALG doit fixer les directives et orientations stratégiques et les modalités de distribution par ALI des dotations en fonds propres aux organismes de logement social bénéficiaires, en conformité avec le principe de non-discrimination.

Le législateur, en précisant à l'article L.313-17-3 du CCH que « *l'existence de liens capitalistiques directs ou indirects entre le groupe Action logement et les personnes morales bénéficiaires ne peut constituer un critère de sélection qui conduirait à avantager ces personnes morales [...]* » révèle par nature l'existence d'une **situation de fait** de nature à provoquer, compte tenu de la nouvelle organisation du groupe, un avantage au profit des filiales d'Action Logement au détriment des autres bénéficiaires dans la distribution des fonds de la PEEC. C'est bien à cet égard que le principe de non-discrimination, dont il incombe à ALG d'assurer la garantie, a été prévu.

Il ressort notamment des observations définitives du rapport de la Cour des comptes portant sur Action logement, intitulé « un premier bilan de la réforme, 2021, » sur les exercices 2017-2020 (**Pièce n°5**) :

« ALG a pour mission de garantir la non-discrimination entre les personnes morales éligibles et la prévention des conflits d'intérêt dans la distribution des emplois. »

Dans une partie dédiée à la présentation des entités du Groupe, la Cour des comptes présente ALG comme investie des missions suivantes : « *les trois missions principales d'ALG, structure faîtière chargée de définir les orientations stratégiques du groupe :*

Les trois missions principales d'ALG, structure faîtière chargée de définir les orientations stratégiques du groupe

1. Conclusion avec l'État d'une convention quinquennale définissant la nature et les règles d'utilisation des emplois de la Peec : respect du principe de non-discrimination entre les personnes morales éligibles ; octroi de droits de réservation, en contrepartie des financements accordés aux bailleurs, pour loger les salariés ; définition des différents emplois et de leurs caractéristiques ; participation d'Action Logement aux politiques nationales ; engagement de réduction des frais de fonctionnement.
2. Détermination des orientations stratégiques du groupe : objectifs d'emploi de la Peec ; stratégie d'offre du groupe appliquée par ALS ; stratégie patrimoniale et immobilière mise en œuvre par ALI.
3. Définition des conditions d'emploi des ressources du groupe et surveillance de son équilibre financier ; définition de la politique générale de gestion des risques, de contrôle interne et de contrôle de gestion.

Source : ordonnance du 21 octobre 2016, dispositions reprises dans les statuts approuvés par le décret du 5 décembre 2016

Au titre de ses missions principales, ALG est chargée de conclure avec l'Etat une convention quinquennale qui définit la nature et les règles d'utilisation des emplois de la PEEC, conformément au « *respect du principe de non-discrimination entre les personnes morales éligibles* ».

ALS se voit confier les missions suivantes, présentées par la Cour des comptes dans ce même rapport :

Les six missions d'Action Logement Services

1. Assurer la collecte de la Peec.
2. Distribuer les emplois de cette participation, en application de la convention quinquennale et des directives d'ALG, et en cohérence avec les politiques locales de l'habitat. À ce titre, la société peut effectuer des opérations de crédit, attribuer de subventions, ainsi qu'acquérir ou souscrire des participations.
3. Assurer une concertation avec les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre compétents en matière d'habitat, les départements et les régions, afin de permettre une répartition des emplois de la participation en adéquation avec les besoins des territoires.
4. Gérer les fonds réservés à la collecte, le fonds dédié à la gestion des opérations de garantie et celui consacré au financement des investissements et charges nécessaires au fonctionnement du groupe.
5. Verser, le cas échéant, à ALG, ALI ou l'APAGL, des subventions pour le financement des charges et dépenses d'investissement nécessaires à leur fonctionnement.
- 6 Détenir, gérer et céder des participations dans des sociétés intervenant exclusivement dans le domaine du logement et qui ne relèveraient pas d'ALI.

Source : ordonnance du 21 octobre 2016, dispositions reprises dans les statuts approuvés par le décret du 5 décembre 2016

ALS assure la distribution des emplois de la PEEC conformément à la convention quinquennale et aux directives ALG.

Même à considérer que le principe de non-discrimination ne s'applique qu'au stade de la distribution des emplois de la PEEC, il incombe de rappeler que la demande indemnitaire de l'OPH porte spécifiquement sur son exclusion automatique de la ligne d'emploi relative aux fonds propres.

En d'autres termes, l'interprétation restrictive faite par ALG du principe de non-discrimination n'écarter pas, en tout état de cause et même à la considérer comme étant fondée (*quod non*), une méconnaissance de ce principe dans la distribution des fonds propres, soit, par conséquent, une défaillance d'ALG dans sa mission de garantie de ce principe et d'établissement de la directive « *Dotations en fonds propres pour le renforcement de l'effort de production des logements* » du 5 novembre 2019.

(ii) D'autre part, ALG soutient que la Directive « fonds propres » n'aurait fait que reproduire la liste des personnes morales éligibles aux dispositifs prévus par les conventions.

Or, comme il a été démontré *supra*, et tel que cela a déjà été reconnu par le tribunal de céans, les OPH peuvent depuis l'entrée en vigueur de la loi dite « ELAN » et en application de l'article L. 213-32 du code de commerce, émettre des titres participatifs dans les conditions fixées aux articles L. 228-36 et L.228-37 du même code au même titre que les sociétés par actions, les sociétés coopératives constituées sous forme de société anonyme ou de société à responsabilité limitée, les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré, et les sociétés de coordination.

Ces titres participatifs permettent aux OPH d'augmenter leurs fonds propres. Comptablement, ils sont classés dans la catégorie des « autres fonds propres ».

Il en résulte que la seule forme d'établissement public des OPH ne permet pas de considérer que les OPH seraient inéligibles aux dotations en fonds propres.

La seule mention de souscriptions de titres de participations visée dans les principes des dotations en fonds propres de l'article 6.1 de la convention quinquennale, et les sociétés auxquelles il est fait référence au 1° de l'article L.313-20-1 du CCH, qui exclut les OPH, soulève une incohérence de la position soutenue par ALG, du fait de la possibilité offerte aux OPH, dans sa directive la plus récente, de pouvoir émettre des titres participatifs.

Aussi, à titre de comparaison, la directive PM_DFP_DIR du 26 juillet 2023, annulée par le tribunal administratif dans son jugement précité du 4 avril 2025, « *Dotations en fonds propres, titres participatifs et subventions pour soutenir la production de logements locatifs sociaux et intermédiaires et la consolidation des acteurs du secteur* » prévoyait : « *Les dotations en fonds propres par souscription de titres participatifs* » (accessibles aux OPH depuis l'entrée en vigueur de la loi dite « ELAN »), sans que l'actuelle convention quinquennale 2023-2027 entre l'Etat et Action Logement relative aux « *Dotations en fonds propres et subventions aux organismes de logement social et intermédiaire* » mentionne cette modalité.

(Pièce n°16)

L'argument d'ALG ne pourra être que rejeté.

Il résulte ainsi de ce qui précède que le tribunal administratif de Paris ne pourra que constater l'existence d'une faute de nature à engager la responsabilité d'ALG et condamner cette dernière à la réparation du préjudice subi par l'OPH.

III. Sur le préjudice

Les fautes caractérisées *supra* (voir II.) ont causé un préjudice à l'OPH requérant eu égard à sa perte de chance de bénéficier des financements considérés, en particulier dans le cadre de dotations en fonds propres au moyen de titres participatifs, eu égard à l'exclusion irrégulière de principe des OPH et une distribution favorisant les entités ayant des liens en capital avec le groupe Action Logement.

L'existence d'un préjudice des OPH est reconnue dans son principe par le tribunal administratif de Paris dans son jugement précité en date du 4 avril 2025 : « *La circonstance **que les personnes morales qui ont subi un préjudice du fait de ces manquements, à savoir les OPH, soient adhérentes de l'association requérante, n'est pas de nature à donner au préjudice allégué un caractère personnel.*** »

L'article L. 213-32 du code monétaire et financier étant entré en vigueur le 25 novembre 2018, l'OPH limitera sa demande indemnitaire à la période comprise entre le 1^{er} janvier 2019 et le 31 décembre 2022.

Sur la période 2019-2022, les OPH ont été privés du bénéfice d'une enveloppe globale de 2.305 milliards d'euros de fonds propres, constituée (voir **tableau récapitulatif infra**) :

- des dotations en fonds propres logements locatifs sociaux au titre de la convention quinquennale ;
- des fonds perçus au titre de la clause de revoyure / Axe VI du PIV, pour soutenir la restructuration des bailleurs sociaux ;
- des fonds issus de l'Axe VI du PIV - produire davantage de logements sociaux ;
- des fonds issus de l'Axe III du PIV - rénovation des établissements médico-sociaux (secteur privé non lucratif) ;
- des fonds issus de l'Axe IV du PIV - achats de locaux d'activités obsolètes, bureaux, emprises industrielles pour les transformer en logement ;
- des dotations en fonds propres Vente HLM - dotations en fonds propres.

Le montant du préjudice est déterminé par application du pourcentage de logements sociaux détenus par l'OPH, par année, au montant des dotations en fonds propres dont il a été privé.

L'OPH MELDOMYS, irrégulièrement privé d'une chance de se voir allouer des dotations en fonds propres sur la période 2019-2022, a donc subi un préjudice évalué à hauteur de 5,919 millions d'euros.

Ce montant est déterminé par application du pourcentage de logements sociaux détenus par l'OPH par année, au montant des dotations en fonds propres dont il a été privé (**tableau récapitulatif infra**). Est déduit du calcul le montant total des titres participatifs reçus par les OPH de la part d'ALS au titre de la clause de revoyure, à hauteur de 100 millions d'euros.

(Pièce n°17)

Soit :

(NB : la formule de calcul ci-dessous reprend le pourcentage arrondi figurant au sein des cases C22, D22, E22 et F22 du tableau Excel – extract ci-dessous – les résultats totaux reportés, issus de ce même tableau, tenant néanmoins compte du pourcentage exact).

Pour 2019 : $70 * (0,27 \text{ [arrondi]} / 100) = 0,189$ millions euros
 Pour 2020 : $875 * (0,27 \text{ [arrondi]} / 100) = 2,350$ millions euros
 Pour 2021 : $935,5 * (0,27 \text{ [arrondi]} / 100) = 2,510$ millions euros
 Pour 2022 : $324,5 * (0,27 \text{ [arrondi]} / 100) = 0,870$ millions euros

Il résulte de ce qui précède que l'OPH est fondé à se prévaloir d'un préjudice de perte de chance de bénéficier des dotations en fonds propres au titre de la convention quinquennale et du PIV, sur la période 2019-2022, s'élevant à 5,919 millions d'euros.

Il est précisé que, à la suite de la réception des données relatives au patrimoine de l'OPH sur la période considérée, établies sur la base de l'attestation du répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) délivrée par le Commissariat général au développement durable, réceptionnée postérieurement à l'envoi de la demande indemnitaire préalable, le montant du préjudice initialement estimé à 5,994 millions d'euros a été ajusté sur la base des données corrigées et s'élève plus précisément à 5,919 millions d'euros aux termes de la présente requête.

(Pièce n°17)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Evolution du préjudice (national)	En millions d'euros	2019	2020	2021	2022	TOTAL	Commentaires
2		Convention quinquennale - Dotations en fonds propres LLS	70	70	110	196	446	Source : RASF 2021, page 322, tableau II.4.1
3		Clause revoyure / Axe VI du PIV - soutenir la restructuration des bailleurs sociaux	-	200	0,6	99,4	300	Source : RASF 2021 page 323, tableau II.5.2, colonne fonds propres.
4		Axe VI du PIV - produire davantage de logements sociaux	-	148	278,9	48,1	475	Source : RASF 2021 page 323, tableau II.5.2, colonne fonds propres
5		Axe III du PIV - Rénovation des établissements médico-sociaux (secteur privé non lucratif)	-	52	157	81	290	Source : détail RASF 2021 page 323, tableau II.5.2
6		Axe IV du PIV - achats de locaux d'activités obsolètes, bureaux, emprises industrielles pour les transformer en logement	-	72	389	0	461	Source : détail RASF 2021 page 323, tableau II.5.2
7		Vente HLM - dotations en fonds propres	-	333		0	333	Source RASF 2021, page 322, tableau II.4.1, dernière tranche de 333 M à l'ONV en compte courant plutôt que fonds propres
8		TOTAL dotations en capital (A)	70,00	875,00	935,50	424,50	2 305,00	
9								
10		% de logements sociaux des OPH dans le secteur (B)	47%	47%	46%	44%	N/A	Source : Données détaillées au logement du répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS)
11	Evolution du préjudice individuel (notre OPH)	Montant du préjudice hors titres participatifs année par année (A) x (	32,90	411,25	430,33	186,78	1 061,26	Modalités de calcul : % que les OPH représentent dans le secteur (en nombre de logements) x Montant des dotations en fonds propres (hors DOM, hors LLI)
12		Titres participatifs souscrits par ALS auprès d'OPH (C)	0	0	0	100	100	Source : comptes sociaux d'ALS clos au 31/12/2022. Les titres participatifs souscrits par ALS sont soustraits du montant du préjudice
13		Montant du préjudice net des titres participatifs (M€) (A) x (B) - (C)	32,90	411,25	430,33	86,78	961,26	Millions euros
14								
15	Evolution du préjudice individuel (notre OPH)		2019	2020	2021	2022	TOTAL	
16		TOTAL (D)=(A) - (C) dotation en capital nette des titres participatifs (M€)	70,00	875,00	935,50	324,50	2 205,00	Total des dotations en capital nettes des 100 M de titres participatifs souscrits par ALS auprès d'OPH
17								
18		TOTAL Parc RPLS métropole (E)	4 925 460	4 984 246	5 038 864	5 092 505	N/A	Source : RPLS
19								
20		Patrimoine de votre OPH (nombre de logements RPLS) (F)	13 305	13 387	13 519	13 653	N/A	Nombre de logements selon la définition de RPLS
21	Evolution du préjudice individuel (notre OPH)	% de votre OPH dans le parc (G)=(F)/(E)	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	N/A	Formule : calcul de prorata par rapport au parc total
22								
23		Préjudice de votre OPH (M€)	0,189	2,350	2,510	0,870	5,919	Millions euros
24								
25								

Par conséquent, l'OPH Meldomys sollicite l'indemnisation par Action Logement Groupe d'un montant de 5,919 millions d'euros en réparation de la perte de chance subie du fait de la méconnaissance du principe de non-discrimination pour la période 2019-2022.

Malgré la reconnaissance d'une faute susceptible d'engager sa responsabilité et la perte de chance de l'OPH irrégulièrement exclu de l'attribution de fonds propres sur la période considérée, ALG persiste, dans sa réponse apportée à l'OPH, à soutenir qu'il n'aurait pas subi de préjudice.

(i) En premier lieu, ALG oppose l'argument selon lequel l'OPH n'aurait effectué aucune demande de titres participatifs en 2021 alors qu'un financement dédié à la restructuration des bailleurs sociaux avait été mis en place dans le cadre du PIV et qu'un appel à manifestation d'intérêt avait été lancé.

Ce moyen ne saurait prospérer.

En effet, les OPH ont répondu à l'appel à manifestation d'intérêt ci-dessus mentionné, dans le cadre de l'enveloppe complémentaire du PIV.

Pour autant, l'existence d'une enveloppe distincte et résiduelle de titres participatifs sur la période est sans incidence, étant relevé que l'enveloppe des titres participatifs de 100 millions d'euros émise sur la période considérée a bien été déduite du calcul du préjudice.

En ce sens, il a également été reconnu par le tribunal administratif dans son jugement précité du 4 avril 2025 :

« 10. L'association ALG fait valoir que les OPH ont néanmoins bénéficié d'une partie des ressources du PEEC, que ce soit dans le cadre du dispositif de soutien à la restructuration des bailleurs sociaux sous la forme de titres participatifs ou dans le cadre d'autres dispositifs comme les prêts en faveur du logement locatif social ou du logement intermédiaire ou les aides destinées à lutter contre la fracture sociale ou à la démolition-reconstruction de logements sociaux. Toutefois, ces circonstances ne sont pas de nature à justifier que l'exclusion des OPH du dispositif de dotations en fonds propres était conforme au principe de non-discrimination prévu par l'article [L. 313-17-3](#) du code de la construction et de l'habitation dès lors que le respect de ce principe s'apprécie notamment dispositif par dispositif. »

En considération de ces éléments, ALG n'est pas fondée à considérer que l'office ne démontrerait pas une perte de chance de percevoir lesdits fonds.

(ii) **En deuxième lieu**, ALG considère que l'assiette du préjudice intégrerait des éléments qui ne présenteraient pas de lien avec la faute. D'après ALG, seules « les dotations en fonds propres aux organismes de logement social » mises en œuvre par la Directive « fonds propres » seraient susceptibles d'être prises en compte dans l'assiette du préjudice.

A cet égard, il sera rappelé que la méconnaissance du principe de non-discrimination s'étend sur la période 2019-2022, depuis l'adoption de la Directive « fonds propres » du 5 novembre 2019.

Sur cette période, l'enveloppe globale de fonds propres est constituée :

- des dotations en fonds propres logements locatifs sociaux au titre de la convention quinquennale ;
- des fonds perçus au titre de la clause de revoyure / Axe VI du PIV, pour soutenir la restructuration des bailleurs sociaux ;
- des fonds issus de l'Axe VI du PIV - produire davantage de logements sociaux ;
- des fonds issus de l'Axe III du PIV - rénovation des établissements médico-sociaux (secteur privé non lucratif) ;
- des fonds issus de l'Axe IV du PIV - achats de locaux d'activités obsolètes, bureaux, emprises industrielles pour les transformer en logement ;
- des dotations en fonds propres Vente HLM - dotations en fonds propres.

En effet, la convention du 25 avril 2019 relative au PIV vaut avenant à la convention quinquennale 2018-2022. Par conséquent, les principes qui régissent ladite convention, et en particulier le principe de non-discrimination, s'appliquent dans les mêmes termes pour le PIV.

(Pièce n°15)

L'OPH fonde notamment le préjudice en identifiant au titre des fonds non-perçus, les financements prévus par le PIV et qui ont été attribués **sous forme de dotations en fonds propres**.

Or, comme précédemment développé, les OPH ont été privés de manière discriminante des dotations en fonds propres, y compris des dotations en fonds-propres alloués dans le cadre du PIV.

Partant, la décomposition du préjudice de l'office soutenue par ALG, ne tient pas compte du préjudice réellement subi.

Ensuite, ALG soutient que la Directive « fonds propres » ne régirait le versement des « dotations en fonds propres aux organismes de logement social » qu'au titre de l'année 2019. Partant de ce postulat, l'application de cette directive n'occasionnerait aucun préjudice au titre des années 2020, 2021 et 2022.

Or comme précédemment précisé, la méconnaissance du principe de non-discrimination s'étend de 2019 à 2022, période au cours de laquelle les OPH ont été privés des dotations en fonds propres au titre de la convention quinquennale et du PIV.

(ii) En troisième lieu, s'agissant de l'évaluation du préjudice sur la base du pourcentage de logements sociaux détenus par l'OPH, ALG soulève l'argument selon lequel la répartition des dotations ne reposait pas sur ce critère.

A ce titre, il sera rappelé que l'OPH a été exclu par principe de l'enveloppe des dotations en fonds propres dans la mise en œuvre de sa politique de distribution discriminatoire. Il en résulte que l'OPH a été mis, de fait, dans l'impossibilité de déposer un dossier de candidature en vue de l'attribution de fonds propres, limitant ainsi sa capacité à développer de nouveaux projets immobiliers.

Dans ces conditions, la méthode de calcul proposée par l'OPH est la seule de nature à permettre une évaluation au plus juste du préjudice subi.

A titre subsidiaire, il sera relevé qu'ALG ne propose aucune autre méthode d'évaluation.

(iv) Enfin en dernier lieu, ALG prétend que l'OPH qui n'a pas bénéficié de titres participatifs aurait réalisé une prétendue « économie », qui devrait être déduite du montant du préjudice invoqué et que l'OPH n'aurait pas eu de contreparties qui subordonnent les droits de réservation.

D'une part, ALG n'apporte pas d'éléments probants et chiffrés permettant de démontrer de telles allégations et la réalité des économies prétendues. Au contraire, l'OPH a été privé de la possibilité d'accéder à une enveloppe de financement eu égard à son statut. A cet égard l'on comprend difficilement en quoi l'office aurait réalisé de ce fait une « économie » qu'ALG se garde bien de quantifier.

D'autre part, ALG omet dans sa démonstration les conséquences résultant du bénéfice manqué par l'OPH par la privation de l'enveloppe de fonds propres, compromettant sa politique de production de logements sociaux, qui constitue l'essence même de son activité.

Dans ces conditions, le tribunal de Paris ne pourra que rejeter l'ensemble des moyens soulevés par ALG dans son courrier de rejet et la condamner au paiement du préjudice subi.

PAR CES MOTIFS

ET TOUT AUTRE A PRODUIRE, DEDUIRE OU SUPPLEER AU BESOIN MEME D'OFFICE,
L'exposant conclut qu'il plaise au Tribunal administratif de Paris de :

- **CONDAMNER** Action Logement Groupe à indemniser la somme de 5,919 millions d'euros à l'OPH MELDOMYS
- **CONDAMNER** Action Logement Groupe à la somme de 3 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative

Paris, le 24 septembre 2025

Me Sophie IMBAULT



PRODUCTIONS

- 1 Directive PM_DFP_2_DIRPIV du 5 novembre 2019
- 2 Demande indemnitaire préalable
- 3 Courrier de rejet ALG
- 4 Délibération autorisant le Directeur général à ester en justice
- 5 Extrait des observations définitives relatives aux exercices 2017-2020 Cour des comptes
- 6 RASF 2019
- 7 RASF 2020
- 8 RASF 2021
- 9 RASF 2022
- 10 Extrait Rapport de l'ANCOLS n°2017-091
- 11 Engagements pour la transition écologique et la production de logements sociaux
- 12 Courrier du Président FOPH 11 octobre 2023
- 13 Extrait du rapport de contrôle ANCOLS n2017-092
- 14 Etude PFLS 2022
- 15 Convention du 25 avril 2019
- 16 Directive PM_DFP_DIR du 26 juillet 2023
- 17 Attestation RPLS
- 18 Extrait du rapport annuel d'activité ANCOLS 2022 recommandations 19 septembre 2023
- 19 Clause de revoyure

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 16 SEPTEMBRE 2025

➤ **FINANCES**

◆ **GESTION DE TRESORERIE**

✓ **Gestion de la dette : RIAD 2024 : Remise d'intérêts actuariels pour les démolitions**

Dans le cadre du programme de démolitions de logements effectués sur l'exercice 2024, Meldomys peut bénéficier d'une Remise d'Intérêts Actuariels pour les Démolitions (**RIAD**). Ce dispositif permet un accompagnement financier de ces programmes.

Avec la démolition lancée de 76 logements en 2024, la mise en place de ce dispositif se traduit par une remise d'intérêts d'environ 380 000 €, soit 5 000 € par logement démoli.

Meldomys a sollicité la Caisse des Dépôts, qui a accepté, le réaménagement des contrats de Prêt référencés en annexe.

Le bureau du Conseil d'administration doit se prononcer sur le réaménagement des contrats de Prêt référencés à l'annexe « Détail de l'offre de réaménagement », sur le remboursement de chaque ligne du prêt réaménagée contractée auprès de la Caisse des Dépôts, et dont les caractéristiques financières sont jointes à la présente délibération.

Les caractéristiques financières modifiées s'appliquent à chaque ligne du prêt réaménagée à compter de la date d'effet des avenants constatant le réaménagement et jusqu'au complet remboursement des sommes contractuellement dues.

Les dispositions des avenants se substituent à celles du contrat de prêt initial sans qu'il y ait, toutefois, novation des obligations qui en résultent ; les autres clauses et conditions du contrat de prêt non modifiées par les avenants demeurent valables, et en vigueur, jusqu'à l'expiration ou la résiliation de ceux-ci.

A cet effet, il vous est demandé de bien vouloir autoriser le Directeur général dûment habilité, à signer l'avenant de réaménagement qui sera passé auprès de la Caisse des Dépôts.

Délibération : Les membres du Bureau du Conseil d'administration autorisent le Directeur général, dûment habilité, à signer l'avenant de réaménagement avec la Caisse des Dépôts.

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DETAIL DE L'OFFRE DE REAMENAGEMENT

Emprunteur : 000246567 - MELDOMYS

Date de valeur : 01/07/2025

Reprofilage de votre dette

1. Baisse de marge à TLA +0,60%

CARACTERISTIQUES APRES REAMENAGEMENT																										
N° ligne du prêt	CRD (en €)	Stock d'OTD renouveau (en €)	Stock d'OTD résidu (en €)	Stock payé (en €)	KOD (en €)	Date de la période	Taux de période (en %)	TBO (en %)	Coordonnées	Taux d'intérêt Phase 1	Date limite - durée Phase 1	Profil d'amortissement	Modalité de versement	Offret Amort	Offret Total	Proportion	Taux de Proposition Sub Phase 1 / Phase 2	Taux de Proposition Sub Phase 1 / Phase 2	Taux de Proposition Amort	Date de proposition d'échéance	Mode calcul intérêt	Base calcul intérêt	Coefficient de remboursement anticipé	Type de garantie	Cout de garantie (en %)	Dénomination du gage ou désignation de gage
0410287	501 430,12		0,00	0,00	501 430,12	A	2,44	2,44	161,00	LAH0,890 / 10,00 / 10,00 /		Echéance prioritaire (intérêts offerts)	DL	0,00	0,00	A	-0,748 /	-0,748 /	0,003	01/01/2025	E	30 / 360	Intérêt actuariel sur courbe SWAP (L-40)	Collectivités locales	100,00	DEPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE
0410338	492 186,84		0,00	0,00	492 186,84	A	2,44	2,44	147,75	LAH0,890 / 10,00 / 10,00 /		Echéance prioritaire (intérêts offerts)	DL	0,00	0,00	A	-0,748 /	-0,748 /	0,000	01/01/2025	E	30 / 360	Intérêt actuariel sur courbe SWAP (L-40)	Collectivités locales	100,00	DEPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE
1333164	112 540,38		0,00	0,00	112 540,38	A	2,42	2,42	53,70	LAH0,890 / 12,00 / 12,00 /		Echéance prioritaire (intérêts offerts)	DL	0,00	0,00	A	0,000 /	-0,007 /	0,000	01/11/2025	E	30 / 360	Intérêt actuariel sur courbe SWAP (L-40)	Collectivités locales	100,00	DEPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE
1333178	140 940,76		0,00	0,00	140 940,76	A	2,42	2,42	43,80	LAH0,890 / 12,00 / 12,00 /		Echéance prioritaire (intérêts offerts)	DL	0,00	0,00	A	0,000 /	-0,007 /	0,003	01/01/2025	E	30 / 360	Intérêt actuariel sur courbe SWAP (L-40)	Collectivités locales	100,00	DEPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE
1323185	108 000,24		0,00	0,00	108 000,24	A	2,40	2,42	51,80	LAH0,890 / 12,00 / 12,00 /		Echéance prioritaire (intérêts offerts)	DL	0,00	0,00	A	0,000 /	-0,007 /	0,000	01/09/2025	E	30 / 360	Intérêt actuariel sur courbe SWAP (L-40)	Collectivités locales	100,00	DEPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE
1323187	140 900,48		0,00	0,00	140 900,48	A	2,42	2,42	46,87	LAH0,890 / 12,00 / 12,00 /		Echéance prioritaire (intérêts offerts)	DL	0,00	0,00	A	0,000 /	-0,007 /	0,000	01/09/2025	E	30 / 360	Intérêt actuariel sur courbe SWAP (L-40)	Collectivités locales	100,00	DEPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE
1323188	204 047,51		0,00	0,00	204 047,51	A	2,42	2,42	85,21	LAH0,890 / 12,00 / 12,00 /		Echéance prioritaire (intérêts offerts)	DL	0,00	0,00	A	0,000 /	-0,007 /	0,003	01/03/2025	E	30 / 360	Intérêt actuariel sur courbe SWAP (L-40)	Collectivités locales	100,00	DEPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE
1323191	176 430,90		0,00	0,00	176 430,90	A	2,42	2,42	82,83	LAH0,890 / 12,00 / 12,00 /		Echéance prioritaire (intérêts offerts)	DL	0,00	0,00	A	0,000 /	-0,007 /	0,000	01/03/2025	E	30 / 360	Intérêt actuariel sur courbe SWAP (L-40)	Collectivités locales	100,00	DEPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE
1331196	126 801,06		0,00	0,00	126 801,06	A	2,41	2,41	38,88	LAH0,840 / 13,00 / 13,00 /		Echéance prioritaire (intérêts offerts)	DL	0,00	0,00	A	0,000 /	-0,007 /	0,000	01/10/2025	E	30 / 360	Intérêt actuariel sur courbe SWAP (L-40)	Collectivités locales	100,00	DEPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE
1333209	142 577,21		0,00	0,00	142 577,21	A	2,41	2,41	43,77	LAH0,890 / 12,00 / 12,00 /		Echéance prioritaire (intérêts offerts)	DL	0,00	0,00	A	0,000 /	-0,007 /	0,000	01/10/2025	E	30 / 360	Intérêt actuariel sur courbe SWAP (L-40)	Collectivités locales	100,00	DEPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE
1233215	133 025,43		0,00	0,00	133 025,43	A	2,41	2,41	39,81	LAH0,890 / 13,00 / 13,00 /		Echéance prioritaire (intérêts offerts)	DL	0,00	0,00	A	0,000 /	-0,007 /	0,000	01/10/2025	E	30 / 360	Intérêt actuariel sur courbe SWAP (L-40)	Collectivités locales	100,00	DEPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE
1333216	146 137,18		0,00	0,00	146 137,18	A	2,41	2,41	44,44	LAH0,890 / 13,00 / 13,00 /		Echéance prioritaire (intérêts offerts)	DL	0,00	0,00	A	0,000 /	-0,007 /	0,000	01/10/2025	E	30 / 360	Intérêt actuariel sur courbe SWAP (L-40)	Collectivités locales	100,00	DEPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE
1333231	117 368,71		0,00	0,00	117 368,71	A	2,41	2,41	39,21	LAH0,890 / 12,00 / 12,00 /		Echéance prioritaire (intérêts offerts)	DL	0,00	0,00	A	0,000 /	-0,007 /	0,000	01/10/2025	E	30 / 360	Intérêt actuariel sur courbe SWAP (L-40)	Collectivités locales	100,00	DEPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE
1333238	136 481,80		0,00	0,00	136 481,80	A	2,41	2,41	41,54	LAH0,890 / 12,00 / 12,00 /		Echéance prioritaire (intérêts offerts)	DL	0,00	0,00	A	0,000 /	-0,007 /	0,000	01/10/2025	E	30 / 360	Intérêt actuariel sur courbe SWAP (L-40)	Collectivités locales	100,00	DEPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE
1333253	184 962,63		0,00	0,00	184 962,63	A	2,41	2,41	68,27	LAH0,890 / 12,00 / 12,00 /		Echéance prioritaire (intérêts offerts)	DL	0,00	0,00	A	0,000 /	-0,007 /	0,000	01/03/2025	E	30 / 360	Intérêt actuariel sur courbe SWAP (L-40)	Collectivités locales	100,00	DEPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE

Périodicité d'échéance (M: Mensuelle; T: Trimestrielle; S: Semestrielle; A: Annuelle)
Mode de calcul des intérêts (E: Equivalent; P: Proportionnel)

Caisse des dépôts et consignations
9 RUE AUGUSTE GAUTIER - CS 30605 - 49006 Angers cedex 01 - Tél : 02 41 20 23 99
pays-de-la-loire@caissedesdepots.fr
banquedesterritoires.fr @BanqueDesTerr

PRO2023 V2.2 Page 10
Dossier n° F10000 Emprunteur n° 000246567

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DETAIL DE L'OFFRE DE REAMENAGEMENT

CARACTERISTIQUES APRES REAMENAGEMENT																											
N° ligne de prêt	CND (en €)	Mont d'ICO existant (en €)	Mont d'ID existant (en €)	Mont payé (en €)	KYC (en €)	Date de la période	Taux de période (en %)	TBS (en %)	Commission	Taux d'intérêt Phase 1 / Phase 2	Date limite : date Phase 1 / Phase 2	Profil d'amortissement	Modalité de provision	Classe Amort	Classe Total	Proportion	Taux de Prop. Int. Phase 1 / Phase 2	Taux de Prop. Int. Phase 2	Taux de Provision Amort	Date de prochain échéance	Mode actual intérêt	Mont actual intérêt	Condition de remboursement anticipé	Type de garantie	Garantie (en %)	Désignation du gérant ou Désignation de garantie	
1333051	127 544,97		0,00	0,00	127 544,97	A	2,41	2,41	39,36	LAH0,800 / 13,00 / 13,00 /		Echéance prioritaire (intérêts défilés)	DL	0,00	0,00	A	0,800 /	-0,800 /	0,000	01/02/2025	E	30 / 360	Intérêt actualisé sur courbe SINAP (J-40)	Collectivités locales	100,00	DEPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE	
1333058	133 833,66		0,00	0,00	133 833,66	A	2,41	2,41	40,16	LAH0,800 / 13,00 / 13,00 /		Echéance prioritaire (intérêts défilés)	DL	0,00	0,00	A	0,800 /	-0,800 /	0,000	01/02/2025	E	30 / 360	Intérêt actualisé sur courbe SINAP (J-40)	Collectivités locales	100,00	DEPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE	
1333110	155 906,32		0,00	0,00	155 906,32	A	2,40	2,40	48,17	LAH0,800 / 14,00 / 14,00 /		Echéance prioritaire (intérêts défilés)	DL	0,00	0,00	A	0,800 /	-0,800 /	0,000	01/02/2025	E	30 / 360	Intérêt actualisé sur courbe SINAP (J-40)	Collectivités locales	100,00	DEPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE	
1333221	155 775,51		0,00	0,00	155 775,51	A	2,40	2,40	48,10	LAH0,800 / 14,00 / 14,00 /		Echéance prioritaire (intérêts défilés)	DL	0,00	0,00	A	0,800 /	-0,800 /	0,000	01/02/2025	E	30 / 360	Intérêt actualisé sur courbe SINAP (J-40)	Collectivités locales	100,00	DEPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE	
1333304	279 481,24		0,00	0,00	279 481,24	A	2,40	2,40	83,84	LAH0,800 / 14,00 / 14,00 /		Echéance prioritaire (intérêts défilés)	DL	0,00	0,00	A	0,800 /	-0,800 /	0,000	01/02/2025	E	30 / 360	Intérêt actualisé sur courbe SINAP (J-40)	Collectivités locales	100,00	DEPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE	
1333362	188 963,72		0,00	0,00	188 963,72	A	2,40	2,40	64,84	LAH0,800 / 14,00 / 14,00 /		Echéance prioritaire (intérêts défilés)	DL	0,00	0,00	A	0,800 /	-0,800 /	0,000	01/02/2025	E	30 / 360	Intérêt actualisé sur courbe SINAP (J-40)	Collectivités locales	100,00	DEPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE	
1333386	276 555,04		0,00	0,00	276 555,04	A	2,40	2,40	82,87	LAH0,800 / 14,00 / 14,00 /		Echéance prioritaire (intérêts défilés)	DL	0,00	0,00	A	0,800 /	-0,800 /	0,000	01/02/2025	E	30 / 360	Intérêt actualisé sur courbe SINAP (J-40)	Collectivités locales	100,00	DEPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE	
1333390	284 706,09		0,00	0,00	284 706,09	A	2,40	2,40	85,84	LAH0,800 / 14,00 / 14,00 /		Echéance prioritaire (intérêts défilés)	DL	0,00	0,00	A	0,800 /	-0,800 /	0,000	01/02/2025	E	30 / 360	Intérêt actualisé sur courbe SINAP (J-40)	Collectivités locales	100,00	DEPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE	
1333341	300 902,24		0,00	0,00	300 902,24	A	2,40	2,40	81,85	LAH0,800 / 14,00 / 14,00 /		Echéance prioritaire (intérêts défilés)	DL	0,00	0,00	A	0,800 /	-0,800 /	0,000	01/02/2025	E	30 / 360	Intérêt actualisé sur courbe SINAP (J-40)	Collectivités locales	100,00	DEPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE	
1333343	283 101,60		0,00	0,00	283 101,60	A	2,40	2,40	87,83	LAH0,800 / 14,00 / 14,00 /		Echéance prioritaire (intérêts défilés)	DL	0,00	0,00	A	0,800 /	-0,800 /	0,000	01/02/2025	E	30 / 360	Intérêt actualisé sur courbe SINAP (J-40)	Collectivités locales	100,00	DEPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE	
1333346	157 188,72		0,00	0,00	157 188,72	A	2,40	2,40	47,18	LAH0,800 / 14,00 / 14,00 /		Echéance prioritaire (intérêts défilés)	DL	0,00	0,00	A	0,800 /	-0,800 /	0,000	01/02/2025	E	30 / 360	Intérêt actualisé sur courbe SINAP (J-40)	Collectivités locales	100,00	DEPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE	
1333392	171 316,34		0,00	0,00	171 316,34	A	2,40	2,40	51,40	LAH0,800 / 14,00 / 14,00 /		Echéance prioritaire (intérêts défilés)	DL	0,00	0,00	A	0,800 /	-0,800 /	0,000	01/02/2025	E	30 / 360	Intérêt actualisé sur courbe SINAP (J-40)	Collectivités locales	100,00	DEPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE	
1333254	215 688,95		0,00	0,00	215 688,95	A	2,40	2,40	64,71	LAH0,800 / 14,00 / 14,00 /		Echéance prioritaire (intérêts défilés)	DL	0,00	0,00	A	0,800 /	-0,800 /	0,000	01/02/2025	E	30 / 360	Intérêt actualisé sur courbe SINAP (J-40)	Collectivités locales	100,00	DEPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE	
1333497	401 881,48		0,00	0,00	401 881,48	A	2,37	2,37	120,55	LAH0,800 / 23,30 / 23,30 /		Echéance prioritaire (intérêts défilés)	DL	0,00	0,00	A	0,800 /	0,800 /	0,000	01/02/2025	E	30 / 360	Intérêt actualisé sur courbe SINAP (J-40)	Collectivités locales	100,00	DEPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE	
1333515	340 996,85		0,00	0,00	340 996,85	A	2,37	2,37	153,52	LAH0,800 / 23,30 / 23,30 /		Echéance prioritaire (intérêts défilés)	DL	0,00	0,00	A	0,800 /	0,800 /	0,000	01/02/2025	E	30 / 360	Intérêt actualisé sur courbe SINAP (J-40)	Collectivités locales	100,00	DEPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE	
1333822	322 176,64		0,00	0,00	322 176,64	A	2,39	2,39	68,85	LAH0,800 / 16,00 / 16,00 /		Echéance prioritaire (intérêts défilés)	DL	0,00	0,00	A	0,111 /	0,111 /	0,000	01/02/2025	E	30 / 360	Intérêt actualisé sur courbe SINAP (J-40)	Collectivités locales	100,00	DEPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE	
1333553	358 582,77		0,00	0,00	358 582,77	A	2,39	2,39	160,61	LAH0,800 / 16,00 / 16,00 /		Echéance prioritaire (intérêts défilés)	DL	0,00	0,00	A	0,111 /	0,111 /	0,000	01/02/2025	E	30 / 360	Intérêt actualisé sur courbe SINAP (J-40)	Collectivités locales	100,00	DEPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE	
1333548	389 316,14		0,00	0,00	389 316,14	A	2,39	2,39	110,79	LAH0,800 / 16,00 / 16,00 /		Echéance prioritaire (intérêts défilés)	DL	0,00	0,00	A	0,111 /	0,111 /	0,000	01/02/2025	E	30 / 360	Intérêt actualisé sur courbe SINAP (J-40)	Collectivités locales	100,00	DEPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE	
1333876	426 363,12		0,00	0,00	426 363,12	A	2,38	2,38	138,82	LAH0,800 / 16,00 / 16,00 /		Echéance prioritaire (intérêts défilés)	DL	0,00	0,00	A	0,111 /	-0,227 /	0,000	01/02/2025	E	30 / 360	Intérêt actualisé sur courbe SINAP (J-40)	Collectivités locales	100,00	DEPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE	

Périodicité d'échéance (M: Mensuelle; T: Trimestrielle; S: Semestrielle; A: Annuelle)
Mode de calcul des intérêts (E: Equivalent; P: Proportionnel)

Caisse des dépôts et consignations
9 RUE AUGUSTE GAUTIER - CS 30605 - 49006 Angers cedex 01 - Tél : 02 41 20 23 99
pays-de-la-loire@caissedesdepots.fr
banquedesterritoires.fr @BanqueDesTerr

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DETAIL DE L'OFFRE DE REAMENAGEMENT

CARACTERISTIQUES APRES REAMENAGEMENT																										
N° type de prêt	CRD (en €)	Mont d'ECI restant (en €)	Mont d'ECI restant (en €)	Mont payé (en €)	KIR (en %)	Durée de la période	Taux de période (en %)	TBS (en %)	Contenance	Taux d'intérêt Phase 1 / Phase 2	Durée totale : durée Phase 1 / Phase 2	Profil d'amortissement	Modalité de révision	Débit Amort	Débit Total	Proportionnalité	Taux de Proportionnalité Sub Phase 1 / Phase 2	Taux de Prog. Sub Calc. Phase 1 / Phase 2	Taux de Proportionnalité Assort	Date de prochaine échéance	Mont actualisé	Mont actualisé	Conditions de remboursement anticipé	Type de garantie	Mont garanti (en %)	Désignation du gérant ou Désignation de garantie
1323593	330 812,85		0,00	0,00	330 812,85	A	2,27	2,27	100,00	LAH 8,00%	23,50 / 23,50 /	Echéance probable (intérêts offerts)	DL	0,00	0,00	A	0,889 /	-0,227 /	0,000	01/01/2026	E	30 / 389	Indemnité actualisée sur courbe SHAP (J+43)	Collectivités locales	100,00	DEPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE
1320844	285 257,40		0,00	0,00	285 257,40	A	2,38	2,38	78,87	LAH 8,00%	17,00 / 17,00 /	Echéance certaine (intérêts offerts)	DL	0,00	0,00	A	0,889 /	-0,735 /	0,005	01/01/2025	E	30 / 380	Indemnité actualisée sur courbe SHAP (J+43)	Collectivités locales	100,00	DEPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE
1320986	256 628,30		0,00	0,00	256 628,30	A	2,30	2,30	107,89	LAH 8,00%	17,00 / 17,00 /	Echéance probable (intérêts offerts)	DL	0,00	0,00	A	0,889 /	-0,736 /	0,000	01/01/2025	E	30 / 380	Indemnité actualisée sur courbe SHAP (J+43)	Collectivités locales	100,00	DEPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE
8 702 954,72		0,00	0,00	0,00	8 702 954,72																					

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 16 SEPTEMBRE 2025

➤ AMÉNAGEMENT – DÉVELOPPEMENT

◆ DEMANDES / ENGAGEMENTS DE PROJETS – ABANDONS OU DÉCONSTRUCTIONS

✓ Engagement des nouvelles opérations (programmes en cours)

1) Opérations soumises pour engagements :

Caractéristiques principales			
Commune	Adresse	Nbre de lgts	Date de la Commission d'investissement
BÉCON LES GRANITS	Acquisition de l'EHPAD des Résidences Bocage d'Anjou	-	03.09.2025
VERN-D'ANJOU - Commune déléguée de ERDRE EN ANJOU	Acquisition de l'UPAD des Résidences Bocage-d'Anjou	-	03.09.2025
FAYE D'ANJOU - Commune déléguée de BELLEVIGNE-EN-LAYON	Rue du 8 mai (terrain de foot) Convention AMO - Tr.1965	-	03.09.2025
FAYE D'ANJOU - Commune déléguée de BELLEVIGNE-EN-LAYON	Rue du 8 mai (terrain de foot) Logements - Tr.1965	10	03.09.2025
SEICHES-SUR-LE-LOIR	2 Rue des grands champs Maison de santé + logements	3	03.09.2025
LES VERCHERS-SUR-LAYON - Commune déléguée de DOUÉ-EN-ANJOU	2 et 4 Route d'Argenton Acquisition-amélioration de 3 logements	3	03.09.2025
VERN-D'ANJOU - Commune déléguée de ERDRE EN ANJOU	5, rue René Bazin Extension de la maison de santé (2 bureaux)	-	03.09.2025

BECON LES GRANITS

25 rue d'Angers
Acquisition de l'EHPAD Yvon Couet (Résidences Bocage d'Anjou)



Stade d'avancement : Engagement ☒ PC ☐ Appel d'Offre ☐

OS 2025

Modalités d'acquisition

Acquisition via bail emphytéotique pour une durée de 35 ans. Démarrage du bail au 1er janvier 2026.

Achat sur valeur des emprunts restant à rembourser : montant du solde du prêt au 30/12/2024 (compris indemnité & frais de gestion) : 525 345 € (à actualiser au moment de l'achat)

Présentation de l' EHPAD et plan de travaux



- Année de construction 2001
- Collectif R+3
- 4 241 m² SHON

Effectif :

48 places d'hébergement permanent + 6 places d'accueil de jour+ 10 places en Unité pour Personnes Agées Désorientées + 1 place d'hébergement temporaire + une vingtaine de salariés sur place) : 61 places dont 50 conventionnées en PLS

Diagnostic :

- bâtiment moyennement isolé
- Traitement des toitures terrasses
- Reprise de l'installation de ventilation à prévoir
- chauffages par émetteurs électriques coûteux. Objectif changement de mode de chauffage



Echéancier des travaux

	2029	2040	2050	2060	2065
Echéancier Travaux Bécon	3 996 000	520 000	658 000	1 118 000	423 000
Nombre d'années	3	14	24	34	39
Echéancier Actualisé Bécon	4 240 587	686 129	1 058 352	2 192 036	915 687
	Emprunt + PGE	Emprunt + PGE	PGE	Emprunt + PGE	Emprunt + PGE
8,50% Honoraires	360 449,91 €	58 320,96 €	89 959,90 €	186 323,04 €	77 833,40 €
0,87% Divers	36 893,11 €	5 969,32 €	9 207,66 €	19 070,71 €	7 966,48 €
1% Aléas	42 405,87 €	6 861,29 €	10 583,52 €	21 920,36 €	9 156,87 €
	4 680 336,06 €	757 280,53 €	1 168 102,78 €	2 419 349,92 €	1 010 643,78 €

Simulation redevance

Paramètres calcul de la redevance

Inflation prévision à 2%
Frais de gestion : 0,15 % par an – progressivité 2,8%
Assurance : actualisation de 0,20 €/m²
CGLLS : 2,751% du total des loyers N-1
TFPB réelle : 3 294 €/an pour Bécon-les-Granits – progressivité 2,8%
Provision : calibrée pour financer les travaux à réaliser entre 2040 et 2050 (1,15% du coût d'opération pour Bécon) -actu 2,8% / an
Emprunts : sous réserve d'obtention des prêts auprès de la CDC
Pour financer les travaux de 2026 à 2030, mise en place d'une provision sur les 3 premières années de 265 K/an pour diminuer le prêt nécessaire (permet de lisser la redevance immobilière) –démarrage de l'emprunt pour les travaux en 2029

Avis de la commission d'investissements

Date	Avis	Observations
03/09/2025	Engagement - Avis favorable	M. Lemesle : « Nous n'avons aucune vision sur qui on aide. Est-ce que ce sont des gens qui en ont besoin ? Est-ce que l'établissement est bien géré ? On sort de notre rôle.» M. Poquin : « Je trouve que le risque financier est énorme et l'intérêt pour Meldomys est nul. Malgré tout dans le cadre de la mission de service public je peux donner mon avis avec les réserves qui précèdent ».

Redevance prévisionnelle

Actualisée au 4 septembre suite modification des prêts

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Coût achat	525 345	540 981	555 263	570 891	586 966	603 488	620 456	637 871	655 732	674 040	693 018
Coût travaux	-	-	-	4 680 336	4 812 125	4 947 575	5 086 685	5 229 456	5 375 889	5 525 981	5 681 566
Provision	265 000	265 000	265 000	60 389	62 090	63 827	65 622	67 474	69 364	71 300	73 308
Frais de gestion	788	810	833	857	880	903	927	951	975	1 000	1 025
Emprunts	31 461	31 461	31 461	234 252	234 252	234 252	234 252	234 252	234 252	234 252	234 252
Assurance	848	872	896	2 830	2 856	2 882	2 909	2 937	2 966	2 996	3 026
TFPB	3 294	3 386	3 481	3 579	3 679	3 782	3 888	3 996	4 108	4 223	4 342
CGLLS	-	8 201	8 523	8 853	9 189	9 531	9 879	10 231	10 588	10 949	11 315
TOTAL LOYER	301 391	309 821	310 195	317 459	319 707	321 674	324 096	326 377	328 716	331 114	333 598
TEOM	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Assurances	2 000	2 056	2 114	2 173	2 234	2 296	2 360	2 427	2 494	2 564	2 636
Portes autos	465	478	491	505	519	534	549	564	580	596	613
TOTAL CHARGES	2 465	2 534	2 605	2 678	2 753	2 830	2 909	2 991	3 074	3 160	3 249
TOTAL REDEVANCE	303 856	312 355	312 800	320 137	322 460	324 704	327 005	329 367	331 790	334 275	336 847
Redevance /mois /place (61 places)	415	427	427	437	441	444	447	450	453	457	460

VERN D'ANJOU

Commune déléguée de ERDRE EN ANJOU

1 Rue du Frêne

Acquisition de l'UPAD Les Aulnes (Résidences Bocage d'Anjou)



OS 2025

Stade d'avancement : Engagement ☒ PC ☐ Appel d'Offre ☐

Modalités d'acquisition

Acquisition via bail emphytéotique pour une durée de 35 ans. Démarrage du bail au 1er janvier 2026.

Achat sur valeur des emprunts restant à rembourser : montant du solde du prêt au 30/12/2024 (compris indemnité & frais de gestion) : 422 655 € (à actualiser au moment de l'achat)

Présentation de l' EHPAD et plan de travaux



- Année de construction 2001
- Collectif R+2
- 3 412 m² SHON

Effectif :

68 personnes (51 chambres avec 37 places d'hébergement permanent & 14 places en unité semi-sécurisée + 16-18 salariés sur place)

Diagnostic :

- bâtiment moyennement isolé
- menuiseries pénalisantes pour le bilan thermique
- la ventilation : optimisations sont à prévoir liées au vieillissement de l'installation
- le chauffage et production ECS: chaufferie propane qui a 23-24 ans.



Echéancier des travaux

		2029	2040	2050	2060	2065
Echéancier Travaux Vern		3197000	492000	600000	359000	1036000
Nombre d'années		3	14	24	34	39
Echéancier Actualisé Vern		3 392 682	649 184	965 062	703 883	2 242 676
		Emprunt + PGE	Emprunt + PGE	PGE	Emprunt + PGE	Emprunt + PGE
8,50%	Honoraires	288 377,97	55 180,60	82 030,30	59 830,03	190 627,42
0,87%	Divers	29 516,33	5 647,90	9 207,66	19 070,71	7 966,48
1%	Aléas	33 926,82	6 491,84	9 650,62	7 038,83	22 426,76
		3 744 503,10	716 503,89	1 065 950,93	789 822,26	2 463 696,24

Simulation redevance

Paramètres calcul de la redevance

Inflation prévision à 2%

Frais de gestion : 0,15 % par an – progressivité 2,8%

Assurance : actualisation de 0,20 €/m²

CGLLS : 2,751% du total des loyers N-1

TFPB réelle : 2 650 €/an pour Vern d'Anjou – progressivité 2,8%

Provision : calibrée pour financer les travaux à réaliser entre 2040 et 2050 (1,32% du coût d'opération pour Bécon) -actu 2,8% / an

Emprunts : sous réserve d'obtention des prêts auprès de la CDC

Pour financer les travaux de 2026 à 2030, mise en place d'une provision sur les 3 premières années de 200 K/an pour diminuer le prêt nécessaire (permet de lisser la redevance immobilière) –démarrage de l'emprunt pour les travaux en 2029

Avis de la commission d'investissements

Date	Avis	Observations
03/09/2025	Engagement - Avis favorable	M. Lemesle : « Nous n'avons aucune vision sur qui on aide. Est-ce que ce sont des gens qui en ont besoin ? Est-ce que l'établissement est bien géré ? On sort de notre rôle. » M. Poquin : « Je trouve que le risque financier est énorme et l'intérêt pour Meldomys est nul. Malgré tout dans le cadre de la mission de service public je peux donner mon aval avec les réserves qui précèdent ».

Redevance prévisionnelle

Actualisée au 4 septembre suite modification des prêts

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Coût achat	422 655	434 510	446 725	459 298	472 231	485 523	499 175	513 185	527 555	542 285	557 553
Coût travaux	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provision	200000	200 000	200000	200000	3 744 503	3 958 941	4 068 603	4 183 827	4 300 980	4 421 062	4 545 537
Frais de gestion	634	652	670	690	708	726	744	762	780	798	816
Emprunts	25 311	25 311	25 311	186 762	186 762	186 762	186 762	186 762	186 762	186 762	186 762
Assurance	682	701	721	2 268	2 310	2 352	2 394	2 436	2 478	2 520	2 562
TFPB	2 650	2 724	2 799	2 873	2 947	3 021	3 095	3 169	3 243	3 317	3 391
CGLLS	-	6 307	6 484	6 662	6 840	7 018	7 196	7 374	7 552	7 730	7 908
TOTAL LOYER	229 277	235 686	235 987	260 196	262 704	264 665	266 663	268 713	270 816	272 972	275 205
TEOM	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ascenseurs	2 000	2 056	2 114	2 173	2 234	2 296	2 360	2 427	2 494	2 564	2 636
Portes autos	465	478	491	505	519	534	549	564	580	596	613
TOTAL CHARGES	2 465	2 534	2 605	2 678	2 753	2 830	2 909	2 991	3 074	3 160	3 249
TOTAL REDEVANCE	231 742	238 220	238 592	262 874	265 457	267 485	269 572	271 704	273 891	276 133	278 454
Redevance /m²/places (51 places)	379	389	390	430	434	437	440	444	448	451	455

FAYE D'ANJOU

Commune déléguée de BELLEVIGNE EN LAYON

Rue du 8 mai (terrain de foot)

Convention d'AMO

Stade d'avancement : Engagement ☒ PC ☐ Appel d'Offre ☐

OS 2026



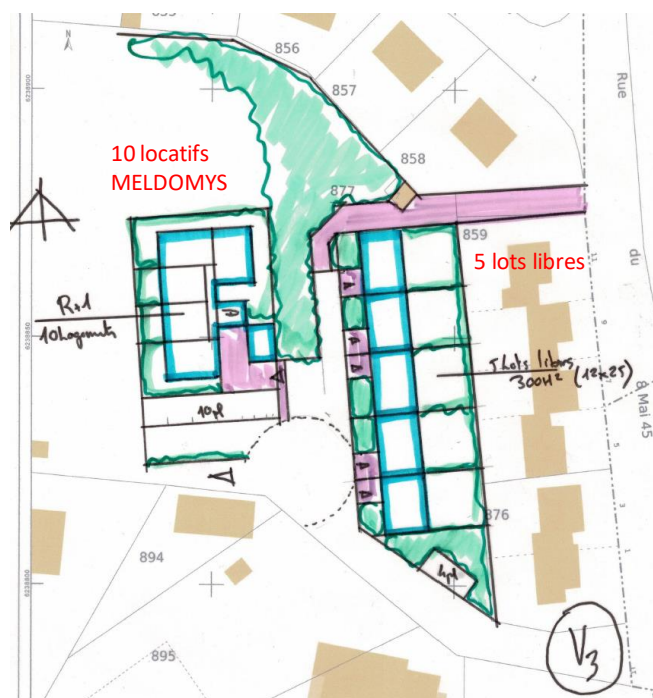
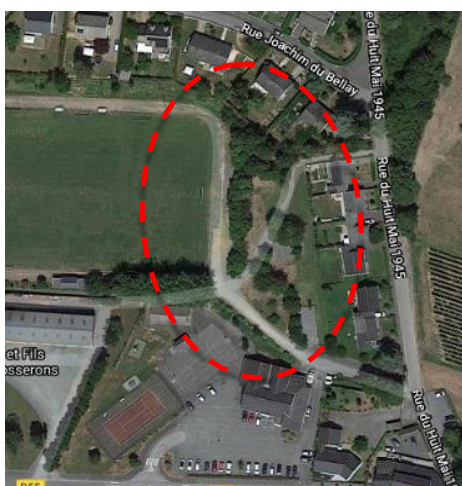
CONVENTION D'AMO

La Commune a pour projet la réalisation d'un lotissement comprenant 16 logements répartis sur 6 lots. Un lot de 10 logements locatifs à réaliser par MELDOMYS ainsi que 6 lots libres qui seront commercialisés par JAXED.

Meldomys assurera à ce titre,

- la démarche de programmation
- la coordination des prestations intellectuelles comprenant l'ensemble de l'équipe d'ingénierie (maître d'œuvre, contrôleur technique, coordonnateur SPS, thermicien...)
- le suivi du respect des procédures législatives et réglementaires (loi MOP, Code des Marchés publics...)
- le suivi financier de l'opération.

Pour cette mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage Meldomys percevra une rémunération au taux de 8% sur le coût total de l'opération, toutes dépenses confondues (hors taxes). Montant estimé à ce stade : 18 267 €HT.



Avis de la commission d'investissements

Date	Avis	Observations
03/09/2025	Engagement - Avis favorable	

FAYE D'ANJOU

Commune déléguée de BELLEVIGNE EN LAYON

Rue du 8 mai (terrain de foot)

Construction de 10 logements

Stade d'avancement : Engagement ☒ PC ☐ Appel d'Offre ☐

OS 2028



Données locatives

Nombre d'habitants	1 519
Commune nouvelle	5 826
Parc Meldomys	28
Commune nouvelle	225
Tous bailleurs	29

Déléguataire CD49
Zone de loyer 3

Synthèse des demandes (choix 1 2 3)

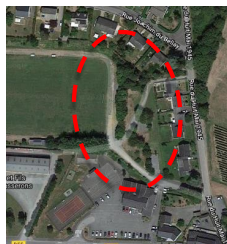
Commune nouvelle : BELLEVIGNE EN LAYON				
T.I	T.II	T.III	T.IV	T.V et +
6	29	30	11	1
Commune déléguée : FAYE D'ANJOU				
1	4	4	0	0

Plans / détail du projet

	PLUS	PLA-R	PLA-A	PLS
Individuel				
Collectif	2	6		2
Total logts	10 (5 T.II + 5 T.III)			

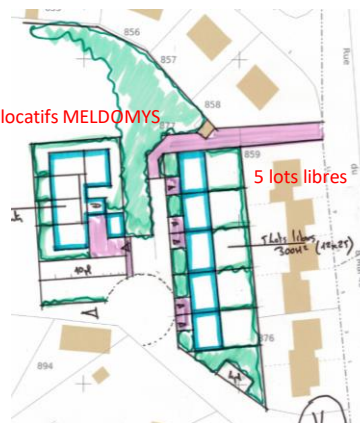
Nombre de logements labellisés VSA : 0

Annexes : 5 balcons + 5 jardins + 10 places de parking



10 locatifs MELDOMYS

5 lots libres



Indicateurs

Situation : Centre ville

Coût d'acquisition HT : 60 000€

Ratio prix de revient HT/m² SU : 2 485€

Ratio construction HT/m² SH : 1 948€

Fonds propres/logement : 47 000€

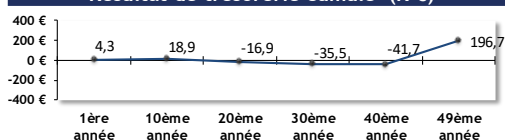


Données financières

Dépenses TTC Taux réduit		
	Logements	Tertiaires
Foncier : Acquisition (hors frais)	64 380 €	
Foncier : Autres postes	300 078 €	
Construction	936 902 €	
Prestations intellectuelles	152 240 €	
Total	1 453 600 €	
Total prix de revient	1 453 600 €	

Financement	en €	en %	taux	durée
Prêts 40 et 50 ans CDC	873 576 €	60,10%		
Prêts Libres	42 624 €	2,93%	3,40%	30 Ans
Subventions Etat et Déléguataire	45 400 €	3,12%		
Autres subventions	22 000 €	1,51%		
Fonds propres nets	470 000 €	32,33%		
Total financement	1 453 600 €			

Résultat de trésorerie cumulé (K €)



Exemple de Loyers

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

Performance énergétique : RE 2020 niveau 2025

Valeur 01/01/2025

PLUS	Surface Utile	Loyer mensuel logement	Application RLS loyer principal	Stationnements	Jardins	Loyer total RLS
T3 Collectif	67,00	430,81	410,56	15,00		425,56
PLAI						
T2 Collectif	46,00	276,00	263,03	10,00		273,03
T3 Collectif	63,00	378,00	360,23	10,00	7,00	377,23
PLS						
T2 Collectif	42,00	426,72	406,66	15,00	10,00	431,66

Avis de la commission d'investissements

Date	Avis	Observations
23/09/2021	Engagement - Avis favorable	6 logements individuels Prix acquisition : € symbolique Ratio prix revient HT/m² SU : 2 082 € Ratio coût construction HT/m² SH : 1 448 € Fonds propres : 23 385 €/logt Subvention communale de 100 000€
03/11/2021	Engagement - Avis favorable	12 logements individuels individuels Prix acquisition : 114 000€ Ratio prix revient HT/m² SU : 1 925 € Ratio coût construction HT/m² SH : 1 470 € Fonds propres : 22 435€/logt
25/10/2022	Engagement - Avis favorable	8 logements individuels individuels Prix acquisition : 85 000€ Ratio prix revient HT/m² SU : 1 984 € Ratio coût construction HT/m² SH : 1 600 € Fonds propres : 23 000€/logt Revente de 2 logements à 25 ans
03/09/2025	Engagement - Avis favorable	

SEICHES SUR LE LOIR

Rue des grands champs - ancien centre de secours
Construction d'un local médical + 3 logements



Stade d'avancement : Engagement ☒ PC ☐ Appel d'Offre ☐

OS 2028

Données locales

Nombre d'habitants	2866
Parc Meldomys	-
Parc autres bailleurs	219

Délégataire CD49
Zone de loyer 3

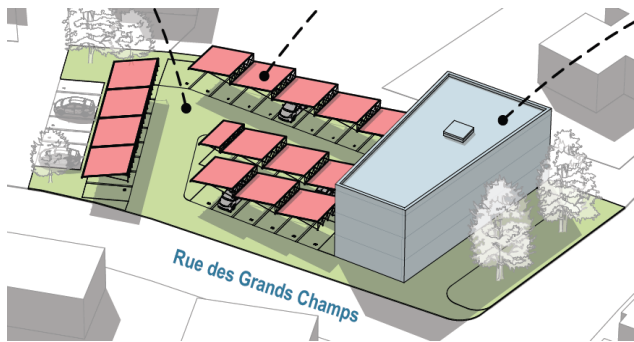
Synthèse des demandes (choix 1 2 3)

T.I	T.II	T.III	T.IV	T.V et +
3	27	41	30	7

Plans / détail du projet

	PLUS	PLA-IR	PLA-I-A	PLS
Individuel				
Collectif				3
Total logts	3 (2 T.II + 1 T.III)			

Nombre de logements labellisés VSA : 0
Annexes : 3 terrasses + 3 places de parking



MONTAGE

1. MELDOMYS réalise la démolition et la viabilisation en AMO pour la Commune
2. La commune cède à l'€uro symbolique le foncier déconstruit et viabilisé
3. MELDOMYS construit les logements et l'espace de santé. Met en location auprès de la commune l'espace de santé

RDC : dentistes
R+1 : espace médical
R+2 : logements

Indicateurs

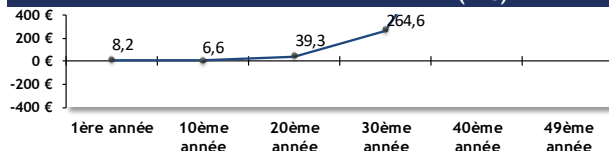
Situation : cœur de ville
Coût d'acquisition HT : 116 250€
Ratio prix de revient HT/m² SU : 2 774 €
Ratio construction HT/m² SH : 2 139 €
Fonds propres/logement : 35 864 € (équilibre d'opération réalisé avec le tertiaire)

Données financières

	Dépenses	
	Logements TTC fiscal	Tertiaire (HT)
Acquisition foncière	9 900 €	107 250 €
Autres postes fonciers	72 227 €	191 232 €
Travaux	306 905 €	793 562 €
Prestations intellectuelles	51 794 €	154 811 €
Total	440 826 €	1 246 854 €
Total prix de revient	1 687 680 €	

Financement logement social	en €	en %	taux	durée
Prêts 40 et 50 ans CDC	229 229 €	52,00%		
Prêt complémentaire PLS	104 005 €	23,59%	3,11%	40 Ans
Fonds propres nets	107 592 €	24,41%		
Total financement	440 826 €			

Résultat de trésorerie cumulé (K €)



Exemple de Loyers

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

PLS		Surface Utile	Loyer mensuel logement	Application RLS loyer principal	Stationn ements	Loyer total RLS
Type	Nature					
T2	Collectif	45,00	451,20	429,99	15,00	444,99
T3	Collectif	65,00	639,20	609,16	15,00	624,16

ESPACE SANTE

SU	loyer mensuel au m² TTC (hors charges hors TFPB)	loyer mensuel TTC (hors charges hors TFPB)
230,00	14,63	3 364,57

DENTISTES

SU	loyer mensuel au m² TTC (hors charges hors TFPB)	loyer mensuel TTC (hors charges hors TFPB)
230,00	15,51	3 566,54

Avis de la commission d'investissements

Date	Avis	Observations
03/09/2025	Engagement - Avis favorable	

LES VERCHERS SUR LAYON

Commune déléguée de DOUE EN ANJOU
2 et 4 Route d'Argenton
Acquisition-Amélioration de 3 logements



Stade d'avancement : Engagement ☒ PC ☐ Appel d'Offre ☐

OS 2027

Données locatives

Nombre d'habitants	853
Commune nouvelle	11228
Parc Meldomys	39
Commune nouvelle	605
Parc autres bailleurs	45

Délégataire CD49
Zone de loyer 3

Synthèse des demandes (choix 1 2 3)

Commune nouvelle : DOUE EN ANJOU				
T.I	T.II	T.III	T.IV	T.V et +
11	102	128	48	20
Commune déléguée : LES VERCHERS SUR LAYON				
0	1	3	1	1

Plans / détail du projet

	PLUS	PLAI-R	PLAI-A	PLS
Individuel	1			
Collectif		2		
Total logs	3 (2 T.III + 1 T.IV)			

Nombre de logements labellisés VSA : 0

Annexes : 1 garage incorporé + 1 jardin + 1 garage superstructure



Indicateurs

Situation : Cœur de ville

Coût d'acquisition HT : 66 500€

Ratio prix de revient HT/m² SU : 1 575€

Ratio construction HT/m² SH : 1 155€

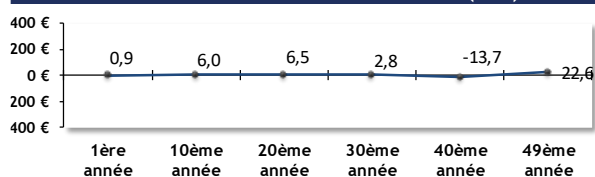
Fonds propres/logement : 47 000€

Données financières

Dépenses TTC Taux réduit	
	Logements
Foncier : Acquisition (hors frais)	70 158 €
Foncier : Autres postes	2 105 €
Construction	276 607 €
Prestations intellectuelles	33 254 €
Total	382 124 €
Total prix de revient	382 124 €

Financement	en €	en %
Prêts 40 et 50 ans CDC	215 624 €	56,43%
Autres subventions	15 000 €	3,93%
Fonds propres nets	141 000 €	36,90%
Total financement	382 124 €	

Résultat de trésorerie cumulé (K €)



Exemple de Loyers

Marges locales pour le calcul du loyer : 10,00% RE2020

Performance énergétique : Etiquette C Valeur 01/01/2025

PLUS		Surface Utile	Loyer mensuel logement	Application RLS loyer principal	Stationnements	Loyer total RLS
Type	Nature					
T4	Individuel	91,00	559,65	533,35	45,00	578,35
PLAI						
T3	Collectif	79,00	455,04	433,65	10,00	443,65

Avis de la commission d'investissements

Date	Avis	Observations
03/09/2025	Engagement - Avis favorable	

VERN D'ANJOU

Commune déléguée de ERDRE EN ANJOU
5 rue René Bazin
Extension de la maison de santé



Stade d'avancement : Engagement ☒ PC ☐ Appel d'Offre ☐

OS 2026

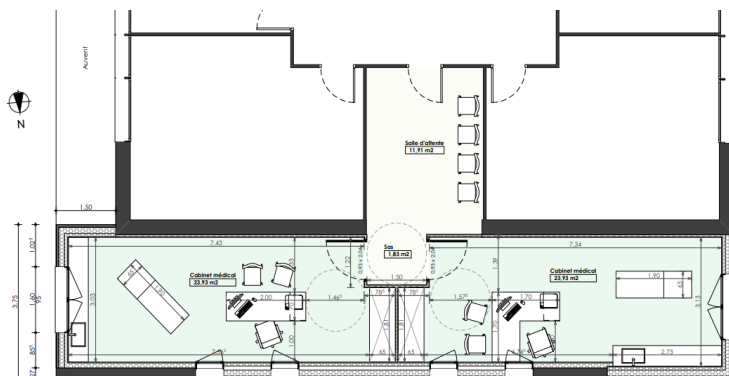
Données locatives

Nombre d'habitants	5254
Parc Meldomys	299
Parc autres bailleurs	49

Délégataire CD49
Zone de loyer 3

Plans / détail du projet

Création de 2 cabinets médicaux de 24 m² chacun.



Indicateurs

Coût d'acquisition : 0 €
Ratio prix de revient HT/m² SU : 3 116 €
Ratio construction HT/m² SH : 2 143 €

Données financières

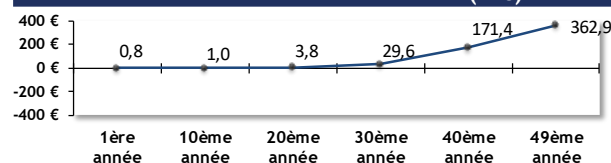
Dépenses HT		
	Logements	Tertiaires
Foncier : Acquisition (hors frais)		
Foncier : Autres postes		22 870 €
Construction		91 572 €
Prestations intellectuelles		40 400 €
Total		154 841 €
Total prix de revient	154 841 €	

Financement	en %	taux	durée
Prêts Libres	100,00%	3,50%	30 Ans
Total financement	154 841 €		

LOYER TERTIAIRES

SU	loyer mensuel au m² TTC (hors charges hors TFPB)	loyer mensuel TTC (hors charges hors TFPB)
49,69	15,96	793,11

Résultat de trésorerie cumulé (K €)



Avis de la commission d'investissements

Date	Avis	Observations
03/09/2025	Engagement - Avis favorable	

2) Opérations soumises pour engagements

Caractéristiques principales				
Commune	Adresse	Nbre de lgts	Date de la Commission d'investissement	Modifications
CHEMILLÉ - Commune déléguée de CHEMILLÉ EN ANJOU	Colibris des Mauges <i>Tr. 1967</i>	19	03.09.2025	Typologie des logements locatifs modifiée- sans impact financier
ST MATHURIN-SUR-LOIRE	Rue du port la vallée - La minoterie Fonds friche <i>Tr. 1947</i>	44	03.09.2025	Nombre de logements ramené de 47 à 44 -sans impact financier

MODIFICATION DES PROGRAMMES

Stade PC



PROGRAMME N°1

ST MATHURIN SUR LOIRE

Commune déléguée de LOIRE AUTHION
Rue du port la vallée - La minoterie

Construction de 44 logements collectifs

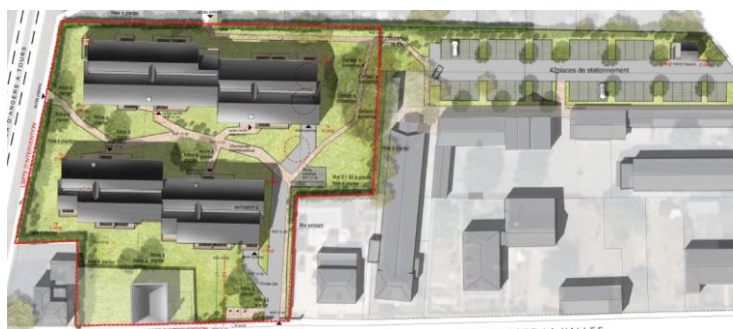
OS 2026

	PLUS	PLA-R	PLA-A	PLS
Individuel				
Collectif	26	18		
Total logts	44 (20 T.II + 18 T.III + 6 T.IV)			

Nombre de logements labellisés VSA : 0

Annexes : 44 balcons + 44 garages

(programme précédent : 47 logements)



Date	Avis	Observations
03/09/2025	Engagement - Avis favorable	Les membres de la commission réitèrent leurs avis sur les risques de construction en zone inondable

PROGRAMME N°2

CHEMILLE

Commune déléguée de CHEMILLE EN ANJOU
Colibris des Mauges

Construction de 19 logements locatifs sur un programme total de 31 logements (12 PSLA)

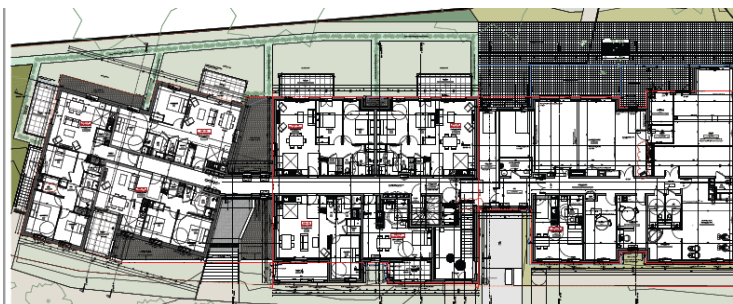
OS 2026

	PLUS	PLA-R	PLA-A	PLS
Individuel				
Collectif	8	9		2
Total logts	19 (7 T.II + 9 T.III + 2 T.IV + 1 T.VI)			

Nombre de logements labellisés VSA : 0

Annexes : 19 balcons + 10 garages

(programme précédent : 21 logements)



Date	Avis	Observations
03/09/2025	Engagement - Avis favorable	

3) Opérations soumises pour demande d'avis avant étude

- Opportunité 1 : Le clos des Mégalithes - PONTIGNÉ (BAUGÉ-EN-ANJOU)
Projet de construction de 6 logements dans un lotissement ALTER qui comprend déjà 2 logements MELDOMYS.
- Opportunité 2 : Allée des Grenouillères - CHOLET – VEFA NOVALYS
Projet de construction d'un collectif de 51 logements répartis sur 2 bâtiments.
- Opportunité 3 : Ilot 7-ZAC de la gare - SEGRÉ (SEGRÉ -EN-ANJOU-BLEU)
Projet de construction de 30 logements collectifs.
- Opportunité 4 : Rue Fernand Rossignol - SEGRÉ (SEGRÉ EN-ANJOU-BLEU)
Projet de construction de 47 logements répartis sur 2 bâtiments à l'emplacement d'une jardinerie.

Il vous est demandé de :

- Autoriser l'engagement des opérations ayant reçu l'avis favorable de la Commission d'investissement,
- Valider les changements survenus postérieurement à la commission d'investissement et n'ayant entraîné aucune incidence financière,
- Donner votre avis pour engager les études.

Délibération : le Bureau du Conseil d'administration, après avoir pris connaissance des opérations présentées, à l'unanimité :

- Donne son accord, pour l'engagement des opérations ayant reçu l'avis favorable de la Commission d'investissement,
- Valide les changements survenus postérieurement à la commission d'investissement et n'ayant entraîné aucune incidence financière,
- Donne un avis favorable pour engager les études d'opportunité sur les opérations de Cholet (VEFA Novalys) et de Segré (Collectif de 30 logements), étant précisé que Madame POUPET - BOURDOULEIX s'est abstenu sur l'opportunité du projet de VEFA Novalys à Cholet.
- Emet un avis défavorable sur le projet de construction de 6 logements à Pontigné ainsi que sur le projet de construction de 47 logements en VEFA à Segré-en-Anjou-Bleu.

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 16 SEPTEMBRE 2025

➤ AMÉNAGEMENT - DÉVELOPPEMENT

◆ ACQUISITIONS FONCIÈRES ET IMMOBILIÈRES

✓ Nouveaux dossiers

ALLONNES – 138 Rue Albert Pottier – Acquisition à terme d'un appartement - Tr. 2038

La SAS Anjou Commerces et Centralités (Filiale d'ALTER) a acheté auprès de la commune d'ALLONNES, un immeuble situé 138 Rue Albert Pottier, dans le périmètre de revitalisation du centre-bourg. Le projet vise à restructurer le bâtiment, installer un commerce en RDC et revendre à un bailleur social l'appartement à l'étage. Dans ce cadre, Meldomys a été sollicité pour l'achat de ce logement.

Après avoir analysé la demande sur le secteur, la Commission d'investissement du 20 janvier 2025 et le Bureau du conseil d'administration du 28 janvier 2025, ont décidé de donner une suite favorable à la proposition de la SAS et d'acquérir, à terme et après réhabilitation à neuf, cet appartement. Le commerce (opticien) au RDC reste propriété de la filiale d'Alter.

Le bien est un T.3 duplex de 73,77 m² situé à l'étage de l'immeuble et implanté sur la parcelle cadastrée section AB n°172. Il jouit d'un petit jardin situé à l'arrière de la parcelle.

Le hangar actuellement présent en fond de parcelle sera démoli par le vendeur avant la régularisation de l'acte de vente.

En l'absence de parties communes, le bien immobilier fera l'objet d'une division en volume.

Une servitude de passage au profit du commerce sera à créer afin de permettre l'accès à sa PAC (pompe à chaleur) et son conteneur de poubelles situé dans la cour.





Le 29 août 2025, les services de France domaine ont émis un avis sur la valeur vénale du bien estimé à 165.000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

Le prix arrêté entre les parties est de 2.320 € HT/ m² soit 171.146,40 € HT.

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

- L'acquisition du volume correspondant au logement T3 duplex et son jardin, le tout situé sur la parcelle cadastrée section AB n° 172 auprès de La SAS Anjou Commerces et Centralités au prix de 171.146,40 € HT (sous réserve de l'obtention de l'avis domanial)
- Et autoriser le Directeur général à signer :
 - l'acte qui sera établi par le notaire du vendeur, Maître ZENNER, notaire à VIVY.
 - l'acte de division en volume ainsi que tous les actes afférents au projet.

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

- L'acquisition du volume correspondant au logement T3 duplex et son jardin, le tout situé sur la parcelle cadastrée section AB n° 172 auprès de La SAS Anjou Commerces et Centralités au prix de 171.146,40 € HT (sous réserve de l'obtention de l'avis domanial)

Et autorise le Directeur général à signer :

- - l'acte qui sera établi par le notaire du vendeur, Maître ZENNER, notaire à VIVY.
- - l'acte de division en volume ainsi que tous les actes afférents au projet.

ANGERS – Rue du Mélinais/Rue de la Chalouère - Tr. 1916

Le 16 mars 2022, Meldomys s'est porté acquéreur d'un bâtiment situé rue de la Chalouère à ANGERS auprès de la SCI BATIPIERRE.

L'objectif est de démolir le bâtiment afin de permettre la reconstruction d'un ensemble immobilier de 25 logements locatifs.

Lors de la conception du projet, l'accès au bâtiment a été défini via la rue du Mélinais, perpendiculaire à la rue de la Chalouère.

L'office a eu confirmation par la ville que la rue du Mélinais était située dans le domaine public. Cependant, les parcelles cadastrées section BL n°413 et 415 qui permettent d'accéder à l'emprise du projet depuis la rue du Mélinais, appartiennent toujours à la SCI BATIPIERRE.

Afin d'éviter la création d'une servitude de passage et de garantir l'accès au bâtiment, il est préférable que l'office se rende propriétaire des deux parcelles.



Il convient de préciser qu'à l'issue de la construction de l'ensemble immobilier, ces parcelles seront rétrocédées à la ville d'ANGERS avec d'autres dans le cadre de l'alignement des rues du Mélinais et de la Chalouère.

Le 22 août 2025, les services de France domaine ont émis un avis sur la valeur vénale du bien estimé à 10 € / m² soit 60 €.

Au regard de la modicité du prix de cession et dans un souci d'efficacité, Meldomys et La SCI BATIPIERRE ont convenu d'une cession de ces parcelles à notre profit au prix d'UN EURO.

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

- L'acquisition auprès de la SCI BATIPIERRE des parcelles cadastrées section BL n°413 et 415 au prix de 1 €.
- D'autoriser le Directeur général à signer l'acte qui sera établi par l'étude de Maîtres DUCHENE, REDIG et VANDEVOORDE, notaires à ANGERS.

Délibération : Les membres du Bureau du Conseil d'administration donnent leur accord, à l'unanimité, sur l'acquisition auprès de la SCI BATIPIERRE des parcelles cadastrées section BL n°413 et 415 au prix de 1 € et autorisent le Directeur général à signer l'acte qui sera établi par l'étude de Maîtres DUCHENE, REDIG et VANDEVOORDE, notaires à ANGERS.

MEIGNÉ-SOUS-DOUÉ et LES VERCHERS-SUR-LAYON (communes déléguées de DOUÉ-EN-ANJOU) - Acquisition et amélioration de 9 logements – Tr. 2010 et 2011

La commune de DOUÉ-EN-ANJOU est propriétaire de 9 logements sur les communes déléguées de MEIGNÉ-SOUS-DOUÉ et LES VERCHERS-SUR-LAYON. Elle a sollicité l'office pour que notre organisme se porte acquéreur de ces logements.

Après avoir analysé la demande sur le secteur, de la Commission d'investissement des 22 mai 2024 et 3 septembre 2025 et le Bureau du conseil d'administration des 9 juillet 2024 et de ce jour, ont décidé de donner une suite favorable à l'offre de la commune l'acquisition des 9 logements afin de les réhabiliter.

➤ **1 - Sur la commune de MEIGNÉ-SOUS-DOUÉ (commune déléguée de DOUÉ-EN-ANJOU) - 1 Rue Principale**

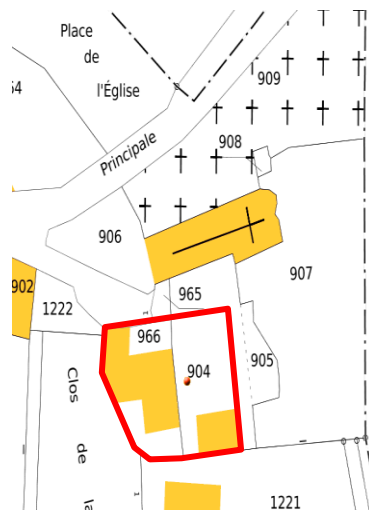
4 logements (1 T1 / 2T2 / 1T3) d'une superficie totale de 193 m²

DPE en étiquette F

Zone ABF

Références cadastrales : Préfixe 198 section B n°904 et 966

Travaux de réhabilitation à réaliser pour un montant estimatif de : 283.100 €



➤ **2 - Sur la commune de LES VERCHERS-SUR-LAYON (commune déléguée de DOUÉ-EN-ANJOU) – 23 Route de Doué**

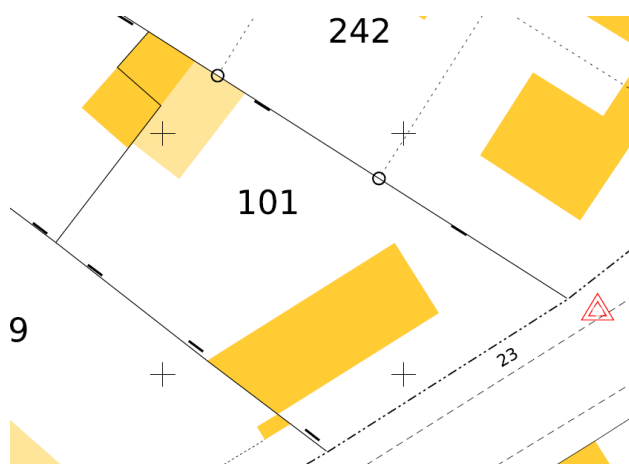
2 logements T4 d'une superficie totale de 155 m²

DPE en étiquette G

Zone ABF

Références cadastrales : Préfixe 365 section AB n°101

Travaux de réhabilitation à réaliser pour un montant estimatif de : 100.600 €



➤ **3 - Sur la commune de LES VERCHERS-SUR-LAYON (commune déléguée de DOUÉ-EN-ANJOU) – 2 et 4 Route d'Argenton**

3 logements (1 maison T4 et un immeuble avec 2 T2) d'une superficie totale de 227 m²

DPE en étiquette E et F.

L'emprise foncière à acquérir porte uniquement sur le bâti auquel sera soustrait le bâti en mauvais état identifié en bleu sur le plan. Par ailleurs, la surface de la cour matérialisée en vert devra être intégrée au domaine public.

Références cadastrales : Préfixe 365 section AB n°53 et 320 pour partie

Travaux de réhabilitation à réaliser pour un montant estimatif de : 250.000 €



Il convient de préciser qu'un géomètre doit intervenir courant septembre afin de procéder à la reconnaissance des limites de propriété et, le cas échéant, procéder à des ajustements et/ou divisions. Les références cadastrales ci-dessous indiquées sont donc susceptibles d'être modifiées.

Les services de France domaine ont été saisis le 11 août 2025 pour l'obtention de la valeur vénale des biens.

Les 19 et 20 août, des avis domaniaux ont été émis estimant la valeur des logements (assortie d'une marge d'appréciation de 15 %) à :

- 85.000 € pour les 2 logements situés 23 Route de Doué à LES VERCHERS-SUR-LAYON
 - 105.000 € pour les 4 logements situés 1 Rue Principale à MEIGNÉ-SOUS-DOUÉ
 - 126.000 € pour les 3 logements situés 2 et 4 Route d'Argenton à LES VERCHERS-SUR-LAYON
- Soit un total de 316.000 € pour les 9 logements (assortie d'une marge d'appréciation de 15 %).

Afin de pouvoir respecter l'équilibre financier de l'opération, Meldomys a fait une proposition d'acquisition au prix de 194.500 € pour l'ensemble des 9 logements. Cette proposition a été acceptée par la commune.

Le montant de l'acquisition se décline comme suit :

- 56.000 € pour les 2 logements situés 23 Route de Doué à LES VERCHERS-SUR-LAYON
- 72.000 € pour les 4 logements situés 1 Rue Principale à MEIGNÉ-SOUS-DOUÉ
- 66.500 € pour les 3 logements situés 2 et 4 Route d'Argenton à LES VERCHERS-SUR-LAYON

Meldomys reste dans l'attente des certificats de conformité assainissement pour ces trois programmes. En cas de non-conformité, il a été rappelé à la commune que la vente des immeubles était conditionnée à la prise en charge des travaux de mise en conformité par ses soins. Lors de sa séance du 17 décembre 2024, le conseil municipal de la commune de DOUÉ-EN-ANJOU a validé la cession de ces 9 logements au profit de l'office au prix de 194.500 € soit 21.611 €/logement.

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

- L'acquisition auprès de la commune de DOUÉ-EN-ANJOU de ces 9 logements au prix de 194.500 €
- D'autoriser le Directeur général à signer l'acte qui sera établi 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 commune de DOUÉ-EN-ANJOU de ces 9 logements au prix de 194.500 € et autorisent le Directeur général à signer l'acte qui sera établi par le notaire du vendeur.

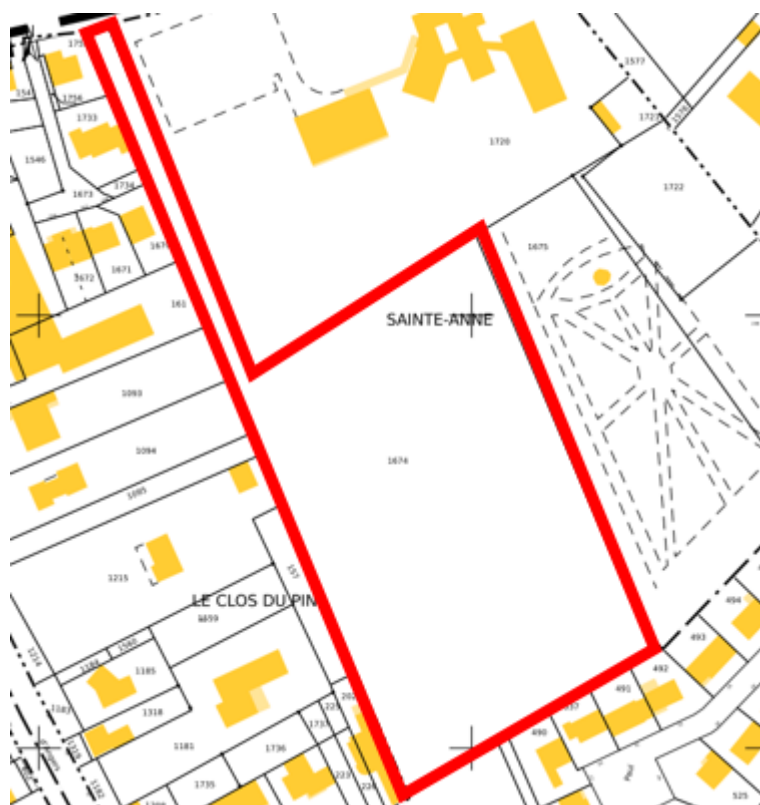
LES PONTS-DE-CÉ – 23 Rue Edouard Guinel : Bail à construction « L'Arche-en-Anjou » – Tr. 2029

L'association « l'Arche-en-Anjou » qui doit acquérir auprès du Département de Maine-et-Loire, un terrain situé 23 Rue Edouard Guinel aux PONTS-DE-CÉ, a sollicité Meldomys afin de lui confier la construction d'une structure d'accueil pour personnes en situation d'handicap, au travers de la conclusion d'un bail à construction.

La Commission d'investissement du 11 septembre 2024 et le Bureau du conseil d'administration du 17 septembre 2024, ont décidé de donner une suite favorable à l'offre de l'association et de prévoir la construction d'un Lieu de Vie et d'Accueil (L.V.A) assurant l'hébergement et l'accompagnement de personnes handicapées.

L'association propose à Meldomys de confier la réalisation de la construction dans le cadre d'un Bail à Construction, d'une durée de 32 ans moyennant un loyer de 1.52 € /an.

Le terrain devant accueillir le projet est cadastré section AK n°1674 d'une superficie de 16.461 m².



Le projet de construction portera sur :

- Trois (3) maisonnées en R+1 permettant l'accueil de vingt-et-une (21) personnes en situation de handicap mental non PMR et leurs encadrants, soit au total environ 1 177 m² pour 25 chambres avec douche et WC, 6 studios avec douche, WC et kitchenette, un petit appartement de 50 m² dans l'une des maisonnées, et par maisonnée un espace commun d'environ 160 m² : entrée, rangements divers, bureau, salon, salle à manger, espace repos, cuisine, cellier avec laverie, sanitaires, salle de bains et des locaux techniques.
- Un (1) bâtiment R+1 pour des bureaux et des activités d'environ 302 m² comprenant :
 - Des bureaux, salles de réunion et salles d'activités
 - Des sanitaires
 - Une chambre de veille
 - Des locaux techniques et autres espaces de rangement.



Afin de faciliter la collaboration entre l'Association « l'Arche-en-Anjou » et MELDOMYS pendant la réalisation du programme immobilier, une convention de partenariat a été établie afin de garantir les engagements des parties prenantes et la réussite du projet. A ce titre, Meldomys s'est engagé à déployer un programme de construction respectant une grande qualité écologique et à confier la gestion de la structure à l'Association. Les projets de conventions de partenariat et de gestion ont été validées à la séance du 8 juillet 2025.

Les services de France domaine ont été saisis le 11 août 2025 pour l'obtention de la valeur vénale du terrain.

Il vous est demandé de bien vouloir donner votre accord sur l'acquisition au travers d'un Bail à Construction de la parcelle cadastrée section AK n° 1674 d'une contenance totale de 16.461 m² auprès de l'association « l'Arche-en-Anjou » sur une durée de 32 ans moyennant un loyer de 1,52 €/an et d'autoriser, d'autre part, le Directeur général à signer le bail à construction qui sera établi par le notaire du vendeur, Maître PINEAU, notaire à LYS-HAUT-LAYON, avec la participation du notaire de l'office, Maître VANDEVOORDE, notaire à ANGERS.

Délibération : Les membres du Bureau du Conseil d'administration donnent leur accord, à l'unanimité, sur la signature d'un Bail à Construction de la parcelle cadastrée section AK n° 1674 d'une contenance totale de 16.461 m² auprès de l'association « l'Arche-en-Anjou » sur une durée de 32 ans moyennant un loyer de 1,52 €/an et autorisent, d'autre part, le Directeur général à signer le bail à construction qui sera établi par le notaire du vendeur, Maître PINEAU, notaire à LYS-HAUT-LAYON, avec la participation du notaire de l'office, Maître VANDEVOORDE, notaire à ANGERS.

Projet

100467301
AP/EG/APO

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,
LE**

A LYS-HAUT-LAYON (Maine-et-Loire), VIHIERS, Rue Vallée, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Antoine PINEAU, Notaire associé, membre de la société d'exercice libéral à responsabilité limitée « LHL NOTAIRES », titulaire d'un office notarial à LYS-HAUT-LAYON (Maine-et-Loire), commune déléguée de VIHIERS (49310), Rue Vallée, identifié sous le numéro CRPCEN 49088, conseil du BAILLEUR,

Avec la participation de Maître Henri VANDEVOORDE, notaire à ANGERS (49000) 16, rue des Deux Haies, conseil du PRENEUR, identifié sous le numéro CRPCEN +++++,

A reçu le présent acte contenant :

BAIL A CONSTRUCTION

A la requête des parties ci-après identifiées.

1 – Identification des parties

1.1 BAILLEUR

L'Association dénommée **L'ARCHE EN ANJOU**, Association déclarée régie par la loi du 1^{er} juillet 1901, identifiée sous le numéro SIREN 317000834 et déclarée à la Préfecture de Angers, le 2 mars 1978, sous le nom "Espace et Relation pour Être", nom modifié en "L'Arche en Anjou" par déclaration à la sous-préfecture de Saumur le 22 juillet 2011, dont le siège est à LYS-HAUT-LAYON (49560), lieu-dit "La Rebellerie" NUEIL SUR LAYON.

Dénommée ci-après par le vocable le "**BAILLEUR**",
D'une part

1.2 PRENEUR

L'Office Public de l'Habitat dénommé MELDOMYS, Etablissement public local à caractère industriel ou commercial, dont le siège est à ANGERS CEDEX 01 (49001), 11 rue du Clon BP 70146, identifié au SIREN sous le numéro 274900034 et immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de ANGERS.

Dénommée ci-après par le vocable le "**PRENEUR**",
D'autre part

2 – Présence et représentation

- L'Association dénommée L'ARCHE EN ANJOU est représentée à l'acte par Monsieur François de Montferrand, président du Conseil d'administration de l'Arche en Anjou, et dûment habilité à signer les présentes en vertu de [++++].

- La Société dénommée MELDOMYS est représentée à l'acte par .

3 - Déclaration

Les parties attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter à ce jour ni remettre en cause leur capacité pour l'exécution des engagements figurant aux présentes et elles déclarent notamment :

- Avoir la pleine capacité pour contracter aux présentes et que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes
- Que leur identité est conforme à celle figurant en tête des présentes.
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement judiciaire ou liquidation judiciaire, ou d'une procédure similaire, ni susceptibles de l'être.
- Qu'elles ne font l'objet d'aucune action pouvant remettre en cause leur faculté de contracter aux présentes.
- Qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution

4 – Envoi préalable du projet d'acte

Les parties précisent que plusieurs projets des présentes leur ont été adressés préalablement aux présentes par courriel et qu'elles ont pu solliciter toute précision qu'elles estimaient nécessaires pour régulariser le présent bail à construction en toute connaissance de cause.

Toutes modifications éventuellement effectuées par rapport au projet initialement transmis ne concernent que des éléments non-essentiels au contrat principal ou ont été demandées par les parties ou dûment approuvées par elles.

5 – Documents relatifs à la capacité et à la qualité des parties

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

5.1 Concernant l'association L'ARCHE EN ANJOU

- Avis de situation au répertoire SIRENE qui confirme l'identification de l'association.
- Statuts à jour à la date du 24 septembre 2020

5.2 Concernant la société MELDOMYS

- ++++

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

LESQUELS, préalablement au bail à construction objet des présentes, exposent ce qui suit.

6 - Exposé

6.1 terrain concerné par le projet de construction de l'Arche en Anjou

Le **BAILLEUR** est propriétaire d'une parcelle de terrain non viabilisé situé 23 Rue Edouard Guinel 49130 LES-PONTS-DE-CE, d'une superficie cadastrale de 01ha 64a 61 ca, qui sera plus amplement désigné ci-après.

6.2 Constructions projetées

Le représentant de l'association l'ARCHE-EN-ANJOU déclare que celle-ci a pour projet de faire construire et d'exploiter un lieu de vie et d'accueil pour les personnes en situation de handicap à proximité d'Angers.

Pour la réalisation de ce projet, l'association l'ARCHE-EN-ANJOU a souhaité :

- utiliser le terrain désigné aux présentes,
- confier la construction du lieu de vie à MELDOMYS, en sa qualité de bailleur social, ce que MELDOMYS a accepté.

Dans le cadre de la réalisation de ce projet, L'ARCHE-EN-ANJOU et MELDOMYS ont convenu d'un partenariat qui a été formalisé par la régularisation :

- d'une convention de partenariat en date du +++++, dont copie est annexée, dont les stipulations sont réputées faire partie intégrante des présentes. Il est précisé qu'en cas de contradiction ou de divergence entre les stipulations de la convention de partenariat et le présent acte, les stipulations du présent acte prévaudront ;
- d'une convention de gestion en date du +++++, dont copie est annexée,
- d'une promesse de bail à construction reçue par le notaire soussigné le +++++.

Dans le cadre de ce partenariat, le **PRENEUR** s'est proposé de faire édifier sur le terrain loué dans le cadre d'une maîtrise d'ouvrage les constructions suivantes :

- Trois (3) maisonnées en R+1 permettant l'accueil de vingt-et-une (21) personnes en situation de handicap mental non PMR et leurs encadrants, soit au total environ 1177 m² pour 25 chambres avec douche et WC, 6 studios avec douche, WC et kitchenette, un petit appartement de 50m² dans l'une des maisonnées, et par maisonnée un espace commun d'environ 160 m² : entrée, rangements divers, bureau, salon, salle à manger, espace repos, cuisine, cellier avec laverie, sanitaires, salle de bains et des locaux techniques.
- Un (1) bâtiment R+1 pour des bureaux et des activités d'environ 302m² comprenant :
 - Des bureaux, salles de réunion et salles d'activités,
 - Des sanitaires,
 - Une chambre de veille
 - Des locaux techniques et autres espaces de rangement.

Compte tenu du caractère particulier de cette parcelle en matière de biodiversité et de la volonté du **BAILLEUR**, le programme devra être de très grande qualité écologique.

L'emplacement de ces constructions figure sur un plan masse et un jeu de plans, coupes et élévations, montre leur future consistance. Ces documents établis par +++++, architecte à +++++, sont annexés.

6.3 Caractéristiques techniques de la construction projetée

Les normes de construction, le genre et la qualité des matériaux devant être utilisés, ainsi que leur mode d'utilisation, ont été précisés dans un document intitulé « PROGRAMME D'OPERATION SPECIFIQUE », dont la version Indice 2 datée du 05 décembre 2024 est annexée.

6.4 Permis de construire

Avec l'accord du **BAILLEUR**, le **PRENEUR** a présenté une demande de permis de construire pour la réalisation des constructions projetées.

Celui-ci a été accordé par arrêté de permis de construire daté du +++++ et portant le numéro +++++. Une copie de la demande de permis de construire et une copie de l'arrêté de permis de construire sont annexées.

Ce permis autorise la construction de plusieurs bâtiments constituant un lieu de vie et d'accueil de personnes en situation de handicap représentant une surface de plancher de 1.500 mètres carrés environ.

Les parties déclarent que ce permis de construire est devenu définitif par l'expiration tant du délai de retrait de l'administration que du délai de recours des tiers, ainsi qu'il en est justifié par :

- Les procès-verbaux d’affichage sur site du permis de construire établis par Maître +++++, Commissaire de justice à +++++, les +++++, dont les copies sont annexées ;
- Une attestation délivrée par l’autorité ayant accordé le permis daté du +++++, dont une copie est annexée.

7 – Nature du contrat : bail à construction

Le **BAILLEUR**, par ces présentes, donne à bail à construction, dans les termes des articles L 251-1 et suivants du Code de la construction et de l’habitation, au **PRENEUR**, qui accepte, le terrain à bâtir dont la désignation suit.

8 - Identification du bien donne à bail en construction

8.1 Désignation du terrain donne à bail à construction

A LES PONTS DE CE 49130 23 Rue Edouard Guinel,

Une parcelle de terrain.

Figurant ainsi au cadastre :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	AK	1674	23 Rue Edouard Guinel	01 ha 64 à 61 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Un extrait de plan cadastral et un plan extrait du site Géoportail sont annexés.

8.2 Effet relatif

Acquisition suivant acte reçu par Maître Frank LAROCHE, notaire à ANGERS le _____ qui fera l’objet publication au service de la publicité foncière de MAINE ET LOIRE.

8.3 Historique parcellaire

La parcelle cadastrée section AK numéro 1674 est issue de la division de la parcelle anciennement cadastrée section AK numéro 1638 lieudit 23 rue Edouard Guinel pour une contenance de trois hectares six centiares (03ha 00a 06ca) intervenue aux termes d’un procès-verbal de cadastre numéro 3453X en date du 4 juillet 2017, publié au service de la publicité foncière de MAINE-ET-LOIRE le 11 juillet 2017.

Antérieurement, la parcelle AK N°1638 provenait, ensemble avec la parcelle AK 1639, de la parcelle AK N°1637 suivant division constatée aux termes d’un acte en date du 28 août 2012 publié au service de la publicité d’ANGERS 2 le 14 septembre 2012 volume 2012P N°4809.

La parcelle AK N°1637 provenant de la réunion des parcelles section AK N°164 à 178 suivant procès-verbal de cadastre publié au service de la publicité foncière d’ANGERS 2 le 30 mai 2012 volume 2012P N°2845.

8.4 OBSERVATIONS CONCERNANT LA SURFACE ET LES LIMITES

Le BIEN donné à bail est désigné par ses références cadastrales et figure sur le plan annexé.

La contenance cadastrale est généralement obtenue par mesures graphiques relevées sur le plan cadastral à partir des limites y figurant.

Cette contenance et ces limites n’ont qu’une valeur indicative, le cadastre n’étant pas un document à caractère juridique mais un document à caractère fiscal servant ESSENTIELLEMENT AU CALCUL DE L’IMPOT.

La superficie réelle est obtenue à partir des mesures prises sur le terrain et entre les limites réelles, c'est-à-dire définies avec les propriétaires riverains. Seules les limites et superficies réelles déterminées par un géomètre-expert sont garanties.

Le **PRENEUR** déclare en avoir été informé.

8.5 BORNAGE

Le **BAILLEUR** précise qu'un plan de bornage a été établi par le cabinet LIGEIS, géomètre-expert à ANGERS, le 5 juillet 2017, sous le numéro GEO/DICI/A16134-02/4. Une copie de ce plan est annexée.

Etant ici précisé que le terrain objet des présentes est identifié sur ce plan sous la dénomination « lot 1 ».

Un procès-verbal de bornage et de reconnaissance de limites entre la parcelle objet des présentes et les parcelles cadastrées section AK numéro 161, 1093, 1094, 1095, 1215, 157 et 202 et section AI numéro 601 est également annexé.

8.6 PLAN DE RETABLISSEMENT

Une partie de la limite sud du terrain a fait l'objet d'un plan de rétablissement de limites établi par le cabinet LIGEIS, géomètre-expert à ANGERS, le 13 juin 2017, sous le numéro GEO/RETAB/A16 134-02/1. Une copie de ce plan est annexée.

8.7 ACCES AU BIEN

Le **BAILLEUR** déclare que l'accès au BIEN donné à bail s'effectue au moyen d'un portail puis d'un passage depuis la rue Edouard Guinel.

Le **PRENEUR** atteste avoir pu vérifier les modalités d'accès.

8.8 SITUATION LOCATIVE

Le **BAILLEUR** déclare que le terrain présentement loué par bail à construction est libre de toute location, occupation ou réquisition de quelque nature que ce soit.

8.9 SITUATION HYPOTHECAIRE

Le **BAILLEUR** déclare que l'immeuble présentement loué est libre de tout privilège, hypothèque d'aucune sorte ou autre droit réel de même nature faisant obstacle à l'exécution du présent contrat ainsi qu'il résulte de l'état hypothécaire en date du +++++ annexé.

8.10 ORIGINE DE PROPRIETE

.....

8.11 SERVITUDES

Le **PRENEUR** profitera ou supportera les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

À la connaissance du **BAILLEUR**, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du BIEN, de la loi et de l'urbanisme, il n'en existe pas d'autres que celles rapportées en une note annexée et celles-ci-dessous extraites littéralement du titre de propriété du **BAILLEUR** :

« 1°) SERVITUDE A CREER »

Information relative à l'écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété contigüe – engagement de constitution de servitude

Il est ici précisé que la société dénommée SOCIETE CIVILE DE LA VILLA SAINTE ANNE, société civile à capital variable ayant son siège social à LES PONTS DE CE (49130) 23 rue Edouard Guinel, identifiée sous le numéro SIREN 751941287 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'ANGERS,

Est propriétaire de l'ensemble immobilier sis à LES PONTS DE CE, 23 rue Edouard Guinel, cadastrée section AK N°1720 pour une superficie de 01ha 71a 78a.

Ledit ensemble immobilier, contigu à la parcelle AK N°1674 objet des présentes est le siège de l'Institut des Relations Publiques et de Communication (IRCOM). Les travaux d'extension de l'IRCOM, au cours de l'année 2013, ont nécessité la mise en place d'un dispositif de stockage des eaux pluviales provenant de l'IRCOM. Cet aménagement a été réalisé, avec l'accord du DEPARTEMENT de MAINE et LOIRE, ainsi qu'il résulte d'une correspondance en date du 19 juillet 2013 dont la copie est annexée aux présentes, sous forme de noue paysagée à ciel ouvert située sur le bien objet de la présente promesse.

Pour autant, à l'époque, aucune servitude n'a été constituée à ce sujet.

Il est donc convenu des engagements suivants :

Engagement de Servitude de réseau eaux pluviales – eaux vannes

Désignation du fonds servant : parcelle AK N°1674 objet des présentes,

Désignation du fonds dominant : parcelle AK N°1720 appartenant à la société dénommée SOCIETE CIVILE DE LA VILLA SAINTE ANNE,

*Le **BENEFICIAIRE** (futur propriétaire du fonds servant) s'engage expressément à concéder, aux termes de l'acte définitif de vente ou par acte séparé, au profit de la société dénommée SOCIETE CIVILE DE LA VILLA SAINTE ANNE, propriétaire du fonds dominant, et de ses propriétaires successifs, une servitude de passage de canalisation eaux pluviales et eaux vannes.*

Le propriétaire du fonds dominant l'entretiendra à ses frais exclusifs.

Il devra remettre à ses frais le fonds servant dans l'état où il a été trouvé avant tout travaux ultérieurs de réparations ou remplacement, de manière à apporter à son propriétaire le minimum de nuisances.

En cas de détérioration apporté à cette canalisation du fait du propriétaire du fonds servant, ce dernier devra en effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.

Par ailleurs le propriétaire du fonds dominant s'engage à ne pas aggraver la situation du fonds servant, à ce sujet le notaire soussigné rappelle aux parties les dispositions de l'article 702 du code civil :

« De son côté, celui qui a un droit de servitude ne peut en user que suivant son titre, sans pouvoir faire, ni dans le fonds qui doit la servitude, ni dans le fonds à qui elle est due, de changement qui aggrave la condition du premier. »

2°) SERVITUDES EXISTANTES

Il résulte de l'acte de vente des parcelles voisines cadastrées section AK numéros 1675 et 1676 reçu par Maître DUCHENE notaire à ANGERS le 19 décembre 2017 ce qui suit littéralement rapporté :

« Il - Servitude de passage de gaines de fluides et canalisations eaux

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, qui accepte, et de ses propriétaires successifs un droit de passage en tréfonds de canalisations souterraines des eaux usées et de canalisations eaux pluviales.

Fonds dominant

A/ Propriétaire : DEPARTEMENT DE MAINE ET LOIRE

Désignation : A LES PONTS-DE-CE (MAINE-ET-LOIRE) 49130 23 Rue Edouard Guinel,

Une parcelle de terrain

Figurant ainsi au cadastre :

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AK	1674	23 RUE EDOUARD GUINEL	01 ha 64 à 61 ca

Effet relatif : Acquisition suivant acte reçu par Maître LABBE notaire à ANGERS le 29 novembre 1983, publié au service de la publicité foncière de ANGERS 1ER le 7 décembre 1983, volume 2202, numéro 27.

B/ Propriétaire : SOCIETE CIVILE DE LA VILLA SAINTE ANNE sus dénommée et représentée, comparante aux présentes.

Désignation : A LES PONTS-DE-CE (MAINE-ET-LOIRE) 49130 23 rue Edouard Guinel.
Une parcelle de terrain

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AK	1639	23 RUE EDOUARD GUINEL	01 ha 74 à 97 ca

Effet relatif

Acquisition suivant acte reçu par Maître MORIN notaire à AVRILLE le 28 août 2012, publié au service de la publicité foncière de ANGERS 1ER le 14 septembre 2012, volume 2012P, numéro 4809.

Fonds servant

Propriétaire : ASSOCIATION SAINTE ANNE, acquéreur aux présentes.

Désignation : A LES PONTS-DE-CE (MAINE-ET-LOIRE) 49130 23 Rue Edouard Guinel,
Une parcelle de terrain

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AK	1675	23 RUE EDOUARD GUINEL	00 ha 82 à 51 ca
AK	1676	23 RUE EDOUARD GUINEL	00 ha 55 à 38 ca

Effet relatif : acquisition objet des présentes.

MODALITES D'EXERCICE DE LA SERVITUDE

Ce droit de passage exclusivement sur une bande d'une largeur de **quatre (4) mètres** telle que son emprise est figurée en teinte hachurée bleue au plan ci-dessus annexé approuvé par les parties.

Le propriétaire de la parcelle AK N°1674, l'un des fonds dominants, prendra en charge les frais d'entretien et de réparation des conduites et canalisations.

Il devra remettre à ses frais le fonds servant dans l'état où il a été trouvé avant tout travaux ultérieurs de réparations ou remplacement, de manière à apporter à son propriétaire le minimum de nuisances.

En cas de détérioration apporté à cette canalisation du fait du propriétaire du fonds servant, ce dernier devra en effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.

Etant précisé que toutes les interventions techniques et entretien sur cette servitude ne pourront être effectués que par les services compétents autorisés en la matière et non par le propriétaire du fonds dominant lui-même. A ce droit de passage en tréfonds s'accompagne également la mise en place des compteurs en surface ou enterrés. »

Ladite servitude est figurée sur le plan de bornage annexé ci-dessus établi par le cabinet LIGEIS, géomètre-expert à ANGERS, le 5 juillet 2017, sous le numéro GEO/DICI/A16134-02/4. »

8.12 Rappel aux parties de l'étendue des vérifications et des diligences leur incombant.

Le notaire soussigné rappelle aux parties que les diligences à sa charge impliquent, outre son obligation d'authentifier et de conserver l'acte, qu'il consulte les pièces d'usage et particulières, qu'il assure l'efficacité de l'acte, sans charges exorbitantes du droit commun qui ne lui auraient pas été déclarées par le **BAILLEUR**.

Le notaire soussigné, n'ayant pas visité le bien donné à bail, ne peut être tenu pour responsable des problèmes juridiques et/ou matériels, découlant de la localisation du bien, de la situation naturelle des lieux, des imperfections du bien, ou de tout ce qui ne pourrait être décelée qu'en effectuant une visite physique du bien.

De plus, les parties sont tout particulièrement informées que le rôle du notaire soussigné se limite à la collecte des pièces et éléments descriptifs des travaux annexés aux présentes et qu'il n'est pas qualifié pour donner d'avis ou d'explication technique sur ces pièces et éléments.

9 – Dispositions relatives à l'urbanisme

9.1 Informations disponibles

Un certificat d'urbanisme daté du 9 avril 2025 est annexé.

Le **PRENEUR** reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges, prescriptions et limitations.

Il s'oblige en conséquence à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur ces documents.

Le PRENEUR déclare être parfaitement informé que le BIEN objet des présentes fait l'objet de prescriptions environnementales spécifiques qu'il devra prendre en compte pour la réalisation de son projet de construction.

9.2 Archéologie préventive

Le **PRENEUR** est informé :

- d'une part que le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive ;
- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

9.3 Vestiges immobiliers archéologiques - Information

L'article 552 du Code civil dispose que :

"La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre *Des servitudes ou services fonciers*. Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police."

Toutefois, l'article L 541-1 du Code du patrimoine dispose que :

"Les dispositions de l'article 552 du code civil relatives aux droits du propriétaire du sol ne sont pas applicables aux biens archéologiques immobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes fortuites réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la publication de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Ces biens archéologiques immobiliers appartiennent à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations archéologiques ou en cas de découverte fortuite.

L'Etat verse au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit bien. A défaut d'accord amiable sur le montant de l'indemnité, celle-ci est fixée par le juge judiciaire."

Il y a lieu de distinguer entre :

- Le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou "inventeur". Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. La commune sur le territoire de laquelle le vestige a été découvert dispose d'un délai de six mois pour délibérer sur l'incorporation du vestige dans son domaine public ou pour renoncer à ses droits sur le vestige. A défaut de délibération dans ce délai, elle est réputée avoir renoncé à exercer ses droits sur le vestige.

Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois du renoncement de la commune il n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au Préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au service de la publicité foncière, le tout aux termes des dispositions de l'article R 541-1 du Code du patrimoine.

- Le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé mentionné dans les actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les actes sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquisitive.

9.4 Emplacement réservé

Le certificat d'urbanisme révèle l'existence d'un emplacement réservé.

Le plan annexé précise la localisation de cet emplacement.

Cet emplacement a été constitué aux termes du plan local d'urbanisme pour la « *liaison douce entre la rue David d'Angers et le parc Sainte Anne* ».

Le **PRENEUR** déclare en avoir parfaite connaissance.

Le propriétaire peut mettre en demeure la collectivité ou le service public d'acquérir cet emplacement.

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné ci-dessus, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation.

9.5 Division préalable opérée sur le bien

Conformément aux dispositions de l'article L 442-3 du Code de l'urbanisme, la division de la parcelle précédemment cadastrée section AK numéro 1638 a fait l'objet d'une déclaration préalable auprès de la Mairie de PONTS DE CE le 10 juillet 2017, un arrêté d'autorisation a été délivré par cette Mairie le 31 juillet 2017 numéro **DP 49243 17 D0103**.

Les pièces suivantes sont annexées au titre de propriété du **BAILLEUR** :

- L'arrêté d'autorisation de division en date du 31 juillet 2017,
- L'imprimé cerfa de demande en date du 3 juillet 2017,
- L'avis d'Angers Loire Métropole concernant les réseaux,
- L'avis d'ENEDIS.

L'affichage sur le terrain a été constaté par Maître Xavier VERGER, huissier de justice à ANGERS aux termes d'un procès-verbal en date du 6 octobre 2017 puis d'un second procès-verbal en date du 6 novembre 2017.

Le titulaire de l'autorisation déclare ne pas avoir reçu de contestation (retrait ou recours) ce qui est justifié par l'attestation délivrée par la Mairie des PONTS DE CE le 22 mai 2025 dont une copie est annexée au titre de propriété du **BAILLEUR**.

10 - Diagnostics techniques et environnementaux

10.1 Termites

Le **BAILLEUR** déclare :

- qu'à sa connaissance le BIEN n'est pas infesté par les termites ;
- qu'il n'a lui-même procédé ni fait procéder par une entreprise à un traitement curatif contre les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que le BIEN n'est pas situé dans une zone contaminée par les termites.

10.2 Assainissement

Le **BAILLEUR** déclare que l'immeuble n'est pas raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques.

Le **PRENEUR** déclare qu'il fera le nécessaire pour procéder au raccordement à ses frais dans le cadre de son projet de construction.

10.3 ETAT DES RISQUES

Un état des risques est annexé au sein du dossier NOTARISQUES.

Le **PRENEUR** déclare que ledit état lui a été remis préalablement aux présentes.

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le BIEN au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 125-23 du Code de l'environnement.

Le **BAILLEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

10.4 ETAT DES RISQUES DE POLLUTION DES SOLS

Un état des risques de pollution des sols est annexé au sein du dossier NOTARISQUES.

10.5 ALEA – RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

Le terrain est concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.
- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

En l'espèce le terrain se trouve dans une zone dans une **zone d'aléa moyen**.

Une copie de la cartographie est annexée.

10.6 ZONE DE BRUIT - PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT DES AERODROMES

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodrômes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

10.7 RADON

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone +++, ainsi révélé par l'état des risques ci-annexé.

10.8 Etude GEOTECHNIQUE

Le terrain se trouvant dans une zone dans laquelle la construction de maisons individuelles est autorisée et exposée au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, et dans un secteur où les règles d'urbanisme applicables permettent la réalisation de maisons individuelles, une étude géotechnique est prescrite par les dispositions de l'article L 112-21 du Code de la construction et de l'habitation.

Une étude géotechnique effectuée par +++++ le +++++ est annexée.

La durée de validité de l'étude géotechnique préalable est de trente ans si aucun remaniement du sol n'a été effectué.

Cette étude devra être annexée aux mutations successives du terrain.

Le PRENEUR reconnaît être informé que la fourniture de cette étude géotechnique ne le dispense pas de procéder de son côté à une étude de sol spécifique pour s'assurer de l'adéquation et de la faisabilité de son projet de construction au regard des caractéristiques du sol.

11 - Situation environnementale

11.1 Obligations légales de débroussaillage (OLD)

Le titre III du livre 1^{er} de la partie législative du Code forestier impose une obligation légale de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé à la charge du propriétaire, de l'occupant ou de l'exploitant de terrains situés à moins de 200 mètres des bois et des forêts.

Le débroussaillage consiste à réduire la densité végétale présente sur le terrain et à l'entretenir en l'état débroussaillé, afin de limiter le risque d'incendie, son intensité et sa propagation conformément à l'article L 131-10 du Code forestier. Cela peut passer par différents travaux tels que : l'élagage des arbres, la coupe de la végétation basse, des arbres morts, des branches des arbres afin qu'ils ne se touchent pas, la limitation de l'importance des haies et l'élimination des déchets.

A compter du 1^{er} janvier 2025, l'état des risques technologiques, miniers ou naturels prévisibles doit comprendre la fiche d'information sur les OLD disponible sur le site www.georisques.gouv.fr.

Si les intéressés n'exécutent pas les travaux prescrits, la commune y pourvoit d'office après mise en demeure du propriétaire et à la charge de celui-ci, nonobstant des astreintes. Ils encourent aussi l'amende prévue pour les contraventions de 5^{ème} classe.

Le BIEN, objet des présentes, n'est pas situé dans une des zones relatées à l'article L 134-6 du Code forestier, où s'appliquent les obligations de débroussaillage et de maintien en l'état débroussaillé.

Le **PRENEUR** déclare en être informé.

11.2 Consultation de bases de données environnementales

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de service (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (Géorisques).
- La base de données des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'Environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est annexée au sein du dossier NOTARISQUES.

11.3 Activités dans l'environnement proche de l'immeuble

Préalablement à la signature des présentes, le **PRENEUR** déclare s'être assuré par lui-même, des activités, professionnelles ou non, de toute nature, exercées dans l'environnement proche de l'immeuble, susceptibles d'occasionner des nuisances, sonores, olfactives, visuelles ou autres.

Le rédacteur des présentes a spécialement informé le **PRENEUR** savoir :

- Des dispositions de l'article 1253 du Code civil :

"Le propriétaire, le locataire, l'occupant sans titre, le PRENEUR d'un titre ayant pour objet principal de l'autoriser à occuper ou à exploiter un fonds, le maître d'ouvrage ou celui qui en exerce les pouvoirs qui est à l'origine d'un trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage est responsable de plein droit du dommage qui en résulte.

Sous réserve de l'article L. 311-1-1 du code rural et de la pêche maritime, cette responsabilité n'est pas engagée lorsque le trouble anormal provient d'activités, quelle qu'en soit la nature, existant antérieurement à l'acte transférant la propriété ou octroyant la jouissance du bien ou, à défaut d'acte, à la date d'entrée en possession du bien par la personne lésée. Ces activités doivent être conformes aux lois et aux règlements et s'être poursuivies dans les mêmes conditions ou dans des conditions nouvelles qui ne sont pas à l'origine d'une aggravation du trouble anormal."

Des dispositions de l'article 544 du Code civil :

"La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements."

Des dispositions de l'article R 1334-31 du Code de la santé publique :

"Aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme, dans un lieu public ou privé, qu'une personne en soit elle-même à l'origine ou que ce soit par l'intermédiaire d'une personne, d'une chose dont elle a la garde ou d'un animal placé sous sa responsabilité."

Chaque rapport de voisinage peut susciter des désagréments, il n'en reste pas moins qu'il ne caractérise pas nécessairement un trouble "anormal". Le juge pourrait considérer comme anormal un trouble répétitif, intensif ou qui outrepasserait les activités.

11.4 Protection de l'environnement

Les parties sont informées des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

"Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

- Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

"Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone d'information sur les sols mentionné à l'article L 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le BAILLEUR du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

Le **BAILLEUR** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à enregistrement sur les lieux ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :
 - l'activité exercée dans l'immeuble n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
 - l'immeuble n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement ;
 - il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
 - il n'a jamais été exercé sur les lieux ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;

- il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, toute ou partie d'une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

12 Absence d'opération de construction ou de rénovation depuis dix ans

Le **BAILLEUR** déclare qu'à sa connaissance :

- aucune construction, aucune rénovation et aucuns travaux entrant dans le champ d'application des dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances n'ont été effectués sur le bien objet de présentes au cours des dix dernières années,
- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

13 - Conditions générales du bail à construction

Le présent bail à construction est consenti et accepté sous les conditions de droit en pareille matière et sous celles suivantes que les parties s'obligent, chacune en ce qui la concerne, à exécuter.

Le **PRENEUR** prendra le terrain présentement loué dans son état actuel, tel qu'il l'a vu, sans pouvoir exercer aucun recours contre le **BAILLEUR** pour quelque cause que ce soit, et notamment, pour mauvais état du sol et du sous-sol, vices même cachés, comme aussi sans aucune garantie d'erreur dans la désignation et dans la contenance indiquée, quelle que puisse être la différence en plus ou en moins.

Le **PRENEUR** n'aura aucun recours contre le **BAILLEUR** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

des vices apparents,
des vices cachés.

A ce propos, le **PRENEUR** déclare avoir fait effectuer préalablement les études de sol et d'impact nécessaires à la construction envisagée.

Le **PRENEUR** fera son affaire personnelle de toutes servitudes administratives qui peuvent grever le terrain loué et qui résulteraient des plans d'urbanisme et des prescriptions d'ordre réglementaire ainsi que des servitudes de toute nature pouvant grever le terrain loué sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe.

À cet égard, le **BAILLEUR** déclare :

- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles énumérées aux présentes et celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de toutes prescriptions administratives, des règles d'urbanisme, des anciens titres de propriété et du permis de construire susvisé ;
- qu'à sa connaissance le terrain loué n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation classée.

14 - Durée DU BAIL A CONSTRUCTION

Le présent bail à construction est consenti et accepté pour une durée de TRENTE-DEUX (32) ANNEES qui commencera à courir le pour se terminer le .

En aucun cas, le présent bail à construction ne pourra faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction.

Le présent bail pourra être prorogé d'un commun accord entre les parties

15 - Conditions particulières

15.1 Engagement de construction

Le **PRENEUR** s'oblige à édifier ou faire édifier à ses frais, sur le terrain présentement loué, des constructions conformes au projet de construction figurant dans le document intitulé « PROGRAMME D'OPERATION SPECIFIQUE » Indice 2 daté du 5 décembre 2024 dont il question en l'exposé qui précède et qui est annexé.

Le **PRENEUR** confirme qu'il s'est assuré préalablement aux présentes de disposer du financement et de ressources financières suffisantes pour mener à bien ce projet de construction.

Le **PRENEUR** ne pourra apporter au projet de construction ainsi défini d'autres modifications d'exécution ou de détail que celles validées par le Comité de Pilotage tel que défini dans la convention de partenariat visé à l'article 6.2.

Le **PRENEUR** s'oblige à poursuivre l'édification desdites constructions jusqu'à leur complet achèvement ainsi que des éléments d'infrastructure ou d'équipement qui peuvent être nécessaires à la desserte et, d'une manière générale, à la mise en fonctionnement de l'ensemble immobilier projeté.

Les constructions devront être édifiées conformément aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires et administratives et aux obligations résultant du permis de construire.

En outre, le **PRENEUR** devra justifier auprès du **BAILLEUR** du dépôt en Mairie de la déclaration attestant de l'achèvement ainsi que de la conformité des travaux. Cette déclaration sera le cas échéant accompagnée d'une attestation établie par un contrôleur technique indiquant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité applicables aux établissements recevant du public, et, si nécessaire, le respect des règles en matière de construction parasismiques.

Le **PRENEUR** devra prendre toutes les dispositions utiles pour n'apporter aucun trouble de quelque nature qu'il soit aux propriétés voisines, particulièrement en ce qui concerne les travaux de terrassement et les fondations.

Le **PRENEUR** sera personnellement responsable vis-à-vis du **BAILLEUR** et des tiers des conséquences dommageables entraînées par l'opération de construction, l'exercice de son activité ou le défaut d'entretien des immeubles construits.

Le **PRENEUR** supportera toutes les taxes, participations et redevances liées à ses demandes d'autorisations administratives, que celles-ci soient mises en œuvre ou non, de sorte que le **BAILLEUR** ne soit jamais inquiété à ce sujet.

15.2 Délai d'exécution des travaux

Le PRENEUR s'oblige à commencer les travaux avant le 31 décembre 2026 manière que les constructions projetées et les éléments d'infrastructure et d'équipement soient totalement achevés au cours du PREMIER TRIMESTRE (1^{er}) DEUX MILLE VINGT-NEUF (2029).

Le délai ainsi fixé est basé sur les possibilités normales d'approvisionnement et de main-d'œuvre.

Les travaux seront poursuivis de façon continue et sans aucune interruption sauf cependant pour le cas de force majeure ne provenant pas du fait des entrepreneurs qui en seront chargés, tels que grèves ou intempéries pouvant nuire à la bonne exécution ou compromettre la solidité des ouvrages. En cas de force majeure définie comme il précède, l'époque prévue pour l'achèvement sera différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aura mis obstacle à la poursuite des travaux

15.3 Causes légitimes de décalage du délai d'achèvement des travaux et de livraison

Les parties conviennent que les causes légitimes de report de délai de livraison seront les événements suivants, sauf s'ils sont le résultat d'un manque d'anticipation ou d'un manque de diligence du **PRENEUR** :

- Les grèves (qu'elles soient générales, particulières au secteur du Bâtiment et à ses industries annexes ou à ses fournisseurs ou spéciales aux entreprises travaillant sur le chantier), les perturbations des secteurs du Transport ou de l'énergie,
- Les intempéries et phénomènes climatiques retenus par le maître d'œuvre et justifiés par les relevés de la station météorologique la plus proche du chantier,
- La cessation de paiement, la mise sous sauvegarde, le redressement ou la liquidation judiciaires des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux ou encore de leurs fournisseurs,
- La défaillance des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux ou encore de leurs fournisseurs
- La recherche ou la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant aux entreprise(s) défaillante(s), en redressement ou en liquidation judiciaires,
- Les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre totalement ou partiellement le chantier ou d'arrêter les travaux, les avis d'expert engendrant une suspension ou un arrêt des travaux,
- La recherche et/ou la découverte de vestiges archéologiques dans le terrain d'assiette ainsi que toutes prescriptions ordonnées par les services administratifs compétents en matière d'archéologie,
- La découverte de zones de pollution ou de contaminations des terrains d'assiette de l'opération ou d'anomalies du sous-sol telles que notamment présence ou résurgence d'eau, nature hétérogène du terrain aboutissant à des remblais spéciaux ou à des fondations spécifiques ou à des reprises en sous œuvre des immeubles voisins et plus généralement tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires et nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation,
- La découverte de sujétion pyrotechnique, telle que bombes, explosifs, obus...
- Les troubles résultant d'hostilité tels que les « gilets jaunes », d'attentats, d'actes de terrorisme ou de sabotage, révolutions, émeutes, manifestations violentes, guerre civile, insurrections, catastrophes naturelles, attentats, cataclysmes, épidémie ou pandémie, accidents de chantier, incendie, inondations, chutes d'aéronefs, secousses sismiques,
- Les retards imputables aux compagnies concessionnaires (E.D.F., compagnie des eaux, France Télécom, etc...),
- Vols, vandalisme,
- Retards liés à un sinistre survenu en cours de chantier nécessitant la mise en place d'une expertise ou toute autre procédure et entraînant de surcroît un arrêté temporaire de chantier,
- Retard imputable à l'Administration pour l'exécution des travaux d'aménagement extérieurs à sa charge,
- La résiliation d'un marché de travaux due à la faute de l'une des entreprises effectuant les travaux.

- Les difficultés d'approvisionnement,
- Les retards occasionnés par la mise en œuvre de normes nouvelles apparues en cours de chantier, et dont l'exécution serait rendue obligatoire par la loi ou la réglementation avant la livraison,
- L'incidence de la demande de travaux complémentaires ou modificatifs par le **BAILLEUR**.
- Retard de déblocage des apports du **BAILLEUR** pour le financement de l'opération, au regard de l'échéancier défini aux termes de la convention de partenariat visée à l'article **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**

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

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension du délai de livraison, l'époque prévue pour l'achèvement serait différée d'un temps égal au double à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle directement ou par ses répercussions à la poursuite des travaux.

15.4 Crise sanitaire de type Covid-19

Le délai d'exécution des travaux sera également prorogé pour tenir compte des répercussions de tout épisode épidémique ou pandémique, de type Covid-19, ainsi que pour tenir compte des conséquences des mesures prises pour y répondre.

Cette cause légitime de suspension des délais est indépendante de toutes les autres causes et ne prive pas les autres causes légitimes de trouver leur origine dans cet épisode épidémique ou pandémique.

15.5 Détermination de l'achèvement

Il est convenu entre **BAILLEUR** et **PRENEUR** que l'opération de construction projetée ne sera réputée achevée que lorsqu'auront été exécutés les ouvrages et que seront installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à leur destination, de constructions à édifier.

L'achèvement des constructions devra être notifié sans retard au **BAILLEUR**.

La constatation de l'achèvement par le **BAILLEUR** et le **PRENEUR** ou, à défaut d'accord, par une tierce personne choisie d'un commun accord entre eux ou, en cas de difficulté sur ce choix, désignée par le président du tribunal judiciaire d'Angers sur la seule requête de la partie la plus diligente, n'emportera par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions, ni renonciation au droit du **BAILLEUR** d'exiger cette conformité.

15.6 Livraison des constructions

La date de livraison de l'ensemble immobilier, après sa réception par le **PRENEUR**, constitue le point de départ de la convention de gestion et du transfert de responsabilité lié à l'usage et l'exploitation de cet ensemble.

La livraison fera l'objet d'un document contractuel signé par les deux parties.

Au jour de la signature des présentes, 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.

Pour la livraison, les parties conviennent des modalités suivantes :

- Convocation du **BAILLEUR** par le **PRENEUR** par lettre recommandée avec avis de réception au minimum dix (10) jours avant la date proposée ;

- Etablissement d'un état des lieux contradictoire entre le **PRENEUR** et le **BAILLEUR** comportant ;
 - L'ensemble des réserves éventuelles ne mettant pas en cause l'usage et le fonctionnement de l'ensemble immobilier ;
 - La liste des documents (notices, plans ; DOE, DUO, etc.) remis ou restant à remettre par le **PRENEUR** au **BAILLEUR** ;
 - La liste des fournitures et équipements divers remis : clés, badges, télécommandes, etc.
- Signature d'un procès-verbal synthétique de livraison intégrant l'état des lieux et tout autre document associé.
- Levée des réserves éventuelles par le **PRENEUR** à ses frais dans un délai de trois mois à compter de la date de signature du procès-verbal de livraison ;
- Signature d'un document constatant la levée des réserves formulées par le **BAILLEUR**.

15.7 Détermination de la conformité

Le **PRENEUR** s'oblige à déposer la déclaration attestant l'achèvement et la conformité auprès de la Mairie.

Il s'oblige à obtenir de l'administration une attestation certifiant la conformité des travaux avec le permis de construire ou que la déclaration n'a pas été contestée.

Il s'oblige à notifier cette attestation au **BAILLEUR**.

Le **PRENEUR**, ayant seul la qualité de maître de l'ouvrage, restera seul qualifié tant pour donner les instructions nécessaires à l'obtention de la conformité des constructions projetées.

15.8 Désaccord des parties

Si le **BAILLEUR** conteste la bonne réalisation des travaux de construction ou s'il estime que la consistance des constructions n'est pas conforme à celle convenu entre les parties, ou et en l'absence de toute tentative d'accord ou de résiliation amiable des présentes, la partie la plus diligente fera constater par une personne désignée à cet effet d'un commun accord entre elles, et à défaut par autorité de justice, l'état et la consistance des constructions au regard des descriptifs annexés aux présentes et de ceux validés d'un commun accord par les parties.

Les frais et honoraires de la personne qualifiée seront supportés par le **PRENEUR** s'il est constaté par l'expert que l'état et/ou la consistance des constructions ne sont pas conformes aux descriptifs annexés aux présentes, et par le **BAILLEUR** dans le cas contraire.

15.9 Qualité de maître de l'ouvrage du PRENEUR

Le **PRENEUR** aura seul la qualité de Maître de l'Ouvrage vis-à-vis des architectes, entrepreneurs, des autres techniciens ou hommes de l'art et vis-à-vis de toutes administrations ou services concédés, ainsi que, d'une manière générale, vis-à-vis de tous tiers, pendant toute la durée du bail à construction.

15.10 Constitution et acquisition de droits réels

Le **PRENEUR** pourra grever d'hypothèques son droit au présent bail à construction et les constructions qu'il aura édifiées sur le terrain qui en est l'objet.

Il pourra aussi consentir, conformément à la loi, les servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions prévues au bail. Toutes autres servitudes ne pourront être conférées qu'avec le consentement du **BAILLEUR**.

À l'expiration du bail à construction par arrivée du terme contractuel ou résiliation amiable ou judiciaire, toutes les servitudes autres que celles indispensables à la réalisation des constructions prévues et celles à la constitution desquelles le **BAILLEUR** aurait consenti, ainsi que hypothèques conférées par le **PRENEUR** et ses ayants cause, s'éteindront de plein droit.

Toutefois, si le bail prend fin avant son terme contractuel par résiliation amiable ou judiciaire, les hypothèques visées au premier alinéa et inscrites, suivant le cas, avant la publication de la demande en justice tendant à obtenir cette résiliation ou avant la publication de l'acte ou de la convention la constatant, ne s'éteindront qu'à la date primitivement convenue pour l'expiration du bail.

15.11 Travaux pendant la durée du bail

Le **PRENEUR** pourra effectuer pendant la durée du bail, s'il le juge utile, à ses frais, risques et périls, les travaux supplémentaires qu'il désirera, dans les conditions qui suivent.

Les travaux ne modifiant pas substantiellement la destination, la solidité, la forme, la structure des constructions telles qu'elles sont définies aux présentes peuvent être réalisés librement par le **PRENEUR**.

Tous les travaux de nature à transformer les constructions, une fois celles-ci édifiées, ou leurs équipements nécessiteront l'accord écrit et préalable du **BAILLEUR**.

15.12 Entretien des constructions pendant la durée du bail

Le **PRENEUR** devra pendant tout le cours du bail conserver en bon état d'entretien les constructions édifiées et tous les aménagements qu'il y aura apportés, et effectuer à ses frais, et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil et par l'usage, ainsi que le remplacement de tous éléments de la construction et de son aménagement au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire.

Le **BAILLEUR** aura droit de faire visiter la propriété et les constructions par son architecte ou son mandataire une fois par an, à ses frais, pour s'assurer de l'exécution de tous travaux d'entretien, de réparation petites ou grosses.

Le **PRENEUR** répondra de l'incendie des constructions édifiées quelle qu'en soit la cause. En cas de sinistre, le **PRENEUR** sera tenu de procéder à la reconstruction de l'immeuble ou à la remise en état des parties endommagées ou à la reconstruction des fractions détruites, tel que cela est ci-après exposé au paragraphe "Assurances".

Si les constructions sont détruites par cas fortuit, ou force majeure, le **PRENEUR** ne sera pas obligé de reconstruire le bâtiment détruit, et la résiliation du bail pourra, à la demande de l'une ou l'autre partie, être prononcée par décision judiciaire qui statuera également sur les indemnités qui pourraient alors être dues.

15.13 Mise aux normes des bâtiments pendant la durée du bail

De convention, expresse, le **BAILLEUR** ne sera pas tenu d'effectuer les travaux rendus nécessaires pour les bâtiments projetés et réalisés par le **PRENEUR** avec les règles de protection de l'environnement, des personnes et des biens imposés par l'autorité administrative.

16 - Cession - apport en société

Le **PRENEUR** pourra céder, conformément à la loi, tout ou partie de ses droits ou les apporter en société. Les cessionnaires ou la société **PRENEUR** de l'apport devront s'engager directement envers le **BAILLEUR** à l'exécution de toutes les conditions du présent bail à construction.

Les cessionnaires demeureront tenus solidairement entre eux et avec le **PRENEUR**, vis-à-vis du **BAILLEUR**, des mêmes obligations que le **PRENEUR**, et celui-ci en reste garanti jusqu'à l'achèvement des constructions que le **PRENEUR** s'est engagé à édifier aux termes du présent contrat.

Toutefois, en cas de fusion de la société preneuse, la société issue de la fusion ou la société **PRENEUR** de l'apport sera substituée de plein droit à la société preneuse dans tous les droits et obligations découlant du présent bail à construction. Le **BAILLEUR**, dans la mesure seulement où l'obligation de garantie ne pourrait plus être assurée dans les termes de la convention, pourra demander au tribunal à y substituer éventuellement toutes les garanties que le tribunal jugera suffisantes.

Toute cession ou tout apport en société devra être notifié par exploit d'huissier au **BAILLEUR** qui conservera tous droits vis-à-vis tant du **PRENEUR** que de ceux que ce dernier se sera substitué, avec solidarité et sans division entre eux.

Une copie exécutoire de l'acte sera délivrée au **BAILLEUR** aux frais du cessionnaire.

17 - Locations des constructions édifiées par le PRENEUR

Dès lors que les constructions seront achevées et utilisables conformément à leur destination, le **PRENEUR** s'oblige irrévocablement à les louer à l'Association L'ARCHE EN ANJOU aux termes, conditions et modalités figurant dans la convention de gestion conclue entre eux le +++++ dont une copie est annexée aux présentes.

Cet engagement de location constitue une condition essentielle et déterminante du consentement des parties à conclure le présent bail à construction.

Pour le cas où la convention de gestion prendrait fin aux conditions qui y sont fixées, le **PRENEUR** pourra louer les constructions édifiées par lui pour une durée ne pouvant excéder celle du présent bail.

En conséquence, à l'expiration du bail par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, tous baux, locations ou conventions d'occupation quelconques consentis par le **PRENEUR** ou ses ayants cause prendront fin de plein droit.

Toutefois, les baux à usage d'habitation ainsi que ceux consentis avec le concours du **BAILLEUR** demeureront en vigueur même après l'expiration du présent bail à construction.

18 - Contributions

Le **PRENEUR** acquittera pendant toute la durée du bail, en sus du prix du bail ci-après stipulé, les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels le terrain loué et les constructions qui seront édifiées par ses soins peuvent et pourront être assujetties.

19 - Assurances

Le **PRENEUR** sera tenu d'assurer, dès le début des travaux, et de maintenir assurées contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et autres risques, les constructions qu'il se propose d'édifier. Il devra également contracter une assurance contre les risques civils.

Ces assurances seront contractées de manière à permettre la reconstruction à l'identique de l'immeuble ou sa remise en état, ou la reconstitution des parties détruites. Le **PRENEUR** justifiera de ces assurances et de l'acquis exact des primes à toute demande du **BAILLEUR**.

Le **BAILLEUR** aura toujours le droit de se substituer au **PRENEUR** pour payer les primes des assurances et de souscrire les polices d'assurances complémentaires si le **PRENEUR** ne satisfait pas aux obligations qui lui sont imposées par la présente clause. Dans l'une ou l'autre de ces hypothèses, le **PRENEUR** devra rembourser au **BAILLEUR** le montant des primes ainsi que les frais entraînés par la souscription des nouvelles polices d'assurances, s'il y a lieu.

En cas de sinistre survenu au bâtiment édifié pendant la durée du bail, le **PRENEUR** sera tenu de procéder à la reconstruction ou à la remise en état des parties détruites à ses frais, risques et périls exclusifs sans recours ni répétition contre le **BAILLEUR**, l'indemnité versée par la ou les compagnies d'assurances sera employée à la reconstruction de l'immeuble ou à sa remise en état ou à la reconstitution des parties détruites, le tout

sauf décision commune contraire des parties. Pour assurer au **BAILLEUR** l'exécution par le **PRENEUR** des engagements ainsi souscrits, celui-ci délègue et transporte au profit du **BAILLEUR** le montant de toutes les indemnités qui pourraient lui être allouées de ce chef. Par suite, celles-ci seront versées entre les mains d'un tiers séquestre désigné soit amiablement par les parties, soit par ordonnance du président du tribunal judiciaire du lieu de la situation de l'immeuble rendue à la requête de la partie la plus diligente. Cette ordonnance déterminera en outre l'étendue et les modalités de la mission du séquestre. Pour assurer au **BAILLEUR** l'effet du transport ci-dessus consenti, notification en sera faite aux compagnies d'assurances intéressées.

Pour la reconstruction et remise en état, le **PRENEUR** devra obtenir les autorisations administratives (permis de construire ou autres) également nécessaires et sera tenu de faire toute délégation en vue de l'obtention de ces autorisations.

Pour le cas de non-obtention des autorisations administratives, et plus généralement pour le cas d'impossibilité de reconstruire le ou les bâtiments sinistrés ou de remettre en état les parties détruites, il est d'ores et déjà convenu ce qui suit :

- S'agissant d'un sinistre partiel, le présent bail se poursuivra jusqu'à sa date d'expiration conventionnelle. L'obligation de construire du **PRENEUR** comme l'accession du **BAILLEUR** à la propriété du bâtiment seront limitées aux portions de l'immeuble non détruites par le sinistre ; la redevance due par le **PRENEUR** au **BAILLEUR** sera réduite proportionnellement.
- S'agissant d'un sinistre ayant entraîné la destruction totale des bâtiments édifiés, le présent bail prendra fin de plein droit à la date de refus de délivrance de l'autorisation de construire et au plus tard douze (12) mois après la date du sinistre ; cette résiliation n'entraînera aucune indemnité ni dommages-intérêts au profit de l'une ou l'autre des parties, le **BAILLEUR** reprendrait son terrain ou les vestiges résultant de la destruction du ou des bâtiments.

Dans l'un comme l'autre cas, l'indemnité qui sera due par les compagnies d'assurances au titre du sinistre considéré reviendra aux deux parties (**BAILLEUR** et **PRENEUR**) dans les proportions suivantes :

- le **BAILLEUR** aura droit à une portion de l'indemnité proportionnelle au nombre d'années écoulées depuis l'achèvement des constructions par rapport à la durée conventionnelle du présent bail ;
- le **PRENEUR** aura droit au reliquat de l'indemnité, c'est-à-dire à une portion de cette indemnité proportionnelle au nombre d'années restant à courir sur la durée de la convention par rapport à la durée conventionnelle du bail.

Chacune des parties supportera, dans les mêmes proportions, tous frais, impôts ou taxes pouvant grever la perception par elles de la portion de l'indemnité lui revenant.

20 - Résiliation

Le présent bail pourra être résilié de plein droit pour défaut de paiement de son loyer, des impôts et charges, de défaut d'assurance, défaut d'entretien, de non-respect des caractéristiques des constructions, des délais, de l'obligation d'assurance, un mois après mise en demeure mentionnant expressément cette clause résolutoire.

Toutefois, dans le cas où le **PRENEUR** aurait conféré des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers, aucune résiliation du présent bail, tant amiable que judiciaire, ne pourra, sous peine d'inopposabilité à ces derniers, intervenir à la requête du **BAILLEUR**, avant l'expiration d'un délai d'un mois à partir de la date à laquelle le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter auront été dénoncés aux titulaires de ces droits réels.

Si, dans les deux mois de cette dénonciation, ces derniers n'ont pas signifié au **BAILLEUR** leur substitution pure et simple dans les obligations du **PRENEUR**, la résiliation pourra intervenir.

La résiliation du présent bail avant la survenance du terme donnera lieu au paiement d'une indemnité compensatrice par le **BAILLEUR** au profit du **PRENEUR** correspondant au montant des sommes restant à devoir par ce dernier au titre de l'emprunt bancaire qu'il aura souscrit pour la réalisation de l'opération (capital restant dû, intérêts intercalaires, indemnité de remboursement anticipé, etc.).

En outre, le notaire précise aux parties qu'une résiliation anticipée moyennant une indemnité constitue une mutation soumise aux droits d'enregistrement des mutations à titre onéreux d'immeubles, celle-ci pouvant être également soumise à TVA.

Dans l'hypothèse d'une résolution de l'acte aux termes duquel le **BAILLEUR** est devenu propriétaire du terrain objet des présentes, en vertu de la condition résolutoire stipulée audit acte, les présentes seraient résolues de plein droit, ainsi que la convention de gestion visée à l'article **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**

Le **BAILLEUR** serait alors redevable envers le **PRENEUR** du paiement d'une indemnité compensatrice, correspondant au montant des sommes restant à devoir par ce dernier au titre de l'emprunt bancaire qu'il aura souscrit pour la réalisation de l'opération (capital restant dû, intérêts intercalaires, indemnité de remboursement anticipé...).

21 – Information du preneur relative à son projet de construction

21.1 Information relative à la construction - aux aménagements et aux transformations

Le notaire soussigné informe le **PRENEUR** dans la mesure où il projette d'effectuer, des constructions, des aménagements et des transformations et ce quelle qu'en soit la destination :

- Des dispositions des articles 1383 à 1387 du Code général des impôts, relatives au bénéfice de l'exonération temporaire de la taxe foncière sur les propriétés bâties et l'obligation corrélative de dépôt d'une déclaration auprès du centre des finances publiques du lieu de la situation de l'immeuble, de leur achèvement dans le délai de quatre-vingt-dix jours à compter de cet achèvement.
- De ce que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance-construction devra garantir les propriétaires successifs.
- Que les travaux doivent être entrepris dans un délai de trois ans à compter de la notification et, passé ce délai, ces travaux ne doivent pas être interrompus plus d'un an. Ce délai est prorogeable deux fois pour une durée d'un an sous certaines conditions.
- Qu'aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire n'est recevable à l'expiration d'un délai de six mois à compter de l'achèvement de la construction.

Le **PRENEUR** déclare que le notaire soussigné l'a parfaitement informé qu'il devra effectuer, lors de l'achèvement de la construction, la déclaration d'achèvement des travaux dite "déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT)", document obligatoire permettant de signaler à l'administration l'achèvement des travaux et la conformité de la construction avec le permis de construire et la déclaration préalable.

21.2 Raccordement aux réseaux

Les frais de raccordement aux réseaux de distribution, notamment d'eau s'il existe, et d'électricité de la construction à édifier par le **PRENEUR**, dans la mesure où le raccordement n'existerait pas à ce jour, seront intégralement supportés par ce dernier, et à défaut de réseau d'assainissement collectif ce seront les frais de création d'un dispositif d'assainissement individuel qui seront à supporter par lui, et également le ou les taxes afférentes.

21.3 ASSURANCE-CONSTRUCTION

Le **PRENEUR** reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné de l'obligation qui est faite par les dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances, de souscrire dès avant toute ouverture du chantier de construction et/ou travaux de gros-œuvre ou de second-œuvre, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre, et que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance devra garantir les propriétaires successifs.

Le **PRENEUR** déclare et garantit qu'il a souscrit dans le cadre du projet de construction une police d'assurance dommages-ouvrage suivant police +++++ en date du +++++ auprès de +++++, dont le siège est à +++++, sous les références suivantes : +++++.

Les copies des documents suivants sont annexées :

- +++++.

Le **PRENEUR** s'engage à maintenir cette police d'assurance jusqu'à l'achèvement des travaux de construction.

L'assuré atteste ne pas avoir été informé à ce jour d'une défaillance de la compagnie d'assurances par l'autorité de contrôle prudentiel et de résolution (A.C.P.R.).

Le **PRENEUR** s'engage :

- à déclarer à la compagnie d'assurance l'achèvement des travaux ;
- à adresser à la compagnie d'assurance tous les éléments techniques que cette dernière pourra lui demander
- de déclarer les éléments nouveaux susceptibles de modifier les bases sur lesquelles ce contrat a été établi ;
- et de lui déclarer tout arrêt des travaux.

21.4 Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage

Un exemplaire du dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage visé par l'article L 4532-97 du Code du travail sera établi préalablement à la vente.

Il est précisé que cet article oblige le maître d'ouvrage à rassembler les données de nature à faciliter la prévention des risques professionnels lors d'interventions ultérieures.

21.5 Visite du chantier

Il est indiqué que, d'une façon générale, pour des raisons de sécurité et de responsabilité, toute visite du chantier est interdite aux personnes étrangères aux entreprises, aux architectes ou leurs préposés.

S'il transgressait cette interdiction le **BAILLEUR** ne pourrait en aucune manière rechercher la responsabilité du **PRENEUR**, de l'architecte, des entrepreneurs, ou des préposés de l'un d'eux.

Les parties conviennent que des visites de chantier pourront avoir lieu pendant la durée des travaux de construction, uniquement lorsque les conditions de sécurité le permettent et si le maître d'œuvre du chantier l'autorise, pour permettre au **BAILLEUR** de s'assurer de la bonne réalisation des travaux.

21.6 Conservation des factures des travaux

Le notaire rappelle au **PRENEUR** la nécessité de conserver sans limitation de durée les factures des travaux et achats de matériaux, ainsi que tous autres documents s'y rapportant, notamment pour le cas de revente

et éventuellement pour la mise en œuvre de l'assurance dommages-ouvrage dans le cadre de la garantie décennale.

21.7 Obligation d'assurance de responsabilité et de dommages

Le **PRENEUR** reconnaît avoir été informé des dispositions des articles L 241-1, L 241-2, L 242-1, L 242-2, L 243-2 et L 243-3 du Code des assurances, desquelles il résulte notamment :

- en vertu de l'article L 241-1 que toute personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code civil doit être couverte par une assurance ;
- en vertu de l'article L 241-2 que celui qui fait réaliser pour le compte d'autrui des travaux de construction doit être couvert par une assurance de responsabilité garantissant les dommages visés aux articles 1792 et 1792-2 du Code civil et résultant de son fait ;
- qu'il en est de même lorsque les travaux de construction sont réalisés en vue de la vente ;
- en vertu de l'article L 242-1 que toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de construction doit souscrire, avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche de responsabilités, le paiement des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1 du Code civil, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du Code civil ;
- en vertu de l'article L 243-2 que lorsqu'un acte intervenant avant l'expiration du délai de dix ans prévu à l'article 1792-4-1 du Code civil a pour effet de transférer la propriété ou la jouissance du bien, quelle que soit la nature du contrat destiné à conférer ces droits, à l'exception toutefois des baux à loyer, mention doit être faite dans le corps de l'acte de l'existence ou de l'absence d'assurance ;
- en vertu de l'article L 243-3, que les infractions aux dispositions des articles L 241-1 à L 242-1 ci-dessus rapportées sont sanctionnées d'une amende et d'un emprisonnement ou de l'une ou l'autre de ces deux peines, sauf s'il s'agit d'une personne physique construisant un logement pour l'occuper elle-même ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint.

21.8 Droit de visite et de communication des autorités

L'article L 461-1 du Code de l'urbanisme dispose :

"Le préfet et l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3 ou leurs délégués, ainsi que les fonctionnaires et les agents mentionnés à l'article L. 480-1 peuvent visiter les lieux accueillant ou susceptibles d'accueillir des constructions, aménagements, installations et travaux soumis aux dispositions du présent code afin de vérifier que ces dispositions sont respectées et se faire communiquer tous documents se rapportant à la réalisation de ces opérations.

Le droit de visite et de communication prévu au premier alinéa du présent article s'exerce jusqu'à six ans après l'achèvement des travaux."

L'article L 461-4 du même Code précise que, lorsque, à l'issue de cette visite, il est établi qu'une construction, un aménagement, une installation ou des travaux ont été réalisés sans permis ou sans décision de non-opposition à déclaration préalable, ou en méconnaissance d'un permis ou d'une décision de non-opposition à déclaration préalable, le maître d'ouvrage peut être mis en demeure, dans un délai qui ne peut excéder six mois, de déposer, selon le cas, une demande de permis ou une déclaration préalable.

22 - Propriété-Jouissance

22.1 Propriété et usage du terrain

Le **BAILLEUR** demeure propriétaire du terrain objet du présent contrat de bail.

Le **PRENEUR** aura un droit d'usage du terrain objet du présent contrat de bail.

22.2 Propriété et usage des constructions

22.2.1 Pendant la durée du bail

Les constructions édifiées et tous travaux et aménagements effectués par le **PRENEUR** resteront sa propriété et celle de ses ayants cause pendant toute la durée du présent bail à construction.

Le **PRENEUR** usera paisiblement du terrain et des constructions édifiées suivant la destination décrite ci-dessous pour une durée ne pouvant excéder celle du présent bail.

22.2.2 À la fin du bail

A l'expiration du bail, par arrivée du terme ou par résiliation amiable ou judiciaire, toutes les constructions édifiées par le **PRENEUR** ou ses ayants-cause et tous aménagements réalisés par lui sur le terrain loué, comme toutes améliorations de quelque nature qu'elles soient, deviendront de plein droit la propriété du **BAILLEUR**, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour constater cette accession.

Le **PRENEUR** pourra être amené à procéder à la régularisation du droit à déduction dont il a bénéficié sur la taxe sur la valeur ajoutée qui a grevé les immobilisations réalisées depuis moins de vingt ans.

Les parties conviennent, d'ores et déjà, que la remise des constructions, à l'extinction du bail par la survenance de son terme, se fera sans indemnité.

Dans l'état actuel du droit fiscal lorsque la remise des constructions au **BAILLEUR** est effectuée sans indemnité il faut distinguer selon la durée du bail.

Si la durée du bail est supérieure ou égale à trente ans, la remise des constructions ne donne lieu à aucune imposition.

Si la durée est comprise entre dix-huit et trente ans, la remise s'analyse en un supplément de loyer constitutif pour le **BAILLEUR** d'un revenu foncier. L'impôt n'est toutefois dû que sur le prix de revient des constructions sous déduction d'une décote égale à 8 % par année de bail au-delà de la dix-huitième. Cet impôt peut être échelonné sur quinze ans. Si la vente du bien intervient avant les quinze ans, le solde restant dû est exigible.

23 - Solidarité et indivisibilité

Pendant le cours du présent bail à construction, il y aura pour l'exécution des engagements résultant des présentes, solidarité et indivisibilité entre le **PRENEUR** et ses ayants cause.

24 - Loyer

Le bail à construction est consenti et accepté moyennant un loyer prenant la forme d'une redevance annuelle d'un montant de UN EURO ET CINQUANTE-DEUX CENTIMES (1,52 EUR) que le PRENEUR s'oblige à payer annuellement au BAILLEUR en son domicile en un terme et d'avance le 5 janvier de chaque année et pour la première fois le .

Le loyer de base ainsi fixé sera révisable, de façon triennale, en fonction des variations de l'Indice du Coût de la Construction, publié par l'INSEE, l'indice de base étant celui du .

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

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

25 – Stipulations fiscales et enregistrement du présent bail

25.1 DECLARATIONS DU BAILLEUR RELATIVES A LA TVA

Le **BAILLEUR** déclare qu'il n'est pas assujetti et n'entend pas opter pour la soumission du présent bail à construction à la taxe sur la valeur ajoutée.

25.2 FORMALITE FUSIONNEE

Ce bail sera soumis à la formalité fusionnée, aux frais du **PRENEUR**, dans le mois de sa date, auprès du service de la publicité foncière de Maine et Loire avec exonération de la taxe de publicité foncière en application des dispositions de l'article 743 1° du Code général des impôts.

25.3 DISPENSE DU DROIT D'ENREGISTREMENT

Conformément à l'article 3 quinquies de la loi de finances du 1^{er} janvier 2023, les baux à durée limitée de plus de douze ans sont exonérés du droit d'enregistrement.

25.4 CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière prévue à l'article 879 du Code général des impôts, les parties déclarent que la valeur cumulée des loyers et la valeur résiduelle des constructions en fin de bail sont évaluées, en ce qui concerne les biens du ressort de ce service de publicité foncière, pour la durée du bail, à TROIS MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS (3 500 000,00 EUR).

Si lors de l'accomplissement de cette formalité l'existence d'inscription(s) grevant le terrain présentement loué du chef du **BAILLEUR** ou des précédents propriétaires se révélait, le **BAILLEUR** devra rapporter les mainlevées et justificatifs de radiation dans le mois de la dénonciation amiable qui lui aura été faite au domicile ci-après élu de l'état contenant la ou les inscriptions.

26 - Pouvoirs

Pour l'accomplissements des formalités de publicité foncière, les parties, agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes à l'effet de dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, notamment pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux et ceux de l'état civil, et rectifier, s'il y a lieu, toute désignation et toute origine de propriété.

27 - Copie exécutoire

Une copie exécutoire des présentes sera remise au **BAILLEUR** aux frais du **PRENEUR**.

28 - Frais

Tous les frais, droits et émoluments des présentes, et de leurs suites s'il y a lieu, sont à la charge du **PRENEUR**, qui s'y oblige.

29 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile, en leur demeure ou siège respectif.

30 - Modalités de délivrance de la copie authentique

Le notaire rédacteur adressera, à l'attention au **PRENEUR**, une copie authentique sur support papier ou sur support électronique des présentes qu'ultérieurement, notamment en cas de demande expresse de ce dernier, de son mandataire, de son notaire, ou de son ayant droit.

Le notaire lui adressera, immédiatement après la signature des présentes, une copie scannée de l'acte s'il a été signé sur support papier, ou une copie de l'acte électronique s'il a été signé sous cette forme. Cet envoi se fera par courriel à l'adresse du **PRENEUR** qui a été utilisée pour correspondre avec lui durant toute la durée du dossier.

31 - Médiation

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>.

32 - Conclusion du contrat

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

33 - Devoir d'information réciproque

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

34 - Mention sur la protection des données personnelles

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,

les établissements financiers concernés,

les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,

les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux

personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : dpo.notaires@datavigiprotection.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

35 - Formalisme lié aux annexes

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier, les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

POUANCÉ – (Commune déléguée d'OMBRÉE-D'ANJOU) – VEFA NEXITY – Rue des Etangs/Rue de la Gare - Tr. 2012

La société NEXITY a sollicité Meldomys pour l'acquisition d'un ensemble immobilier de 34 logements (PLAI -PLUS) en VEFA, sur la commune de Pouancé (commune déléguée d'Ombree-d'Anjou).

Après avoir analysé la demande sur le secteur, la Commission d'investissement du 11 juin 2025, ainsi que le Bureau du conseil d'administration du 8 juillet 2025, ont donné une suite favorable à la demande du promoteur portant sur la construction de cet ensemble immobilier en VEFA.

Depuis la séance de la commission d'investissement, les modifications apportées au projet sont venues majorer le prix du m² de SHAB de 2 198,77 € HT/m² à 2 199 ,26 € HT/m², portant le prix d'acquisition à 5.815.217,31 € HT.

Le projet comprend 34 logements individuels de Type 3 et Type 4, répartis comme suit :

Logement	Financement	Type	Niveau	Surface habitable (en m ²)	Terrasse (en m ²)	Abri de jardin (en m ²)	Garage (en m ²)	Jardins arrière (hors abris, cis terrasse) (en m ²)
01	PLAI	T4	R+1	85,13	9	9	14,85	125
02	PLUS	T4	R+1	85,13	9	9	14,85	148
03	PLUS	T3	R+1	71,26	9			61
04	PLUS	T3	R+1	71,26	9			53
05	PLUS	T3	R+1	71,26	9			53
06	PLUS	T4	R+1	85,13	9		14,85	173
07	PLAI	T3	PP	63,25	9			188
08	PLUS	T4	R+1	85,13	9	9	14,85	70
09	PLUS	T4	R+1	85,13	9	9	14,85	70
10	PLAI	T3	PP	63,25	9			160
11	PLUS	T4	R+1	85,13	9	9	14,85	70
12	PLUS	T4	R+1	85,13	9		14,85	131
13	PLAI	T3	PP	63,25	9			166
14	PLUS	T4	R+1	85,13	9	9	14,85	98
15	PLUS	T4	R+1	85,13	9	9	14,85	98
16	PLAI	T3	PP	63,25	9			134
17	PLUS	T4	R+1	85,13	9	9	14,85	69
18	PLUS	T4	R+1	85,13	9	9	14,85	69
19	PLAI	T3	PP	63,25	9			141
20	PLUS	T4	R+1	85,13	9	9	14,85	77
21	PLUS	T4	R+1	85,13	9		14,85	180
22	PLAI	T3	R+1	71,26	9			110
23	PLAI	T4	R+1	85,13	9	9	14,85	133
24	PLAI	T4	R+1	85,13	9		14,85	177
25	PLAI	T3	PP	63,25	9			154
26	PLAI	T4	R+1	85,13	9	9	14,85	95
27	PLAI	T4	R+1	85,13	9		14,85	196
28	PLAI	T3	PP	63,25	9			250
29	PLAI	T4	R+1	85,13	9	9	14,85	180
30	PLAI	T4	R+1	85,13	9		14,85	272
31	PLUS	T4	R+1	85,13	9		14,85	102
32	PLUS	T3	R+1	71,26	9			52
33	PLAI	T3	R+1	71,26	9			50
34	PLAI	T3	R+1	71,26	9			137

La surface habitable totale du projet reste inchangée et représente 2.644,17 m².

Le projet répond à la réglementation thermique RE 2020.



Les parcelles concernées par ce projet sont cadastrées Section AC, numéro 975 p, et Section F n°509p et 700p



Le permis de construire de l'opération a été obtenu par le promoteur le 19 juin 2025.

Les services de France domaine ont été saisis le 14 août 2025 pour l'obtention de la valeur vénale du projet.

Les parties ont convenu d'un prix de vente de 2 199,26 € HT / m² SHAB, soit 5.815.217,31 € HT afin de respecter l'équilibre financier de l'opération.

Il vous est demandé de bien vouloir donner votre accord sur l'acquisition de cet ensemble immobilier en VEFA au prix de 5.815.217,31 € 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 en VEFA au prix de 5.815.217,31 € 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.

LA POUËZE (Commune déléguée d'ERDRE-EN-ANJOU) – Château de la Villenièrre – Tr. 0415

La commune d'ERDRE-EN-ANJOU a donné à bail le 26 février 1988 au profit de l'office, un immeuble bâti cadastré Section AC n°204 et 205 (6.134 m²) afin de permettre la réhabilitation dudit bâtiment en 19 logements (3 T1bis, 4 T2, 10 T3, 1 T4 et 1 T5) sis Château de la Villenièrre à LA POUËZE.

Le bail d'une durée, de 36 ans a pris effet le 1^{er} novembre 1987 et court jusqu'au remboursement des emprunts initiaux qui est arrivé à terme le 1^{er} août 2024.



La commune s'interroge sur le prochain mode de gestion des logements (reprise en pleine propriété, nouveau bail ou convention de gérance) et sollicite une prorogation du bail emphytéotique jusqu'au 31 décembre 2025 afin que l'office réalise une estimation des travaux à effectuer pour répondre aux obligations thermiques et énergétiques applicables aux logements.

Le conseil municipal, réuni le 9 septembre dernier, a décidé de proroger de manière rétroactive le bail jusqu'au 31 décembre 2025, et ce suivant les mêmes conditions.

La commune pourra ainsi prendre une décision éclairée à réception de l'étude technico-financière. Notre organisme s'est engagé à mener une projection des travaux sur les 20 prochaines années.

Il vous est demandé de bien vouloir donner votre accord sur la signature de la prorogation du bail de manière rétroactive jusqu'au 31 décembre 2025 et d'autoriser le Directeur général à signer la prorogation à 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 de la prorogation du bail de manière rétroactive jusqu'au 31 décembre 2025 et autorisent le Directeur général à signer la prorogation à l'acte qui sera établi par la Direction des affaires juridiques et Marchés de l'office (acte administratif).

**VALANJOU (Commune déléguée de CHEMILLÉ-EN-ANJOU) : VEFA ALTER - 7 place Saint-Pierre
Tr. 2051n1**

L'aménageur public ALTER a sollicité Meldomys pour l'acquisition d'un îlot de 3 logements (T3) sociaux collectifs (PLAI-R et PLUS) en VEFA, sur la commune de Valanjou (commune déléguée de Chemillé-en-Anjou).

Après avoir analysé la demande sur le secteur, la Commission d'investissement du 30 avril 2025, ainsi que le Bureau du conseil d'administration du 20 mai 2025, ont donné une suite favorable à la demande d'ALTER portant sur la construction de cet ensemble immobilier collectif en VEFA.

Le projet comprend 3 logements sociaux de Type 3, répartis comme suit :

- Logement n°001 (RDC) : 67.36 m²
- Logement n°102 (R+1) : 67.026 m²
- Logement n°203 (R+2) : 68.27 m²

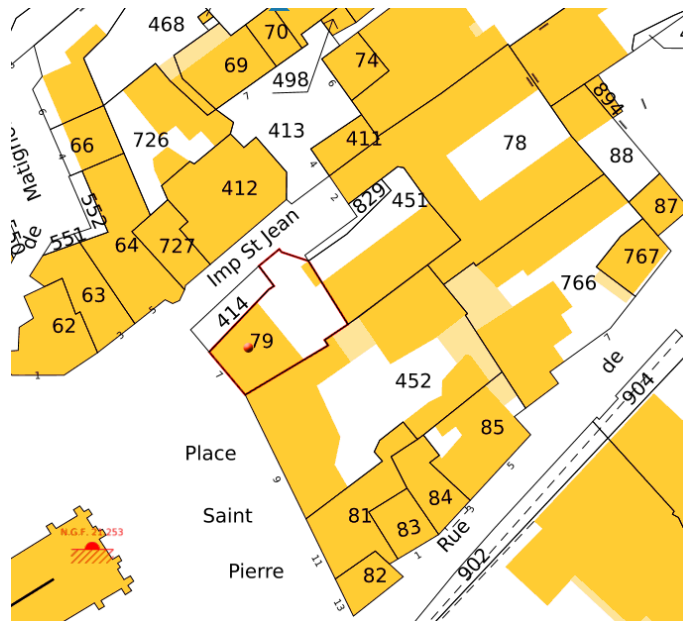
La surface habitable totale du projet est de 202,89 m².

Chaque logement bénéficiera d'un cellier extérieur. Les logements en R+1 et R+2 disposeront d'une loggia et le logement en RDC, quant à lui, sera ciblé « Vivre son âge ».

Une place de stationnement PMR est créée sur l'emprise du projet. Toutefois, aucune place de stationnement sur le domaine public n'a été réservée pour les deux autres logements. Les locataires pourront se stationner à leur convenance sur le parking public.



La parcelle concernée par ce projet est cadastrée Préfixe 153, Section AB, numéro 79p, d'une superficie totale de 196 m².



Le permis de construire de l'opération a été déposé par ALTER le 10 avril 2025.

Les services de France domaine ont été saisis le 6 juin 2025 et ont rendu leur avis le 30 juin 2025 sur la valeur vénale du bien au prix de 456 165 €, arrondie à 457 000 €, avec une marge d'appréciation de plus ou moins 10 %.

Les parties ont convenu d'un prix de vente de 2 250 € HT / m² SHAB, soit 456 502.50 € HT afin de respecter l'équilibre financier de l'opération.

Il vous est demandé de bien vouloir donner votre accord sur l'acquisition de cet ensemble immobilier en VEFA au prix de 459 135 € 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 en VEFA au prix de 459 135 € 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 16 SEPTEMBRE 2025

➤ AMÉNAGEMENT - DÉVELOPPEMENT

◆ MARCHÉS TRAVAUX/SERVICES-CONTRATS /CONVENTIONS

✓ CHALONNES-SUR-LOIRE - Réhabilitation de 18 logements rue nationale et place de l'Etablerie - Tr. 1831-1872

Dans le cadre de l'opération de réhabilitation de 18 logements à Chalonnes (Tr. 1831-1872), un marché de rénovation des façades des bâtiments a été conclu avec l'entreprise RANNOU le 23 février 2023 pour un montant initial de 93 476.66 € HT ; un avenant pour la réalisation de travaux supplémentaires a ensuite été conclu, portant le montant du marché à 97 783,78 € HT.

Il est, au préalable, exposé que la conclusion de ce marché avait été difficile (aucune entreprise n'avait répondu à la consultation initiale et la recherche d'une entreprise en vue de la conclusion d'un marché de gré à gré avait été fastidieuse).

Le marché prévoyait une révision mensuelle des prix sur la base de l'index BT 52 – Imperméabilité de façades.

Or, à la sortie de la période Covid, les prix ont connu une forte volatilité, conduisant à une importante augmentation des indices BT, grandement marquée sur l'année 2022.

Il s'avère que l'index BT 52 était quasiment à sa valeur la plus haute au mois servant de base (août 2022 – valeur : 147.6). Sur les mois suivants, sa valeur a régulièrement et significativement chuté.

La valeur de l'indice en juin 2023 était de 138.3 et en juin 2024, de 137.8.

La période de réalisation des travaux s'est étendue de juin 2023 à juin 2024. L'application de la clause de révision des prix conduit à un montant négatif de 5 129.35 € HT, représentant une « perte » pour l'entreprise, de l'ordre de 5.3 %.

Il est précisé que le chantier a connu plusieurs difficultés retardant la fin de la période d'intervention de l'entreprise Rannou (intervention stoppée pendant des travaux complémentaires suite à la découverte d'une poutre de façade pourrie, interruption de chantier pendant trois semaines lors de la période hivernale).

L'entreprise Rannou s'est adaptée à ces retards de chantiers ainsi qu'aux difficultés intrinsèques du chantier (circulation compliquée, difficulté de stocker des matériaux sur le site), et elle a donné pleine satisfaction dans la réalisation de ses travaux.

Au vu des difficultés à pourvoir ce lot en phase de passation et dans le souci de ne pas dissuader une entreprise sérieuse de répondre à des consultations ultérieures (l'entreprise Rannou n'intervient habituellement pas sur des marchés publics), il est proposé d'autoriser le Directeur général à exonérer l'entreprise Rannou de la révision des prix prévue au marché pour un montant de 5 129.35 € HT.

Délibération : Les membres du Bureau du Conseil d'administration autorisent, à l'unanimité, le Directeur général à exonérer l'entreprise Rannou de la révision des prix prévue au marché pour un montant de 5 129.35 € HT.

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 16 SEPTEMBRE 2025

➤ AMÉNAGEMENT - DÉVELOPPEMENT

◆ MARCHÉS TRAVAUX/SERVICES-CONTRATS /CONVENTIONS

- ✓ Convention d'assistance du Département de Maine-et-Loire dans le cadre de la promotion et de l'application de la clause sociale dans les marchés publics de Meldomys

Depuis 2019, une clause sociale est intégrée dans les marchés de travaux concernant une opération de réhabilitation ou de construction de plus de dix logements.

Cette clause permet de faire réaliser un certain nombre d'heures de travail effectif par des personnes éloignées de l'emploi (par exemple : bénéficiaires du revenu de solidarité active, demandeurs d'emploi de longue durée, personnes prises en charge par des SIAE, jeunes de moins de 26 ans, diplômés ou non, sortis du système scolaire depuis au moins 6 mois et s'engageant dans une démarche d'insertion et de recherche d'emploi...).

Le calibrage du nombre d'heures dédié à ce public et le suivi de leur réalisation effective est réalisé par les services compétents :

- D'Angers Loire Développement pour les opérations de travaux situées sur le territoire de l'agglomération d'Angers ;
- Du Conseil Départemental pour les opérations de travaux situées hors territoire de l'agglomération d'Angers.

De plus, ces services assurent de manière plus ponctuelle, une mission d'assistance à l'ingénierie contractuelle dans le cadre de la mise en place ou du renouvellement de marchés de services (proposition de montage contractuel, définition de critères de jugement des offres, identification de segments d'achats sur lesquels l'insertion peut être réalisée...).

Afin de formaliser cette assistance, une convention pluriannuelle pour une durée de quatre ans avait été conclue avec le Conseil départemental de Maine-et-Loire. Elle décrit la consistance des prestations réalisées et prévoit que l'assistance apportée est effectuée à titre gratuit.

Cette convention est arrivée à échéance à la fin de l'année 2024.

Il est donc proposé d'en conclure une nouvelle, à périmètre et conditions identiques à la précédente.

Il est proposé au Bureau du conseil d'administration d'autoriser le Directeur général à signer la convention annexée.

Délibération : Les membres du Bureau du Conseil d'administration autorisent, à l'unanimité, le Directeur général à signer avec le Conseil départemental la convention d'assistance (annexée) visant à promouvoir l'insertion de clauses sociales dans les marchés publics de Meldomys.

CONVENTION
POUR UNE ASSISTANCE DU DÉPARTEMENT
À LA MISE EN PLACE DE CLAUSES SOCIALES D'INSERTION
DANS LES MARCHÉS PUBLICS

VU la Stratégie départementale pour l'insertion et l'emploi 2023-2028,

VU l'axe relatif à la Coopération « gagnant-gagnant » avec les acteurs économiques, déclinée dans celle-ci,

VU la délibération N° 2024-06-CP-0034 approuvant la présente convention-type et autorisant la Présidente du conseil départemental à la signer,

Entre MELDOMYS, domicilié 11 rue du Clon — CS 70146 — 49001 Angers Cedex 01, représenté par son Directeur Général, Monsieur Benoît RATIER,
Ci-après désigné « l'Acheteur »,

et le **Département de Maine-et-Loire**, domicilié au 48B Bd Foch, CS 94104, 49941 Angers Cedex 9
représenté par sa Présidente, Madame Florence DABIN,
Ci-après désigné « le Département »,

IL A ÉTÉ EXPOSÉ CE QUI SUIT :

Le Département a développé au sein de ses services un dispositif de gestion des clauses sociales d'insertion dans les marchés publics. Afin d'accroître la mobilisation des différents acteurs en la matière, le Département propose aux acheteurs publics situés sur son territoire d'intervention un appui technique à la mise en place de telles clauses dans leurs propres contrats.

Les prestations d'assistance sont assurées par le Département, à la demande de l'acheteur, au titre de sa mission de service public pour l'insertion des publics en difficulté.

Le Département intervient à la demande des acheteurs publics lorsque ces derniers projettent des marchés sur des territoires non pourvus de facilitateurs (zones blanches).

EN CONSÉQUENCE, LES PARTIES SIGNATAIRES CONVIENNENT CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

L'objet de la présente convention est de fixer le cadre du soutien apporté par le Département à l'Acheteur pour la mise en œuvre des clauses sociales d'insertion dans les marchés publics conclus par ce dernier. Le Département réalise le suivi des engagements des entreprises attributaires, selon

- Le degré d'expertise de l'acheteur en termes de marchés publics,
- Le niveau d'engagement en termes de clause sociale d'insertion envisagé par l'acheteur,
- Les projets de marchés envisagés en nature et volume.

ARTICLE 2. ENGAGEMENTS DU DÉPARTEMENT

Le Département s'engage à

- Informer le donneur d'ordre des dispositions légales relatives à l'application de la clause sociale d'insertion,
- Conseiller l'Acheteur sur la stratégie « clause » à adopter dans le cadre de ses marchés,
- Conseiller l'Acheteur dans la phase de définition de ses marchés en ce qui concerne le choix du dispositif à retenir (marchés réservés, clause sociale d'insertion, marchés de prestations d'insertion, critère d'attribution relatif aux performances en matière d'insertion professionnelle...),
- Outiller,

Selon les critères définis dans l'article 1, le Département pourra être amené à :

- Calculer le volume minimal d'heures d'insertion intégré au cahier des charges du marché,
- Proposer une rédaction des dispositions à intégrer dans les documents de la consultation,
- Intervenir en appui/conseil de l'acheteur lors de l'analyse des offres,
- Mobiliser l'offre d'insertion susceptible d'être proposée en liaison avec l'ensemble des organismes prescripteurs (France Travail, Missions locales, services du Département, Cap Emploi...) et les structures d'insertion par l'activité économique (SIAE),
- Valider l'éligibilité à la clause sociale d'insertion des personnes en insertion proposées à/par l'entreprise titulaire du marché,
- Effectuer le suivi de l'application de la clause sociale d'insertion : suivi de l'engagement des heures d'insertion de l'entreprise et leur remontée à l'acheteur, échange sur les situations dérogatoires, et attestation de réalisation d'engagement insertion de l'entreprise attributaire du marché à destination de l'acheteur,
- Procéder à l'évaluation de l'application de la clause sociale d'insertion : rédaction-du bilan annuel,

Les engagements du Département portent sur tout marché public intégrant une clause sociale d'insertion et notifié par l'Acheteur pendant la période de validité de la convention.

ARTICLE 3 : ENGAGEMENTS DE L'ACHETEUR

L'Acheteur s'engage à :

- Fournir au Département (service Développement insertion et emploi), lors de la signature de la présente convention et, le cas échéant, lors de ses reconductions, la liste prévisionnelle des consultations qu'il envisage de lancer au cours de l'année,
- Désigner en son sein une personne référente, interface permanente avec le Département,
- Prendre toutes les dispositions permettant au Département de réaliser ses engagements tels que décrits à l'article 2 ci-dessus,
- Garantir la présence du Département à la réunion de lancement entre l'Acheteur et le titulaire du marché,
- Arbitrer les cas dérogatoires soumis par le Département,
- Intervenir auprès des titulaires du marché en cas de non-respect des engagements signalés par le Département.

ARTICLE 4 : ÉVALUATION

Le Département produit un bilan annuel reprenant les indications suivantes :

- Nombre d'heures réalisées,
- Nombre de personnes concernées,
- Typologie des bénéficiaires,
- Modalités d'application de la clause,

ARTICLE 5 : MONTANT DES PRESTATIONS

Le Département intervient dans le cadre d'une mission de service public pour l'insertion des personnes en difficultés. La présente convention n'a pas de caractère onéreux.

ARTICLE 6 : PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

Les parties déclarent notamment tenir par écrit un registre de toutes les catégories d'activités de traitement effectuées dans le cadre de cette convention. Sur demande d'une des parties, les autres parties mettent à disposition de la partie demandeuse la documentation nécessaire pour démontrer le respect de toutes ses obligations. Les parties s'aident pour la réalisation d'analyse d'impact relative à la protection des données le cas échéant.

Les parties s'accordent pour respecter les conditions et mesures de sécurité nécessaires à la protection des données à caractère personnel de toute personne physique impactée par la mise en œuvre de la présente convention. Elles s'engagent notamment à assurer les principes de conformité prévus par la réglementation applicable, incluant les principes de minimisation des données collectées, traitées et transférées, l'information et la garantie des droits des personnes concernées dans son périmètre d'activité et la mise en œuvre des mesures techniques, juridiques et organisationnelles appropriées.

Lorsque les personnes concernées par le traitement exercent auprès d'une des parties des demandes d'exercice de leurs droits, les autres parties aident la première à s'acquitter de son obligation de donner suite aux demandes. Les délégués à la protection des données des différentes parties sont joignables aux adresses suivantes pour toute question en lien avec la protection des données :

- pour le Département de Maine-et-Loire : dphmaine-etloire.fr
- pour l'Acheteur : dpWmeldomys.fr

Les parties à la présente convention qui, à l'occasion de son exécution, ont connaissance d'informations ou reçoivent communication de documents ou d'éléments de toute nature, incluant des données à caractère personnel — c'est-à-dire des données permettant, de manière directe ou indirecte, d'identifier une personne physique — sont tenues de prendre toutes les mesures nécessaires afin d'empêcher que ces informations, documents ou éléments ne soient divulgués à des personnes non autorisées. Elles s'engagent au respect d'une clause de confidentialité stricte dans l'exécution de la présente convention. À ce titre, elles veillent à ce que les personnes autorisées à avoir accès et à traiter les données à caractère personnel concernées s'engagent contractuellement à respecter la confidentialité ou soient soumises à une obligation légale appropriée de confidentialité, et à ce qu'elles reçoivent la formation nécessaire en matière de confidentialité et de protection des données à caractère personnel.

Enfin, si l'une ou l'autre des parties a connaissance de l'existence d'une violation de données à caractère personnel au sens de l'article 4 du RGPD, les parties s'engagent vis-à-vis de l'une ou l'autre à notifier de cet incident dans un délai maximum de 48 heures à compter de la prise de connaissance de cette violation et à

fournir à l'une ou l'autre partie, les informations lui permettant de respecter ses obligations de notifications auprès de la CNIL et ce dans le délai imparti par l'article 33 RGPD.

Au terme de la convention, les parties se mettent d'accord sur le sort des données à appliquer.

ARTICLE 7 : CLAUSE DE CONFIDENTIALITÉ

Les données auxquelles l'Acheteur peut avoir accès sont strictement couvertes par le secret professionnel (article 226-13 du code pénal), ainsi que toutes les données dont l'Acheteur prend connaissance à l'occasion de l'exécution de la présente convention. À ce titre, l'Acheteur déclare reconnaître la confidentialité desdites données.

L'Acheteur s'engage à prendre toutes précautions conformes aux usages et à l'état de l'art dans le cadre de l'exécution de la convention conclue avec le Département afin de protéger la confidentialité des informations auxquelles il peut avoir accès, et en particulier de mettre en œuvre tous les moyens dont il dispose pour que ces informations ne puissent être communiquées à des personnes non expressément autorisées à les recevoir. En particulier, il s'engage à ce que ses salariés ou représentants désignés bénéficient des formations et habilitations nécessaires au traitement des données dans le cadre de l'exécution de la convention le liant au Département.

ARTICLE 8 : RÉSILIATION

En cas de non-respect de ces obligations par l'une ou l'autre des parties, la présente convention pourra être résiliée par l'autre partie, après mise en demeure restée sans effet pendant un mois.

ARTICLE 9 : LITIGES

En cas de litige dans l'exécution de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher une solution amiable.

ARTICLE 10 : DURÉE DE LA CONVENTION

La présente convention est passée pour une durée de 4 ans à compter du Juillet 2025.

Fait en 2 exemplaires originaux,

À Angers, le

Pour le Département

À, le

Pour l'Acheteur

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 16 SEPTEMBRE 2025

➤ AMÉNAGEMENT - DÉVELOPPEMENT

◆ MARCHÉS TRAVAUX/SERVICES-CONTRATS /CONVENTIONS

- ✓ SAINT MATHURIN-SUR-LOIRE (commune déléguée de LOIRE-AUTHION) :
Convention de participation financière – Rue du Port la Vallée - Tr.1947

Lors de sa séance du 19 novembre 2024, le Bureau du conseil d'administration a donné son accord pour l'acquisition de terrains situés rue de la Minoterie à SAINT MATHURIN-SUR-LOIRE auprès d'ALTER, et ce, afin de procéder à la construction de 46 logements locatifs sociaux.

L'équilibre financier de ce projet étant difficile à obtenir, il a été demandé à la commune une participation financière.

Lors de sa séance du 10 janvier 2023, le Conseil municipal de la commune a décidé d'octroyer une participation financière estimée à 115.000 € afin d'atteindre l'équilibre financier de l'opération de construction.

Un projet de convention organisant les modalités de versement de la participation a été proposé à la commune (ci-dessous).

Il vous demandé de bien vouloir approuver le projet de convention de participation financière et autoriser sa signature par le Directeur général.

Délibération : Les membres du Bureau du Conseil d'administration approuvent, à l'unanimité, le projet de convention de participation financière et autorisent sa signature par le Directeur général.



CONVENTION DE PARTICIPATION FINANCIÈRE
Rue du Port la Vallée
ST MATHURIN-SUR-LOIRE (commune déléguée de LOIRE-AUTHION)
Tr. 1947

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 en date du 16 septembre 2025,

d'une part,

ET

LA COMMUNE de LOIRE-AUTHION, identifiée sous le N° de SIREN 200.057.438 dont le siège est situé à l'hôtel de ville, dont l'adresse est au 24/26 Levée Jeanne de Laval, Saint-Mathurin-sur-Loire, commune déléguée de LOIRE-AUTHION, représentée par le maire, Monsieur Jean-Charles PRONO habilité par délibération du Conseil municipal n°2023-01-16 en date du 10 janvier 2023,

d'autre part,

Considérant que la commune de LOIRE-AUTHION a sollicité MELDOMYS pour l'acquisition d'un ancien site « La Minoterie » faisant l'objet d'un portage foncier par ALTER afin de permettre la construction de logements locatifs sociaux.

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 47 logements collectifs,

Considérant que les difficultés à atteindre l'équilibre financier du projet en raison des coûts relatifs à la purge du site (démolition de la dalle, dépollution, défrichage), la participation financière de la 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 commune de LOIRE-AUTHION s'engage à verser à MELDOMYS une participation estimée à 115.000 € selon les modalités décrites ci-après et sur la base d'un budget prévisionnel de l'opération s'élevant à 7.910.000 € TTC.

Article 2 : Modalités du versement

Le versement de la participation prévisionnelle de 115 000 € s'effectue sur appel(s) de fond de MELDOMYS, et se répartit de la façon suivante :

- 80 % au démarrage des travaux de construction
- 20 % sur présentation du bilan financier définitif.

Le montant définitif de la participation de la commune est arrêté à partir du bilan financier définitif de l'opération et ne peut excéder le montant prévisionnel de 115 000 €.

Si le bilan financier définitif de l'opération fait apparaître un besoin de financement moindre, l'appel de fond de MELDOMYS sera ajusté au montant restant dû.

Le paiement s'effectue par mandat administratif sur le compte de MELDOMYS.

Article 3 : Durée

La présente convention prend effet dès sa signature.

Elle prendra fin après encaissement par MELDOMYS du solde de la participation financière.

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

LA COMMUNE DE LOIRE-AUTHION

Le Maire

Monsieur Jean-Charles PRONO

(cachet + signature)

MELDOMYS

Le Directeur général,

Monsieur Benoît RATIER

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 16 SEPTEMBRE 2025

➤ AMÉNAGEMENT - DÉVELOPPEMENT

◆ MARCHÉS TRAVAUX/SERVICES-CONTRATS /CONVENTIONS

- ✓ SEICHES-SUR-LOIR – Ancien Centre de secours – Rue des Grands Champs : Conventions de conduite d'opération / de groupement de commandes

Pour répondre à l'enjeu de développer son offre de soin et apporter une offre immobilière accueillant des spécialistes de santé, la Commune a saisi l'opportunité de l'ancien centre de secours sis 2 rue des Grands Champs pour réaliser un ensemble immobilier composé d'un Pôle santé avec des locaux médicaux et paramédicaux, ainsi que de 3 logements locatifs à l'étage et un parc de stationnement public partagé avec les logements.

Pour ce faire, MELDOMYS a été missionné par la Commune en tant qu'Assistant à Maître d'Ouvrage pour la réalisation des travaux de désamiantage/déconstruction et d'aménagement du parc de stationnement public attenant à la construction et mutualisé, dans le cadre d'une Convention de conduite d'opération.

Meldomys, de son côté, porterait ainsi la construction de l'ensemble du bâtiment regroupant le Pôle santé (environ 400 m²) et 3 logements sur un terrain déconstruit.

La commission d'investissement réunie le 4 septembre dernier, et le Bureau du conseil d'administration de ce jour, ont émis un avis favorable pour engager le projet sous cette forme.

Au regard de la configuration du projet confié à deux maîtres d'ouvrages différents, les parties ont convenu de constituer un groupement de commandes afin de retenir les mêmes intervenants et ainsi mutualiser les coûts.

C'est dans ce contexte que l'office, en sa qualité de coordonnateur, a lancé la consultation de maîtrise d'œuvre le 29 juillet dernier dont la mission portera sur la conception de l'ensemble immobilier décrit précédemment.

La Commune a délibéré en ce sens suivant la délibération du 30 juin 2025.

Concernant la gestion de la maison de santé, les locaux seront directement loués à la commune afin qu'elle puisse conserver la maîtrise de leur affectation, au travers de leur sous-location.

Vous voudrez bien vous prononcer sur l'engagement du programme et autoriser le Directeur général à signer les conventions de conduite d'opération et de groupement de commandes publiques.

Délibération : Les membres du Bureau du Conseil d'administration donnent leur accord, à l'unanimité, sur l'engagement du programme de construction d'un ensemble immobilier composé d'un Pôle santé avec des locaux médicaux et paramédicaux, ainsi que de 3 logements locatifs à l'étage et un parc de stationnement public partagé avec les logements et autorisent le Directeur général à signer les conventions de conduite d'opération et de groupement de commandes publiques.



OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT



**CONVENTION DE CONDUITE D'OPERATION
Pôle santé
SEICHES-SUR-LE-LOIR**

ENTRE :

La Commune de SEICHES-SUR-LE-LOIR représentée par son maire, Monsieur Thierry de VILLOUTREYS, dûment autorisé par délibération en date du 30 juin 2025, maître d'ouvrage,

D'une part,

ET

MELDOMYS, Office de l'Habitat, représenté par son Directeur Général, Monsieur RATIER Benoît, dûment autorisé par délibération du Bureau du Conseil d'Administration du 16 septembre 2025, conducteur d'opération,

D'autre part,

CONSIDERANT QUE : La Commune de Seiches-sur-Le-Loir a pour projet de réaliser, sur le site de l'ancien centre de secours sis 2 rue des Grands Champs, un immeuble mixte avec un pôle de santé pour cabinets médicaux et paramédicaux, 3 logements locatifs, ainsi qu'un parking polyvalent, que l'opération de construction de l'immeuble serait confiée à Meldomys. La Commune resterait maître-d'ouvrage du désamiantage et de la démolition des anciens bâtiments, ainsi que de la création du parking.

CONSIDERANT QUE : La Commune de Seiches-sur-Le-Loir a décidé de solliciter Meldomys comme conducteur d'opération pour réaliser le désamiantage, la déconstruction des anciens bâtiments, ainsi que la création du parking.

Les parties conviennent d'établir une convention de conduite d'opération suivant les conditions ci-après :

ARTICLE I - OBJET

La Commune de Seiches-sur-Le-Loir demande à Meldomys d'assurer au titre de conducteur d'opération les missions énumérées à l'article II en vue de la réalisation de l'opération de désamiantage/déconstruction des anciens bâtiments, ainsi que la création du parking.

Cette mission sera effectuée dans le cadre de l'article 6 de la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique.

Meldomys assurera ; à ce titre,

- la démarche de programmation ;
- la coordination des prestations intellectuelles comprenant l'ensemble de l'équipe d'ingénierie (maître d'œuvre, contrôleur technique, coordonnateur SPS, géotechnicien...) ;
- le suivi du respect des procédures législatives et réglementaires (loi MOP, Code des Marchés publics...) ;
- les démarches d'autorisation d'urbanisme ;
- le suivi financier de l'opération.

ARTICLE II – DUREE

La présente convention prend effet dès sa signature, elle prend fin à l'issue de la période de garantie de parfait achèvement des travaux afférents au parking.

ARTICLE III – MISSIONS DE MELDOMYS

Pour la poursuite de l'objet de la présente convention, Meldomys accomplira toutes les formalités inhérentes à la conduite d'opération, à savoir :

3.1 - phase de définition des ouvrages,

- - assistance à la définition du programme et de l'enveloppe financière,

3.2 - réalisation des ouvrages (en phase d'étude),

- Montage de l'opération

- ↳ définition des différents intervenants, de leurs missions et de leurs responsabilités, choix du mode de sélection

- ↳ établissement d'un planning prévisionnel

- ↳ montage financier : étude de faisabilité, définition et ventilation des coûts de construction

- Préparation et suivi du marché de maîtrise d'œuvre
(préparation avis de publicité, préparation de la décision de l'autorité compétente)
- A préciser s'il y a un concours de maîtrise d'œuvre
- Préparation, suivi et règlement des autres marchés d'études et de prestations intellectuelles
(préparation mise en concurrence, préparation de la décision de l'autorité compétente...),
- Suivi des études
 - ↳ suivi du travail du maître d'œuvre en ce qui concerne l'établissement des documents prévus au marché
 - ↳ aux différents stades des études, vérification que le maître d'œuvre prend en temps utiles les contrats nécessaires avec les tiers intéressés aux ouvrages (eau, gaz, électricité...) et qu'il assure la transmission des différentes études au contrôleur technique et au coordonnateur sécurité.
 - ↳ établissement du projet de notification au maître d'œuvre des décisions du maître d'ouvrage valant acceptation, rejet ou instructions de modifications des documents d'étude prévus au marché.
 - ↳ assistance éventuelle au maître d'ouvrage en vue de la constitution de dossiers de demandes de primes, subventions, prêts...
 - ↳ établissement des états d'acompte et de la notification au maître d'œuvre et envoi des états d'acompte au maître d'ouvrage pour paiement.

3.3 - réalisation des ouvrages phase travaux

- Assistance pendant le choix des entrepreneurs
 - ↳ transmission au maître d'œuvre de toute directive en vue de l'élaboration des pièces constitutives du DCE, contrôle de l'établissement du DCE dans les délais prévus.
 - ↳ préparation de la consultation des entreprises (formalité publicité, composition de la commission, participation aux travaux de la commission d'appel d'offres, préparation des dossiers destinés au contrôle de légalité). Les dépenses engagées pour la consultation sont supportées par la Commune.
- Assistance pour la conduite des travaux et règlement des entreprises
 - ↳ notification au maître d'œuvre des décisions du maître d'ouvrage concernant notamment l'arrêt du coût résultant des contrats travaux, la date de commencement des travaux
 - ↳ information périodique du maître d'ouvrage de l'état d'avancement des travaux
 - ↳ animation des réunions maîtrise d'ouvrage
 - ↳ proposition au maître d'ouvrage de la demande du maître d'œuvre de travaux supplémentaires ; après décision du maître d'ouvrage, transmission de celle-ci au maître d'œuvre pour passation des avenants avec l'entrepreneur. Dans tous les cas où des

modifications seront demandées par la Commune de Seiches-sur-Le-Loir sans être motivées par des malfaçons ou négligences des entreprises, les dépenses consécutives seront à la charge de la Commune de Seiches-sur-Le-Loir et payées par celle-ci, en sus des sommes découlant de la présente convention.

- ↳ transmission au maître d'ouvrage des décomptes des prestations après vérification du maître d'œuvre.
- ↳ vérification du respect des délais réglementaires pour le règlement des acomptes mensuels et du solde des entrepreneurs.
- ↳ assistance au maître d'ouvrage pour les opérations préalables à la réception (vérification de la constitution du DCE par le maître d'œuvre, assistance pour le règlement des litiges avec les entrepreneurs).

- Suivi et règlement du marché de maîtrise d'œuvre et des autres marchés de prestations intellectuelles pendant la phase travaux.
 - ↳ vérification du décompte final, établissement du décompte général et transmission au maître d'ouvrage pour signature, préparation de la notification au prestataire.
 - ↳ assistance pendant la période de garantie de parfait achèvement. Un quitus sera délivré par la Commune de Seiches-sur-Le-Loir à Meldomys après la réception de l'ouvrage.

ARTICLE IV – REMUNERATION DE L'OFFICE

Pour l'exécution des missions définies à l'article II de la présente convention, Meldomys percevra une rémunération au taux de 4 % sur le coût total de l'opération, toutes dépenses confondues (hors taxes). Cette rémunération sera augmentée du taux de T.V.A. en vigueur.

Le montant prévisionnel de rémunération est fixé à ce stade à 15 480 € HT sur la base d'un montant d'honoraires et de travaux de 387 000 € HT estimé en phase études.

Ce montant est susceptible d'évoluer en fonction du coût réel des travaux suite au résultat de la consultation des entreprises ainsi que des travaux supplémentaires en cours de chantier.

La rémunération sera versée suivant l'échéancier suivant :

- 20 % à la signature de la Convention,
- 30 % au lancement des travaux,
- 30 % à la réalisation de 50 % du montant global des travaux,
- 20 % à la réception de l'ouvrage.

ARTICLE V – CONDITIONS DE RESILIATION

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 d'un mois.

D'autre part, la convention sera résiliée et quelle qu'en soit la cause si :

- le projet, objet de la présente convention, n'aboutit pas,
- si le chantier est arrêté, alors que les travaux ont déjà commencé

Il serait alors dû à Meldomys tout ou partie de sa rémunération suivant les missions exécutées, comme indiqué à l'article IV.

Fait à ANGERS, le

Le Maître d'Ouvrage,
Le maire de la **Commune**,
Monsieur Thierry de VILLOUTREYS

Le Conducteur d'Opération,
Le Directeur général de **Meldomys**,
Monsieur Benoît RATIER



OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT



CONVENTION DE GROUPEMENT DE COMMANDES PUBLIQUES
Pôle santé
SEICHES-SUR-LE-LOIR

Entre la Commune de SEICHES-SUR-LE-LOIR représentée par son maire, Monsieur Thierry de VILLOUTREYS, dûment autorisé par délibération du Conseil municipal en date du 30 juin 2025,

Et

MELDOMYS, Office public de l'Habitat, représenté par son Directeur général, Monsieur RATIER Benoît, dûment autorisé par délibération du 16 septembre 2025.

Considérant la similitude des besoins en construction des perspectives d'économie financières et de l'homogénéité de gestion en découlant, il apparaît souhaitable de constituer un groupement de commande publique entre les parties pour la consultation et la passation des marchés publics de l'opération du pôle de santé de Seiches-sur-le-Loir.

La Commune a pour projet de réaliser sur le site de l'ancien centre de secours sis 2 rue des Grands Champs, un immeuble mixte avec un pôle de santé pour cabinets médicaux et paramédicaux, 3 logements locatifs, ainsi qu'un parking polyvalent. L'opération de construction de l'immeuble serait confiée à Meldomys. La Commune resterait maître d'ouvrage du désamiantage, de la démolition des anciens bâtiments, et de la réalisation d'un parking.

Article 1^{er} - Objet

La Commune de Seiches-sur-Le-Loir et l'Office Public de l'Habitat conviennent de se grouper, conformément aux articles L 2113-6 et L 2113 7 du code de la commande publique, afin de choisir l'ensemble des intervenants pour réaliser un projet comprenant un pôle de santé, 3 logements locatifs, ainsi qu'un parking polyvalent. La Commune de Seiches-sur-Le-Loir étant maître d'ouvrage du désamiantage, de la démolition des anciens bâtiments et de l'aménagement d'un parking. Meldomys assurant la maîtrise d'ouvrage du reste du projet.

Article 2 - Coordonnateur

➤ Désignation

D'un commun accord, l'Office Public de l'Habitat représenté par son directeur général, est désigné coordonnateur du groupement.

➤ Missions

Dans le respect de l'ordonnance du 23 juillet 2015 et du décret d'application du 25 mars 2016 Publics, les missions du coordonnateur sont les suivantes :

① **Définir l'organisation technique et administrative de la procédure de consultation** des marchés de l'équipe maîtrise d'œuvre, coordonnateur SPC, du bureau de contrôle et des entreprises.

② Définir et recenser les besoins dans les conditions suivantes :

Chaque membre définit de manière sincère l'enveloppe financière globale maximale qu'il entend affecter à l'opération.

Le financement des travaux sera assuré respectivement sous l'entière responsabilité de chaque maître d'ouvrage.

③ Gestion de la procédure de passation des Marchés publics

- élaboration des cahiers des charges et autres pièces des marchés
- transmission au maître d'œuvre de toute directive en vue de l'élaboration du DCE, contrôle de l'établissement du DCE dans les délais prévus
- préparation de la consultation (définition des critères, choix de la procédure de passation pour chaque marché).
- envoi de l'avis d'appel public à la concurrence à la publication, envoi des dossiers aux candidats, réception des offres...)
- information des candidats du résultat de la mise en concurrence

« Les marchés pour lesquels le groupement de commande a été constitué sont attribués par une commission ad hoc constituée comme suit : Directeur général + 2 administrateurs de Meldomys / un représentant de la commune. Ces membres ont voix délibérative ».

- Le coordonnateur procède à la notification des marchés

Article 3 – Membres du groupement

➤ Le groupement est composé de 2 membres :

- Meldomys ;
- la Commune de Seiches-sur-Le-Loir

Chaque membre procède à la signature de ses propres marchés avec les entreprises titulaires.

Article 4 – Procédure

Le coordonnateur réalisera la procédure sous forme de marchés publics en procédure adaptée conformément aux articles L2113-6 à L2113-8 du code de la commande publique.

Article 5 – Avenants

Lorsque les membres du groupement sont concernés par leur contenu, le coordonnateur assure sans accord express du conseil municipal de la Commune de Seiches-sur-Le-Loir, la gestion des avenants n'ayant pas pour effet d'augmenter la masse initiale des prestations prévues au marché initial. Il en informe la commune avant toute décision définitive.

Le coordonnateur les signe pour le compte des autres membres signataires dans le respect des règles en vigueur sur les formalités préalables.

Les avenants augmentant la masse initiale des prestations prévues au marché initial seront signés par le coordonnateur après avoir obtenu l'autorisation expresse de la commune et après avoir mis en application les règles en vigueur sur les formalités préalables.

Article 6 – Dispositions financières

Les frais liés à la procédure de désignation du cocontractant et aux frais éventuels de fonctionnement sont facturés, d'un commun accord, dans le cadre de la convention de conduite d'opération.

Article 7 : Responsabilité du coordonnateur

Le coordonnateur est responsable des activités qui lui sont confiées par la présente convention. Il fera son affaire de tous les risques pouvant provenir de son activité.

Article 8 : Capacité à ester en justice

Le coordonnateur peut ester en justice au nom et pour le compte des membres du groupement pour les procédures dont il a la charge. Il informe et consulte les membres sur sa démarche et son évolution.

Article 9 : Durée de la convention

La présente convention entre en vigueur dès sa signature et jusqu'à la date d'établissement du décompte définitif du dernier marché.

Article 10 : Résiliation

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 le délai d'un mois.

Article 11 : Contentieux

Toute contestation relative à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention est du ressort du tribunal administratif de Nantes.

Fait à Angers, le.....

Meldomys
Le Directeur général
Monsieur RATIER Benoît

La Commune de SEICHES-SUR-LE-LOIR
Le Maire
Monsieur Thierry de VILLOUTREYS

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 16 SEPTEMBRE 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	
LONGUE JUMELLES	Tr.2039N1 Rue du Docteur Tardif et rue du Tenais	Construction de 33 logements collectifs	Procédure formalisée (appel d'offres européen)	14/04/2025	21/05/2025	10/07/2025	DCL ARCHITECTES	267 917,00 €	7,61%	
JUIGNE SUR LOIRE Commune déléguée LES GARENNES SUR LOIRE	Tr.1957 Impasse des Cordiers	Construction de 19 logements collectifs neufs, Tr 1957	Procédure adaptée ouverte	30/06/2025	18/07/2025	28/07/2025	LIONEL VIE & ASSOCIÉS	204 300,00 €	9,00%	
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
TIERCE	Tr.1899 5 rue Longchamp	Construction de 6 logements collectifs	Procédure adaptée ouverte	17/04/2025	16/05/2025	18/06/2025	18/06/2025	752 000,00 €	598 877,72 €	-20,36%
SEGRÉ Commune déléguée SEGRÉ-EN-ANJOU BLEU	Tr.1813-0617 4 et 6 rue de la Gare	Démolition et construction de 16 logements collectifs et d'une nouvelle agence MELDOMYS	Procédure adaptée ouverte	18/12/2024 (1ère consultation)	27/01/2025 (1ère consultation)	18/06/2025	18/06/2025	2 994 200,00 €	3 199 526,07 €	6,86%
BAUGE Commune déléguée de BAUGE EN ANJOU	Tr.1987 Avenue de Paris (îlot 1) et place de la Camusière	Construction de 8 logements collectifs	Procédure adaptée ouverte	12/05/2025	19/06/2025	16/07/2025	16/07/2025	1 160 704,96 €	1 238 000,00 €	6,66%
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
BEAUPREAU-EN-MAUGES	Tr.0085	Réhabilitation de 26 logements individuels	Procédure adaptée ouverte	04/06/2025	27/06/2025	10/07/2025	10/07/2025	375 880,00 €	349 184,59 €	-7,10%
SEGRÉ-EN-ANJOU-BLEU	Tr.1995 23-25 Place Aristide Briand	Rénovation et restructuration de l'ancienne agence Meldomys en 4 logements collectifs	Procédure adaptée ouverte	24/03/2025 (1ère consultation)	15/04/2025 (1ère consultation)	10/07/2025	10/07/2025	517 166,05 €	554 237,14 €	7,17%
TIERCE	Tr.1723 Le Bourg Joly	Fourniture et pose d'ombrières photovoltaïques	Procédure adaptée ouverte	03/04/2025	22/05/2025	28/07/2025	28/07/2025	60 000,00 €	49 987,03 €	-16,69%
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
Accord-cadre à bons de commande pour la fourniture et la pose d'abris de jardin (4 ans)			Procédure formalisée (appel d'offres européen)	07/05/2025	10/06/2025	10/07/2025	10/07/2025	252 000,00 €	226 090,00 €	-10,28%
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 pour les prestations de coordination sécurité et protection de la santé de niveaux I, II, III pour les opérations de constructions et de réhabilitations menées par Meldomys et JAXED			Procédure formalisée (appel d'offres européen)	13/05/2025	19/06/2025	10/07/2025	10/07/2025	188 500,00 €	157 031,00 €	-16,69%

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 16 SEPTEMBRE 2025

➤ GESTION PATRIMONIALE

◆ VENTE DES LOGEMENTS PARC ANCIEN

✓ Evolution de la politique de vente des logements

Dans le cadre de la politique de vente de logements de Meldomys, assurée par la filiale Jaxed au titre d'une prestation de commercialisation, la pratique actuelle consiste à remettre en état les logements avant leur mise en vente.

Or, trois constats récurrents invitent à réinterroger cette organisation :

- Les travaux de remise en état représentent des investissements parfois conséquents, qui réduisent d'autant le produit net de la vente et, par conséquent, les fonds propres mobilisables pour financer de nouveaux logements locatifs sociaux ;
- Malgré ces travaux, les acquéreurs potentiels ont pour habitude de solliciter des baisses de prix lors de la négociation ;
- Le délai nécessaire à la réalisation des travaux rallonge mécaniquement le temps de commercialisation.

Afin de rationaliser la gestion financière et d'accélérer le rythme des ventes, il est proposé d'adopter une nouvelle approche : les logements seraient, dorénavant, mis en vente en l'état, avec toutefois trois exceptions qui continueraient à faire l'objet de commandes spécifiques :

- Le nettoyage du logement ;
- Les travaux strictement liés à la sécurité ;
- La tonte, le débroussaillage et, plus globalement, l'entretien des espaces verts.

Par ailleurs, afin de conserver une souplesse commerciale, il est suggéré de permettre au Directeur Général de déroger, au cas par cas, au prix de vente fixé par le Bureau du Conseil d'Administration, dans les limites suivantes :

- Prix de vente initial jusqu'à 120 000 € TTC : 2 %
- Prix de vente initial entre 120 001 € TTC et 160 000 € : 4 %
- Prix de vente initial supérieur à 160 000 € TTC : 5 %

Il vous est donc proposé :

- D'approuver cette nouvelle organisation de mise en vente « en l'état » ;
- D'autoriser le Directeur Général à accorder une marge de négociation plafonnée à 5 % du prix de vente initialement validé.

Délibération : Le Bureau du Conseil d'administration donne, à l'unanimité, son accord pour :

- Approuver cette nouvelle organisation de mise en vente « en l'état » ;
- Autoriser le Directeur Général à accorder une marge de négociation plafonnée à 5 % du prix de vente initialement validé, suivant les modalités présentées.

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 16 SEPTEMBRE 2025

➤ GESTION PATRIMONIALE

◆ VENTE DES LOGEMENTS PARC ANCIEN

- ✓ POUANCÉ – 3A rue Yves Jallot : Revalorisation du prix de vente du logement Tr. 0564

Dans le cadre de notre programme de cession de logements sociaux, un logement situé à POUANCÉ au 3A rue Yves Jallot a été proposé à la vente à un prix extérieur de 102 000 € et validé lors de la séance du Bureau du conseil d'administration en date du 19 novembre 2024.

Cependant, depuis cette validation, des éléments nouveaux sont intervenus et appellent une réévaluation du prix de vente.

En effet, un état des lieux réalisé par un huissier de justice a révélé un certain nombre de dégradations affectant le logement, nécessitant des interventions avant sa mise en vente effective et notamment le remplacement de 4 menuiseries.

Le logement est situé dans une zone soumise à l'avis des Architectes des Bâtiments de France (ABF). À ce titre, le remplacement des menuiseries nécessite une déclaration préalable de travaux ainsi que le respect d'un cahier des charges imposé par les ABF impliquant un coût plus élevé que la moyenne.

Ces travaux représentent un coût de 10 573.64 € TTC.

Compte tenu de ce qui précède, il convient donc de revaloriser le prix de ce logement pour la vente soit 113 000 €.

Il vous est demandé de bien vouloir autoriser la réévaluation du logement sis 3A rue Yves Jallot à Pouancé au prix de 113.000 €.

Délibération : Le Bureau du Conseil d'administration autorise, à l'unanimité, la réévaluation du logement sis 3A rue Yves Jallot à Pouancé au prix de 113.000 €.

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 16 SEPTEMBRE 2025

➤ **GESTION PATRIMONIALE**

◆ **VENTE DES LOGEMENTS PARC ANCIEN**

✓ **Validation prix de vente de logements du patrimoine pour 2025**

Par délibération du Bureau du Conseil d'administration en date du 17 janvier 2023 et du 21 novembre 2023, vous avez défini la grille d'aide à la décision pour la fixation du prix de vente des logements HLM.

La grille ne représente qu'un outil d'aide à la décision dans la définition du prix de vente. Ces prix peuvent donc être modulés. La décision du Bureau du Conseil d'administration valide définitivement le prix proposé pour un logement libre d'occupant et celui qui sera proposé au locataire en place.

Vous voudrez bien délibérer sur les prix de vente proposés dans le tableau ci-dessous, qui ont fait l'objet d'une analyse. Un écart de 20 % entre le prix pour un logement libre d'occupation et le prix proposé au locataire occupant est pris en compte.

Délibération : Le Bureau du Conseil d'administration donne son accord, à l'unanimité, sur les prix de vente présentés

Demande d'autorisation de vente (Agence Anjou Bleu Segréen)

								CRITERES FIXATION DE PRIX					PRIX DE VENTE			MONTANT MINIMUM DEGAGE
NBRE	ADRESSE	COMMUNE NOUVELLE	COMMUNE DELEGUEE	REF LOGT	S HAB	TYPLOGIE	ANNEE CONSTRUCT°	SITUATION COMMUNE	ANCIENNETE DU LOGEMENT	SURCOTE	DECOTE	TOTAL POINTS	PRIX M2	PRIX OCCUPANT -20 %	PRIX EXTERIEUR	
0254	1 RUE DE BLANFLEUR	CHALLAIN LA POTHERIE		02540001	77	type 4 (I)	1979	1	1	3		5	1 500 €	92 400 €	115 500 €	80 947 €
0254	2 RUE DE BLANFLEUR	CHALLAIN LA POTHERIE		02540002	62	type 3 (I)	1979	1	1	3		5	1 500 €	74 400 €	93 000 €	62 947 €
0254	15 RUE DE BLANFLEUR	CHALLAIN LA POTHERIE		02540003	62	type 3 (I)	1979	1	1	3		5	1 500 €	74 400 €	93 000 €	62 947 €
0254	16 RUE DE BLANFLEUR	CHALLAIN LA POTHERIE		02540004	49	type 2 (I)	1979	1	1	3		5	1 500 €	58 800 €	73 500 €	47 347 €
0254	17 RUE DE BLANFLEUR	CHALLAIN LA POTHERIE		02540005	49	type 2 (I)	1979	1	1	3		5	1 500 €	58 800 €	73 500 €	47 347 €
0254	18 RUE DE BLANFLEUR	CHALLAIN LA POTHERIE		02540006	62	type 3 (I)	1979	1	1	3		5	1 500 €	74 400 €	93 000 €	62 947 €
2313	21 RUE DU VAL D ARGOS	CHAZE SUR ARGOS		23130001	77	type 4 (I)	1979	1	1	3		5	1 720 €	105 950 €	132 440 €	93 419 €
2313	19 RUE DU VAL D ARGOS	CHAZE SUR ARGOS		23130002	62	type 3 (I)	1979	1	1	3		5	1 520 €	75 390 €	94 240 €	62 859 €
2313	17 RUE DU VAL D ARGOS	CHAZE SUR ARGOS		23130003	49	type 2 (I)	1979	1	1	3		5	1 520 €	59 580 €	74 480 €	47 049 €
2313	15 RUE DU VAL D ARGOS	CHAZE SUR ARGOS		23130004	91	type 5 (I)	1979	1	1	3		5	1 720 €	125 220 €	156 520 €	112 689 €
2313	13 RUE DU VAL D ARGOS	CHAZE SUR ARGOS		23130005	49	type 2 (I)	1979	1	1	3		5	1 520 €	59 580 €	74 480 €	47 049 €
2313	11 RUE DU VAL D ARGOS	CHAZE SUR ARGOS		23130006	62	type 3 (I)	1979	1	1	3		5	1 520 €	75 390 €	94 240 €	62 859 €
2313	9 RUE DU VAL D ARGOS	CHAZE SUR ARGOS		23130007	91	type 5 (I)	1979	1	1	3		5	1 720 €	125 220 €	156 520 €	112 689 €
2313	7 RUE DU VAL D ARGOS	CHAZE SUR ARGOS		23130008	62	type 3 (I)	1979	1	1	3		5	1 520 €	75 390 €	94 240 €	62 859 €
2313	5 RUE DU VAL D ARGOS	CHAZE SUR ARGOS		23130009	49	type 2 (I)	1979	1	1	3		5	1 520 €	59 580 €	74 480 €	47 049 €
2313	3 RUE DU VAL D ARGOS	CHAZE SUR ARGOS		23130010	77	type 4 (I)	1979	1	1	3		5	1 720 €	105 950 €	132 440 €	93 419 €
1210	24 RUE DE LA SOUVERAINE	SEGRE EN ANJOU BLEU	SEGRE	12100001	101,1	type 5 (I)	2005	3	4	1		8	1 750 €	141 540 €	176 930 €	101 757 €
1210	26 RUE DE LA SOUVERAINE	SEGRE EN ANJOU BLEU	SEGRE	12100002	82,42	type 4 (I)	2005	3	4	1		8	1 750 €	115 390 €	144 240 €	75 607 €
1210	28 RUE DE LA SOUVERAINE	SEGRE EN ANJOU BLEU	SEGRE	12100003	82,42	type 4 (I)	2005	3	4	1		8	1 750 €	115 390 €	144 240 €	75 607 €
1210	30 RUE DE LA SOUVERAINE	SEGRE EN ANJOU BLEU	SEGRE	12100004	82,42	type 4 (I)	2005	3	4	1		8	1 750 €	115 390 €	144 240 €	75 607 €
1210	32 RUE DE LA SOUVERAINE	SEGRE EN ANJOU BLEU	SEGRE	12100005	82,42	type 4 (I)	2005	3	4	1		8	1 750 €	115 390 €	144 240 €	75 607 €
1210	34 RUE DE LA SOUVERAINE	SEGRE EN ANJOU BLEU	SEGRE	12100006	82,42	type 4 (I)	2005	3	4	1		8	1 750 €	115 390 €	144 240 €	75 607 €
1210	1 ALLEE LA SOUVERAINE	SEGRE EN ANJOU BLEU	SEGRE	12100007	82,42	type 4 (I)	2005	3	4	1		8	1 750 €	115 390 €	144 240 €	75 607 €
1210	3 ALLEE LA SOUVERAINE	SEGRE EN ANJOU BLEU	SEGRE	12100008	82,42	type 4 (I)	2005	3	4	1		8	1 750 €	115 390 €	144 240 €	75 607 €
1210	5 ALLEE LA SOUVERAINE	SEGRE EN ANJOU BLEU	SEGRE	12100009	101,1	type 5 (I)	2005	3	4	1		8	1 750 €	141 540 €	176 930 €	101 757 €
1210	7 ALLEE LA SOUVERAINE	SEGRE EN ANJOU BLEU	SEGRE	12100010	71,63	type 3 (I)	2005	3	4	1		8	1 750 €	100 280 €	125 350 €	60 497 €
1210	6 ALLEE LA SOUVERAINE	SEGRE EN ANJOU BLEU	SEGRE	12100011	101,1	type 5 (I)	2005	3	4	1		8	1 750 €	141 540 €	176 930 €	101 757 €
1210	4 ALLEE LA SOUVERAINE	SEGRE EN ANJOU BLEU	SEGRE	12100012	101,1	type 5 (I)	2005	3	4	1		8	1 750 €	141 540 €	176 930 €	101 757 €
1210	2 ALLEE LA SOUVERAINE	SEGRE EN ANJOU BLEU	SEGRE	12100013	71,63	type 3 (I)	2005	3	4	1		8	1 750 €	100 280 €	125 350 €	60 497 €
1210	36 RUE DE LA SOUVERAINE	SEGRE EN ANJOU BLEU	SEGRE	12100014	73,77	type 3 (I)	2005	3	4	1		8	1 750 €	103 280 €	129 100 €	63 497 €
1210	38 RUE DE LA SOUVERAINE	SEGRE EN ANJOU BLEU	SEGRE	12100015	82,42	type 4 (I)	2005	3	4	1		8	1 750 €	115 390 €	144 240 €	75 607 €
1210	40 RUE DE LA SOUVERAINE	SEGRE EN ANJOU BLEU	SEGRE	12100016	82,42	type 4 (I)	2005	3	4	1		8	1 750 €	115 390 €	144 240 €	75 607 €
1210	23 RUE LEON FOUCAULT	SEGRE EN ANJOU BLEU	SEGRE	12100017	73,77	type 3 (I)	2005	3	4	1		8	1 750 €	103 280 €	129 100 €	63 497 €
1210	21 RUE LEON FOUCAULT	SEGRE EN ANJOU BLEU	SEGRE	12100018	71,63	type 3 (I)	2005	3	4	1		8	1 750 €	100 280 €	125 350 €	60 497 €
1210	19 RUE LEON FOUCAULT	SEGRE EN ANJOU BLEU	SEGRE	12100019	71,63	type 3 (I)	2005	3	4	1		8	1 750 €	100 280 €	125 350 €	60 497 €
1210	17 RUE LEON FOUCAULT	SEGRE EN ANJOU BLEU	SEGRE	12100020	103,84	type 5 (I)	2005	3	4	1		8	1 750 €	145 380 €	181 720 €	105 597 €

Demande d'autorisation de vente (Agence Baugeois-Saumurois)

NBRE	ADRESSE	COMMUNE NOUVELLE	COMMUNE DELEGUEE	REF LOGT	S HAB	TYPOLOGIE	ANNEE CONSTRUCT °	CRITERES FIXATION DE PRIX					PRIX M2	PRIX DE VENTE		MONTANT MINIMUM DEGAGE
								SITUATION COMMUNE	ANCIENNET E DU LOGEMENT	SURCOTE	DECOTE	TOTAL POINTS		PRIX OCCUPANT -20 %	PRIX EXTERIEUR	
1012	39 R DU CLOS DE L HORTAL	BELLEVIGNE LES CHATEAUX	ST CYR EN BOURG	10120001	83,2	type 4 (I)	1999	1	3	3		7	1 750 €	116 480 €	145 600 €	76 121 €
1012	41 R DU CLOS DE L HORTAL	BELLEVIGNE LES CHATEAUX	ST CYR EN BOURG	10120002	73,25	type 3 (I)	1999	1	3	3		7	1 750 €	102 550 €	128 190 €	62 191 €
1012	41B R DU CLOS DE L HORTAL	BELLEVIGNE LES CHATEAUX	ST CYR EN BOURG	10120003	75,15	type 3 (I)	1999	1	3	3		7	1 750 €	105 210 €	131 510 €	64 851 €
0472	5 RUE FRANCOIS NOUTEAU	BRAIN SUR ALLONNES	BRAIN SUR ALLONNES	04720001	69	type 3 (I)	1984	1	2	3		6	1 600 €	88 320 €	110 400 €	76 012 €
0472	7 RUE FRANCOIS NOUTEAU	BRAIN SUR ALLONNES	BRAIN SUR ALLONNES	04720002	52	type 2 (I)	1984	1	2	3		6	1 600 €	66 560 €	83 200 €	54 252 €
0472	9 RUE FRANCOIS NOUTEAU	BRAIN SUR ALLONNES	BRAIN SUR ALLONNES	04720003	52	type 2 (I)	1984	1	2	3		6	1 600 €	66 560 €	83 200 €	54 252 €
0472	11 RUE FRANCOIS NOUTEAU	BRAIN SUR ALLONNES	BRAIN SUR ALLONNES	04720004	52	type 2 (I)	1984	1	2	3		6	1 600 €	66 560 €	83 200 €	54 252 €
0472	13 RUE FRANCOIS NOUTEAU	BRAIN SUR ALLONNES	BRAIN SUR ALLONNES	04720005	52	type 2 (I)	1984	1	2	3		6	1 600 €	66 560 €	83 200 €	54 252 €
0472	15 RUE FRANCOIS NOUTEAU	BRAIN SUR ALLONNES	BRAIN SUR ALLONNES	04720006	52	type 2 (I)	1984	1	2	3		6	1 600 €	66 560 €	83 200 €	54 252 €
0472	14 RUE FRANCOIS NOUTEAU	BRAIN SUR ALLONNES	BRAIN SUR ALLONNES	04720007	67	type 3 (I)	1984	1	2	3		6	1 600 €	85 760 €	107 200 €	73 452 €
0472	12 RUE FRANCOIS NOUTEAU	BRAIN SUR ALLONNES	BRAIN SUR ALLONNES	04720008	69	type 3 (I)	1984	1	2	3		6	1 600 €	88 320 €	110 400 €	76 012 €
0149	2 ALLEE DU 19 MARS 1962	DOUE EN ANJOU	DOUE LA FONTAINE	01490001	68	type 3 (I)	1976	3	1	4	1	7	1 800 €	97 920 €	122 400 €	87 135 €
0149	4 ALLEE DU 19 MARS 1962	DOUE EN ANJOU	DOUE LA FONTAINE	01490002	68	type 3 (I)	1976	3	1	4	1	7	1 800 €	97 920 €	122 400 €	87 135 €
0149	6 ALLEE DU 19 MARS 1962	DOUE EN ANJOU	DOUE LA FONTAINE	01490003	79	type 4 (I)	1976	3	1	4	1	7	1 800 €	113 760 €	142 200 €	102 975 €
0149	8 ALLEE DU 19 MARS 1962	DOUE EN ANJOU	DOUE LA FONTAINE	01490004	79	type 4 (I)	1976	3	1	4	1	7	1 800 €	113 760 €	142 200 €	102 975 €
0149	10 ALLEE DU 19 MARS 1962	DOUE EN ANJOU	DOUE LA FONTAINE	01490005	91	type 5 (I)	1976	3	1	4	1	7	1 800 €	131 040 €	163 800 €	120 255 €
0149	12 ALLEE DU 19 MARS 1962	DOUE EN ANJOU	DOUE LA FONTAINE	01490006	79	type 4 (I)	1976	3	1	4	1	7	1 800 €	113 760 €	142 200 €	102 975 €
0149	14 ALLEE DU 19 MARS 1962	DOUE EN ANJOU	DOUE LA FONTAINE	01490007	68	type 3 (I)	1976	3	1	4	1	7	1 800 €	97 920 €	122 400 €	87 135 €
0149	16 ALLEE DU 19 MARS 1962	DOUE EN ANJOU	DOUE LA FONTAINE	01490008	68	type 3 (I)	1976	3	1	4	1	7	1 800 €	97 920 €	122 400 €	87 135 €
0149	18 ALLEE DU 19 MARS 1962	DOUE EN ANJOU	DOUE LA FONTAINE	01490009	68	type 3 (I)	1976	3	1	4	1	7	1 800 €	97 920 €	122 400 €	87 135 €
0149	20 ALLEE DU 19 MARS 1962	DOUE EN ANJOU	DOUE LA FONTAINE	01490010	68	type 3 (I)	1976	3	1	4	1	7	1 800 €	97 920 €	122 400 €	87 135 €
0149	19 ALLEE DU 19 MARS 1962	DOUE EN ANJOU	DOUE LA FONTAINE	01490011	79	type 4 (I)	1976	3	1	4	1	7	1 800 €	113 760 €	142 200 €	102 975 €
0149	17 ALLEE DU 19 MARS 1962	DOUE EN ANJOU	DOUE LA FONTAINE	01490012	79	type 4 (I)	1976	3	1	4	1	7	1 800 €	113 760 €	142 200 €	102 975 €
0149	15 ALLEE DU 19 MARS 1962	DOUE EN ANJOU	DOUE LA FONTAINE	01490013	68	type 3 (I)	1976	3	1	4	1	7	1 800 €	97 920 €	122 400 €	87 135 €
0149	13 ALLEE DU 19 MARS 1962	DOUE EN ANJOU	DOUE LA FONTAINE	01490014	68	type 3 (I)	1976	3	1	4	1	7	1 800 €	97 920 €	122 400 €	87 135 €
0149	11 ALLEE DU 19 MARS 1962	DOUE EN ANJOU	DOUE LA FONTAINE	01490015	68	type 3 (I)	1976	3	1	4	1	7	1 800 €	97 920 €	122 400 €	87 135 €
0149	9 ALLEE DU 19 MARS 1962	DOUE EN ANJOU	DOUE LA FONTAINE	01490016	68	type 3 (I)	1976	3	1	4	1	7	1 800 €	97 920 €	122 400 €	87 135 €
0149	7 ALLEE DU 19 MARS 1962	DOUE EN ANJOU	DOUE LA FONTAINE	01490017	95	type 5 (I)	1976	3	1	4	1	7	1 800 €	136 800 €	171 000 €	126 015 €
0149	5 ALLEE DU 19 MARS 1962	DOUE EN ANJOU	DOUE LA FONTAINE	01490018	95	type 5 (I)	1976	3	1	4	1	7	1 800 €	136 800 €	171 000 €	126 015 €
0149	3 ALLEE DU 19 MARS 1962	DOUE EN ANJOU	DOUE LA FONTAINE	01490019	68	type 3 (I)	1976	3	1	4	1	7	1 800 €	97 920 €	122 400 €	87 135 €
0149	1 ALLEE DU 19 MARS 1962	DOUE EN ANJOU	DOUE LA FONTAINE	01490020	68	type 3 (I)	1976	3	1	4	1	7	1 800 €	97 920 €	122 400 €	87 135 €
0288	1 CITE DES AMANDIERS	FONTEVRAUD L ABBAYE		02880001	61	type 3 (I)	1981	1	2	3	1	5	1 600 €	78 080 €	97 600 €	62 788 €
0288	2 CITE DES AMANDIERS	FONTEVRAUD L ABBAYE		02880002	64	type 3 (I)	1981	1	2	3	1	5	1 600 €	81 920 €	102 400 €	66 628 €
0288	3 CITE DES AMANDIERS	FONTEVRAUD L ABBAYE		02880003	64	type 3 (I)	1981	1	2	3	1	5	1 600 €	81 920 €	102 400 €	66 628 €
0288	4 CITE DES AMANDIERS	FONTEVRAUD L ABBAYE		02880004	66	type 3 (I)	1981	1	2	3	1	5	1 600 €	84 480 €	105 600 €	69 188 €
0288	5 CITE DES AMANDIERS	FONTEVRAUD L ABBAYE		02880005	65	type 3 (I)	1981	1	2	3	1	5	1 600 €	83 200 €	104 000 €	67 908 €
0288	6 CITE DES AMANDIERS	FONTEVRAUD L ABBAYE		02880006	82	type 4 (I)	1981	1	2	3	1	5	1 600 €	104 960 €	131 200 €	89 668 €
0288	7 CITE DES AMANDIERS	FONTEVRAUD L ABBAYE		02880007	82	type 4 (I)	1981	1	2	3	1	5	1 600 €	104 960 €	131 200 €	89 668 €
0288	8 CITE DES AMANDIERS	FONTEVRAUD L ABBAYE		02880008	92	type 5 (I)	1981	1	2	3	1	5	1 600 €	117 760 €	147 200 €	102 468 €
0288	9 CITE DES AMANDIERS	FONTEVRAUD L ABBAYE		02880009	92	type 5 (I)	1981	1	2	3	1	5	1 600 €	117 760 €	147 200 €	102 468 €
0288	10 CITE DES AMANDIERS	FONTEVRAUD L ABBAYE		02880010	82	type 4 (I)	1981	1	2	3	1	5	1 600 €	104 960 €	131 200 €	89 668 €
0288	11 CITE DES AMANDIERS	FONTEVRAUD L ABBAYE		02880011	82	type 4 (I)	1981	1	2	3	1	5	1 600 €	104 960 €	131 200 €	89 668 €

Demande d'autorisation de vente (Agence Baugeois-Saumurois)

NBRE	ADRESSE	COMMUNE NOUVELLE	COMMUNE DELEGUEE	REF LOGT	S HAB	TYPOLOGIE	ANNEE CONSTRUCT °	CRITERES FIXATION DE PRIX					PRIX M2	PRIX DE VENTE		MONTANT MINIMUM DEGAGE
								SITUATION COMMUNE	ANCIENNET E DU LOGEMENT	SURCOTE	DECOTE	TOTAL POINTS		PRIX OCCUPANT -20 %	PRIX EXTERIEUR	
0288	12 CITE DES AMANDIERS	Fontevraud l Abbaye		02880012	92	type 5 (I)	1981	1	2	3	1	5	1 600 €	117 760 €	147 200 €	102 468 €
0288	13 CITE DES AMANDIERS	Fontevraud l Abbaye		02880013	82	type 4 (I)	1981	1	2	3	1	5	1 600 €	104 980 €	131 200 €	89 668 €
0288	14 CITE DES AMANDIERS	Fontevraud l Abbaye		02880014	61	type 3 (I)	1981	1	2	3	1	5	1 600 €	78 080 €	97 600 €	62 788 €
0288	15 CITE DES AMANDIERS	Fontevraud l Abbaye		02880015	61	type 3 (I)	1981	1	2	3	1	5	1 600 €	78 080 €	97 600 €	62 788 €
0288	16 CITE DES AMANDIERS	Fontevraud l Abbaye		02880016	76	type 4 (I)	1981	1	2	3	1	5	1 600 €	97 280 €	121 800 €	81 988 €
0288	17 CITE DES AMANDIERS	Fontevraud l Abbaye		02880017	92	type 5 (I)	1981	1	2	3	1	5	1 600 €	117 760 €	147 200 €	102 468 €
0288	18 CITE DES AMANDIERS	Fontevraud l Abbaye		02880018	85	type 4 (I)	1981	1	2	3	1	5	1 600 €	108 800 €	136 000 €	93 508 €
0288	19 CITE DES AMANDIERS	Fontevraud l Abbaye		02880019	92	type 5 (I)	1981	1	2	3	1	5	1 600 €	117 760 €	147 200 €	102 468 €
0288	20 CITE DES AMANDIERS	Fontevraud l Abbaye		02880020	85	type 4 (I)	1981	1	2	3	1	5	1 600 €	108 800 €	136 000 €	93 508 €
0288	21 CITE DES AMANDIERS	Fontevraud l Abbaye		02880021	92	type 5 (I)	1981	1	2	3	1	5	1 600 €	117 760 €	147 200 €	102 468 €
0288	22 CITE DES AMANDIERS	Fontevraud l Abbaye		02880022	83	type 4 (I)	1981	1	2	3	1	5	1 600 €	106 240 €	132 800 €	90 948 €
0288	23 CITE DES AMANDIERS	Fontevraud l Abbaye		02880023	85	type 4 (I)	1981	1	2	3	1	5	1 600 €	108 800 €	136 000 €	93 508 €
0288	24 CITE DES AMANDIERS	Fontevraud l Abbaye		02880024	83	type 4 (I)	1981	1	2	3	1	5	1 600 €	106 240 €	132 800 €	90 948 €
1007	8 RUE DES ORCHIEES	Fontevraud l Abbaye		10070005	86,75	type 4 (I)	1999	1	3	3	1	6	1 600 €	111 040 €	138 800 €	69 503 €
1007	10 RUE DES ORCHIEES	Fontevraud l Abbaye		10070006	75,41	type 3 (I)	1999	1	3	3	1	6	1 600 €	96 530 €	120 860 €	54 993 €
1007	12 RUE DES ORCHIEES	Fontevraud l Abbaye		10070007	75,41	type 3 (I)	1999	1	3	3	1	6	1 600 €	96 530 €	120 860 €	54 993 €
1007	14 RUE DES ORCHIEES	Fontevraud l Abbaye		10070008	86,75	type 4 (I)	1999	1	3	3	1	6	1 600 €	111 040 €	138 800 €	69 503 €
1007	1 R DES GENETS	Fontevraud l Abbaye		10070009	86,75	type 4 (I)	1999	1	3	3	1	6	1 600 €	111 040 €	138 800 €	69 503 €
1007	3 R DES GENETS	Fontevraud l Abbaye		10070010	86,75	type 4 (I)	1999	1	3	3	1	6	1 600 €	111 040 €	138 800 €	69 503 €
1007	5 RUE DES GENETS	Fontevraud l Abbaye		10070011	75,41	type 3 (I)	1999	1	3	3	1	6	1 600 €	96 530 €	120 860 €	54 993 €
1007	7 RUE DES GENETS	Fontevraud l Abbaye		10070012	86,75	type 4 (I)	1999	1	3	3	1	6	1 600 €	111 040 €	138 800 €	69 503 €
0139	1 RUE DES FIEFS VASLINS	Genne s Val de Loire	Genne s	01390001	75	type 4 (I)	1975	3	1	3	1	6	1 600 €	96 000 €	120 000 €	84 555 €
0139	3 RUE DES FIEFS VASLINS	Genne s Val de Loire	Genne s	01390002	62	type 3 (I)	1975	3	1	3	1	6	1 600 €	79 360 €	99 200 €	67 915 €
0139	5 RUE DES FIEFS VASLINS	Genne s Val de Loire	Genne s	01390003	62	type 3 (I)	1975	3	1	3	1	6	1 600 €	79 360 €	99 200 €	67 915 €
0139	7 RUE DES FIEFS VASLINS	Genne s Val de Loire	Genne s	01390004	75	type 4 (I)	1975	3	1	3	1	6	1 600 €	96 000 €	120 000 €	84 555 €
0139	1 LOTIS LES 3 LAPINS	Genne s Val de Loire	Genne s	01390005	75	type 4 (I)	1975	3	1	3	1	6	1 600 €	96 000 €	120 000 €	84 555 €
0139	2 LOTIS LES 3 LAPINS	Genne s Val de Loire	Genne s	01390006	75	type 4 (I)	1975	3	1	3	1	6	1 600 €	96 000 €	120 000 €	84 555 €
0139	4 LOTIS LES 3 LAPINS	Genne s Val de Loire	Genne s	01390008	94	type 5 (I)	1975	3	1	3	1	6	1 600 €	120 320 €	150 400 €	108 875 €
0139	5 LOTIS LES 3 LAPINS	Genne s Val de Loire	Genne s	01390009	62	type 3 (I)	1975	3	1	3	1	6	1 600 €	79 360 €	99 200 €	67 915 €
0139	6 LOTIS LES 3 LAPINS	Genne s Val de Loire	Genne s	01390010	94	type 5 (I)	1975	3	1	3	1	6	1 600 €	120 320 €	150 400 €	108 875 €
0139	7 LOTIS LES 3 LAPINS	Genne s Val de Loire	Genne s	01390011	94	type 5 (I)	1975	3	1	3	1	6	1 600 €	120 320 €	150 400 €	108 875 €
0139	8 LOTIS LES 3 LAPINS	Genne s Val de Loire	Genne s	01390012	62	type 3 (I)	1975	3	1	3	1	6	1 600 €	79 360 €	99 200 €	67 915 €
0139	9 LOTIS LES 3 LAPINS	Genne s Val de Loire	Genne s	01390013	94	type 5 (I)	1975	3	1	3	1	6	1 600 €	120 320 €	150 400 €	108 875 €
0139	10 LOTIS LES 3 LAPINS	Genne s Val de Loire	Genne s	01390014	75	type 4 (I)	1975	3	1	3	1	6	1 600 €	96 000 €	120 000 €	84 555 €
0139	11 LOTIS LES 3 LAPINS	Genne s Val de Loire	Genne s	01390015	75	type 4 (I)	1975	3	1	3	1	6	1 600 €	96 000 €	120 000 €	84 555 €
0139	12 LOTIS LES 3 LAPINS	Genne s Val de Loire	Genne s	01390016	75	type 4 (I)	1975	3	1	3	1	6	1 600 €	96 000 €	120 000 €	84 555 €
0139	40 LOTIS LES 3 LAPINS	Genne s Val de Loire	Genne s	01390017	75	type 4 (I)	1975	3	1	3	1	6	1 600 €	96 000 €	120 000 €	84 555 €
0139	39 LOTIS LES 3 LAPINS	Genne s Val de Loire	Genne s	01390018	62	type 3 (I)	1975	3	1	3	1	6	1 600 €	79 360 €	99 200 €	67 915 €
0139	38 LOTIS LES 3 LAPINS	Genne s Val de Loire	Genne s	01390019	62	type 3 (I)	1975	3	1	3	1	6	1 600 €	79 360 €	99 200 €	67 915 €
0139	37 LOTIS LES 3 LAPINS	Genne s Val de Loire	Genne s	01390020	75	type 4 (I)	1975	3	1	3	1	6	1 600 €	96 000 €	120 000 €	84 555 €
0316	17 ALLEE DES CHENES	Genne s Val de Loire	Genne s	03160001	70	type 3 (I)	1982	3	2	2		7	1 800 €	100 800 €	126 000 €	84 484 €
0316	16 ALLEE DES CHENES	Genne s Val de Loire	Genne s	03160002	70	type 3 (I)	1982	3	2	2		7	1 800 €	100 800 €	126 000 €	84 484 €
0316	15 ALLEE DES CHENES	Genne s Val de Loire	Genne s	03160003	87	type 4 (I)	1982	3	2	2		7	1 800 €	125 280 €	156 600 €	108 964 €
0316	14 ALLEE DES CHENES	Genne s Val de Loire	Genne s	03160004	70	type 3 (I)	1982	3	2	2		7	1 800 €	100 800 €	126 000 €	84 484 €
0316	13 ALLEE DES CHENES	Genne s Val de Loire	Genne s	03160005	87	type 4 (I)	1982	3	2	2		7	1 800 €	125 280 €	156 600 €	108 964 €
0316	12 ALLEE DES CHENES	Genne s Val de Loire	Genne s	03160006	70	type 3 (I)	1983	3	2	2		7	1 800 €	100 800 €	126 000 €	84 484 €

Demande d'autorisation de vente (Agence Baugeois-Saumurois)

NBRE	ADRESSE	COMMUNE NOUVELLE	COMMUNE DELEGUEE	REF LOGT	S HAB	TYPOLOGIE	ANNEE CONSTRUCT °	CRITERES FIXATION DE PRIX					PRIX M2	PRIX DE VENTE		MONTANT MINIMUM DEGAGE
								SITUATION COMMUNE	ANCIENNET E DU LOGEMENT	SURCOTE	DECOTE	TOTAL POINTS		PRIX OCCUPANT -20 %	PRIX EXTERIEUR	
0316	11 ALLEE DES CHENES	GENNES VAL DE LOIRE	GENNES	03160007	87	type 4 (I)	1983	3	2	2		7	1 800 €	125 280 €	156 600 €	108 964 €
0316	10 ALLEE DES CHENES	GENNES VAL DE LOIRE	GENNES	03160008	70	type 3 (I)	1983	3	2	2		7	1 800 €	100 800 €	126 000 €	84 484 €
0316	9 ALLEE DES CHENES	GENNES VAL DE LOIRE	GENNES	03160009	53	type 2 (I)	1983	3	2	2		7	1 800 €	76 320 €	95 400 €	60 004 €
0316	8 ALLEE DES CHENES	GENNES VAL DE LOIRE	GENNES	03160010	87	type 4 (I)	1983	3	2	2		7	1 800 €	125 280 €	156 600 €	108 964 €
0316	7 ALLEE DES CHENES	GENNES VAL DE LOIRE	GENNES	03160011	87	type 4 (I)	1983	3	2	2		7	1 800 €	125 280 €	156 600 €	108 964 €
0316	6 ALLEE DES CHENES	GENNES VAL DE LOIRE	GENNES	03160012	70	type 3 (I)	1983	3	2	2		7	1 800 €	100 800 €	126 000 €	84 484 €
0316	5 ALLEE DES CHENES	GENNES VAL DE LOIRE	GENNES	03160013	53	type 2 (I)	1982	3	2	2		7	1 800 €	76 320 €	95 400 €	60 004 €
0316	4 ALLEE DES CHENES	GENNES VAL DE LOIRE	GENNES	03160014	53	type 2 (I)	1982	3	2	2		7	1 800 €	76 320 €	95 400 €	60 004 €
0316	3 ALLEE DES CHENES	GENNES VAL DE LOIRE	GENNES	03160015	87	type 4 (I)	1983	3	2	2		7	1 800 €	125 280 €	156 600 €	108 964 €
0316	2 ALLEE DES CHENES	GENNES VAL DE LOIRE	GENNES	03160016	70	type 3 (I)	1983	3	2	2		7	1 800 €	100 800 €	126 000 €	84 484 €
0316	1 ALLEE DES CHENES	GENNES VAL DE LOIRE	GENNES	03160017	87	type 4 (I)	1983	3	2	2		7	1 800 €	125 280 €	156 600 €	108 964 €
0649	29B RUE DES GLADIATEURS	GENNES VAL DE LOIRE	GENNES	06490001	80	type 4 (I)	1993	3	3	2	1	7	1 800 €	115 200 €	144 000 €	93 217 €
0649	29 RUE DES GLADIATEURS	GENNES VAL DE LOIRE	GENNES	06490002	90	type 5 (I)	1993	3	3	2	1	7	1 800 €	129 600 €	162 000 €	107 617 €
0649	27B RUE DES GLADIATEURS	GENNES VAL DE LOIRE	GENNES	06490003	80	type 4 (I)	1993	3	3	2	1	7	1 800 €	115 200 €	144 000 €	93 217 €
0649	27 RUE DES GLADIATEURS	GENNES VAL DE LOIRE	GENNES	06490004	80	type 4 (I)	1993	3	3	2	1	7	1 800 €	115 200 €	144 000 €	93 217 €
0649	25 RUE DES GLADIATEURS	GENNES VAL DE LOIRE	GENNES	06490005	80	type 4 (I)	1993	3	3	2	1	7	1 800 €	115 200 €	144 000 €	93 217 €
0649	1 SQUARE DE LA LONGUEAIE	GENNES VAL DE LOIRE	GENNES	06490006	66	type 3 (I)	1993	3	3	2	1	7	1 800 €	95 040 €	118 800 €	73 057 €
0649	2 SQUARE DE LA LONGUEAIE	GENNES VAL DE LOIRE	GENNES	06490007	80	type 4 (I)	1993	3	3	2	1	7	1 800 €	115 200 €	144 000 €	93 217 €
0649	3 SQUARE DE LA LONGUEAIE	GENNES VAL DE LOIRE	GENNES	06490008	66	type 3 (I)	1993	3	3	2	1	7	1 800 €	95 040 €	118 800 €	73 057 €
0649	4 SQUARE DE LA LONGUEAIE	GENNES VAL DE LOIRE	GENNES	06490009	66	type 3 (I)	1993	3	3	2	1	7	1 800 €	95 040 €	118 800 €	73 057 €
0649	5 SQUARE DE LA LONGUEAIE	GENNES VAL DE LOIRE	GENNES	06490010	66	type 3 (I)	1993	3	3	2	1	7	1 800 €	95 040 €	118 800 €	73 057 €
0649	6 SQUARE DE LA LONGUEAIE	GENNES VAL DE LOIRE	GENNES	06490011	66	type 3 (I)	1993	3	3	2	1	7	1 800 €	95 040 €	118 800 €	73 057 €
0649	7 SQUARE DE LA LONGUEAIE	GENNES VAL DE LOIRE	GENNES	06490012	80	type 4 (I)	1993	3	3	2	1	7	1 800 €	115 200 €	144 000 €	93 217 €
0649	8 SQUARE DE LA LONGUEAIE	GENNES VAL DE LOIRE	GENNES	06490013	66	type 3 (I)	1993	3	3	2	1	7	1 800 €	95 040 €	118 800 €	73 057 €
0649	9 SQUARE DE LA LONGUEAIE	GENNES VAL DE LOIRE	GENNES	06490014	80	type 4 (I)	1993	3	3	2	1	7	1 800 €	115 200 €	144 000 €	93 217 €
0649	10 SQUARE DE LA LONGUEAIE	GENNES VAL DE LOIRE	GENNES	06490015	80	type 4 (I)	1993	3	3	2	1	7	1 800 €	115 200 €	144 000 €	93 217 €
0649	10 RUE DES GLADIATEURS	GENNES VAL DE LOIRE	GENNES	06490016	67	type 3 (I)	1995	3	3	2	1	7	1 800 €	96 480 €	120 600 €	74 497 €
0649	12 RUE DES GLADIATEURS	GENNES VAL DE LOIRE	GENNES	06490017	81	type 4 (I)	1995	3	3	2	1	7	1 800 €	116 640 €	145 800 €	94 657 €
0649	14 RUE DES GLADIATEURS	GENNES VAL DE LOIRE	GENNES	06490018	68	type 3 (I)	1995	3	3	2	1	7	1 800 €	97 920 €	122 400 €	75 937 €
0649	17 RUE DES GLADIATEURS	GENNES VAL DE LOIRE	GENNES	06490019	87	type 4 (I)	1995	3	3	2	1	7	1 800 €	125 280 €	156 600 €	103 297 €
0649	15 RUE DES GLADIATEURS	GENNES VAL DE LOIRE	GENNES	06490020	67	type 3 (I)	1995	3	3	2	1	7	1 800 €	96 480 €	120 600 €	74 497 €
0649	4 RUE DES GLADIATEURS	GENNES VAL DE LOIRE	GENNES	06490021	67	type 3 (I)	1994	3	3	2	1	7	1 800 €	96 480 €	120 600 €	74 497 €
0649	6 R DES GLADIATEURS	GENNES VAL DE LOIRE	GENNES	06490022	87	type 4 (I)	1994	3	3	2	1	7	1 800 €	125 280 €	156 600 €	103 297 €
0649	8 RUE DES GLADIATEURS	GENNES VAL DE LOIRE	GENNES	06490023	81	type 4 (I)	1994	3	3	2	1	7	1 800 €	116 640 €	145 800 €	94 657 €
0649	13 RUE DES GLADIATEURS	GENNES VAL DE LOIRE	GENNES	06490024	87	type 4 (I)	1994	3	3	2	1	7	1 800 €	125 280 €	156 600 €	103 297 €
0649	11 RUE DES GLADIATEURS	GENNES VAL DE LOIRE	GENNES	06490025	87	type 4 (I)	1994	3	3	2	1	7	1 800 €	125 280 €	156 600 €	103 297 €
0649	8 RUE DE LA FUTAIE	GENNES VAL DE LOIRE	GENNES	06490026	99	type 5 (I)	1995	3	3	2	1	7	1 800 €	142 560 €	178 200 €	120 577 €
0649	10 RUE DE LA FUTAIE	GENNES VAL DE LOIRE	GENNES	06490027	69	type 3 (I)	1995	3	3	2	1	7	1 800 €	99 360 €	124 200 €	77 377 €
0649	12 RUE DE LA FUTAIE	GENNES VAL DE LOIRE	GENNES	06490028	86	type 4 (I)	1995	3	3	2	1	7	1 800 €	123 840 €	154 800 €	101 857 €
0649	14 RUE DE LA FUTAIE	GENNES VAL DE LOIRE	GENNES	06490029	86	type 4 (I)	1995	3	3	2	1	7	1 800 €	123 840 €	154 800 €	101 857 €
0649	16 RUE DE LA FUTAIE	GENNES VAL DE LOIRE	GENNES	06490030	86	type 4 (I)	1995	3	3	2	1	7	1 800 €	123 840 €	154 800 €	101 857 €
0649	7 R DE LA FUTAIE	GENNES VAL DE LOIRE	GENNES	06490031	85	type 4 (I)	1996	3	3	2	1	7	1 800 €	122 400 €	153 000 €	100 417 €
0870	53 IMPASSE DES JUIFS	LE VAUDELNAY		08700001	76,84	type 3 (I)	1998	1	3	1		5	1 480 €	90 980 €	113 720 €	64 342 €
0870	69 IMPASSE DES JUIFS	LE VAUDELNAY		08700002	99,1	type 4 (I)	1998	1	3	1		5	1 480 €	117 340 €	146 670 €	90 702 €
0870	78 IMPASSE DES JUIFS	LE VAUDELNAY		08700003	99,1	type 4 (I)	1998	1	3	1		5	1 480 €	117 340 €	146 670 €	90 702 €
0870	93 IMPASSE DES JUIFS	LE VAUDELNAY		08700004	74,41	type 3 (I)	1998	1	3	1		5	1 480 €	88 100 €	110 130 €	61 462 €

Demande d'autorisation de vente (Agence Baugeois-Saumurois)

NBRE	ADRESSE	COMMUNE NOUVELLE	COMMUNE DELEGUEE	REF LOGT	S HAB	TYPOLOGIE	ANNEE CONSTRUCT °	CRITERES FIXATION DE PRIX					PRIX M2	PRIX DE VENTE		MONTANT MINIMUM DEGAGE
								SITUATION COMMUNE	ANCIENNET E DU LOGEMENT	SURCOTE	DECOTE	TOTAL POINTS		PRIX OCCUPANT -20 %	PRIX EXTERIEUR	
0079	6 RUE CLAIREFONTAINE	NOYANT VILLAGES	NOYANT	00790001	62	type 3 (I)	1970	3	1	1	1	4	1 100 €	54 560 €	68 200 €	53 316 €
0079	8 RUE CLAIREFONTAINE	NOYANT VILLAGES	NOYANT	00790002	50	type 2 (I)	1970	3	1	1	1	4	1 100 €	44 000 €	55 000 €	42 756 €
0079	10 RUE CLAIREFONTAINE	NOYANT VILLAGES	NOYANT	00790003	76	type 4 (I)	1970	3	1	1	1	4	1 100 €	66 880 €	83 600 €	65 636 €
0079	5 RUE DE LA CROIX FORTIN	NOYANT VILLAGES	NOYANT	00790004	76	type 4 (I)	1970	3	1	1	1	4	1 100 €	66 880 €	83 600 €	65 636 €
0079	3 RUE DE LA CROIX FORTIN	NOYANT VILLAGES	NOYANT	00790005	50	type 2 (I)	1970	3	1	1	1	4	1 100 €	44 000 €	55 000 €	42 756 €
0079	1 RUE DE LA CROIX FORTIN	NOYANT VILLAGES	NOYANT	00790006	62	type 3 (I)	1970	3	1	1	1	4	1 100 €	54 560 €	68 200 €	53 316 €
0079	2 RUE DE LA CROIX FORTIN	NOYANT VILLAGES	NOYANT	00790007	92	type 5 (I)	1970	3	1	1	1	4	1 100 €	80 960 €	101 200 €	79 716 €
0079	4 RUE DE LA CROIX FORTIN	NOYANT VILLAGES	NOYANT	00790008	77	type 4 (I)	1970	3	1	1	1	4	1 100 €	67 760 €	84 700 €	66 516 €
0079	6 RUE DE LA CROIX FORTIN	NOYANT VILLAGES	NOYANT	00790009	77	type 4 (I)	1970	3	1	1	1	4	1 100 €	67 760 €	84 700 €	66 516 €
0079	8 RUE DE LA CROIX FORTIN	NOYANT VILLAGES	NOYANT	00790010	77	type 4 (I)	1970	3	1	1	1	4	1 100 €	67 760 €	84 700 €	66 516 €
0079	10 RUE DE LA CROIX FORTIN	NOYANT VILLAGES	NOYANT	00790011	77	type 4 (I)	1970	3	1	1	1	4	1 100 €	67 760 €	84 700 €	66 516 €
0079	9 BOULEVARD DES ECOLES	NOYANT VILLAGES	NOYANT	00790012	92	type 5 (I)	1970	3	1	1	1	4	1 100 €	80 960 €	101 200 €	79 716 €
0472	9 IMPASSE DU PRE AU MOINE	ST MACAIRE DU BOIS	ST MACAIRE DU BOIS	03310001	71	type 3 (I)	1984	1	2	3		6	1 500 €	85 200 €	106 500 €	67 371 €
0472	7 IMPASSE DU PRE AU MOINE	ST MACAIRE DU BOIS	ST MACAIRE DU BOIS	03310002	71	type 3 (I)	1984	1	2	3		6	1 500 €	85 200 €	106 500 €	67 371 €
0472	1 IMPASSE DU PRE AU MOINE	ST MACAIRE DU BOIS	ST MACAIRE DU BOIS	03310003	71	type 3 (I)	1984	1	2	3		6	1 500 €	85 200 €	106 500 €	67 371 €
0472	3 IMPASSE DU PRE AU MOINE	ST MACAIRE DU BOIS	ST MACAIRE DU BOIS	03310004	51	type 2 (I)	1984	1	2	3		6	1 500 €	61 200 €	76 500 €	43 371 €
0472	5 IMPASSE DU PRE AU MOINE	ST MACAIRE DU BOIS	ST MACAIRE DU BOIS	03310005	81	type 4 (I)	1984	1	2	3		6	1 500 €	97 200 €	121 500 €	79 371 €
0166	11 RUE DE VERNAIL	VERNANTES		01660001	94	type 5 (I)	1976	1	1	3		5	1 470 €	110 540 €	138 180 €	92 886 €
0166	13 RUE DE VERNAIL	VERNANTES		01660002	62	type 3 (I)	1976	1	1	3		5	1 470 €	72 910 €	91 140 €	55 256 €
0166	15 RUE DE VERNAIL	VERNANTES		01660003	62	type 3 (I)	1976	1	1	3		5	1 470 €	72 910 €	91 140 €	55 256 €
0166	17 RUE DE VERNAIL	VERNANTES		01660004	94	type 5 (I)	1976	1	1	3		5	1 470 €	110 540 €	138 180 €	92 886 €
0166	19 RUE DE VERNAIL	VERNANTES		01660005	75	type 4 (I)	1976	1	1	3		5	1 470 €	88 200 €	110 250 €	70 546 €
0166	21 RUE DE VERNAIL	VERNANTES		01660006	75	type 4 (I)	1976	1	1	3		5	1 470 €	88 200 €	110 250 €	70 546 €
0166	10 RUE BRETONNEAU	VERNANTES		01660008	45	type 2 (I)	1976	1	1	3		5	1 470 €	52 920 €	66 150 €	35 266 €
0166	6 RUE BRETONNEAU	VERNANTES		01660010	75	type 4 (I)	1976	1	1	3		5	1 470 €	88 200 €	110 250 €	70 546 €
0166	4 RUE BRETONNEAU	VERNANTES		01660011	75	type 4 (I)	1976	1	1	3		5	1 470 €	88 200 €	110 250 €	70 546 €
0166	2 RUE BRETONNEAU	VERNANTES		01660012	75	type 4 (I)	1976	1	1	3		5	1 470 €	88 200 €	110 250 €	70 546 €
0166	1 RUE BRETONNEAU	VERNANTES		01660013	94	type 5 (I)	1976	1	1	3		5	1 470 €	110 540 €	138 180 €	92 886 €
0166	3 RUE BRETONNEAU	VERNANTES		01660014	62	type 3 (I)	1976	1	1	3		5	1 470 €	72 910 €	91 140 €	55 256 €

Demande d'autorisation de vente
(Agence Loire Angers)

Demande d'autorisation de vente (Agence Loire Angers)								CRITERES FIXATION DE PRIX					PRIX DE VENTE			MONTANT MINIMUM DEGAGE
NBRE	ADRESSE	COMMUNE NOUVELLE	COMMUNE DELEGUEE	REF LOGT	S HAB	TYPOLOGIE	ANNEE CONSTRUCT°	SITUATION COMMUNE	ANCIENNETE DU LOGEMENT	SURCOTE	DECOTE	TOTAL POINTS	PRIX M2	PRIX OCCUPANT -20 %	PRIX EXTERIEUR	
0417	1 SQUARE DES TILLEULS	BRIOLLAY		04170001	73	type 4 (I)	1987	2	2	5		9	2 400 €	140 160 €	175 200 €	139 498 €
0417	2 SQUARE DES TILLEULS	BRIOLLAY		04170002	64	type 3 (I)	1987	2	2	5		9	2 400 €	122 880 €	153 600 €	122 218 €
0417	3 SQUARE DES TILLEULS	BRIOLLAY		04170003	73	type 4 (I)	1987	2	2	5		9	2 400 €	140 160 €	175 200 €	139 498 €
0417	4 SQUARE DES TILLEULS	BRIOLLAY		04170004	64	type 3 (I)	1987	2	2	5		9	2 400 €	122 880 €	153 600 €	122 218 €
0417	5 SQUARE DES TILLEULS	BRIOLLAY		04170005	64	type 3 (I)	1987	2	2	5		9	2 400 €	122 880 €	153 600 €	122 218 €
0417	6 SQUARE DES TILLEULS	BRIOLLAY		04170006	73	type 4 (I)	1987	2	2	5		9	2 400 €	140 160 €	175 200 €	139 498 €
0417	7 SQUARE DES TILLEULS	BRIOLLAY		04170007	64	type 3 (I)	1987	2	2	5		9	2 400 €	122 880 €	153 600 €	122 218 €
0417	8 SQUARE DES TILLEULS	BRIOLLAY		04170008	73	type 4 (I)	1987	2	2	5		9	2 400 €	140 160 €	175 200 €	139 498 €
0417	4 RUE DE LA MAIRIE	BRIOLLAY		04170009	73	type 4 (I)	1987	2	2	5		9	2 400 €	140 160 €	175 200 €	139 498 €
0417	4B RUE DE LA MAIRIE	BRIOLLAY		04170010	64	type 3 (I)	1987	2	2	5		9	2 400 €	122 880 €	153 600 €	122 218 €
0522	9 SQUARE DES TILLEULS	BRIOLLAY		05220001	69	type 3 (I)	1990	2	2	5		9	2 400 €	132 480 €	165 600 €	127 049 €
0522	10 SQUARE DES TILLEULS	BRIOLLAY		05220002	82	type 4 (I)	1990	2	2	5		9	2 400 €	157 440 €	196 800 €	152 009 €
0522	11 SQUARE DES TILLEULS	BRIOLLAY		05220003	82	type 4 (I)	1990	2	2	5		9	2 400 €	157 440 €	196 800 €	152 009 €
0522	12 SQUARE DES TILLEULS	BRIOLLAY		05220004	82	type 4 (I)	1990	2	2	5		9	2 400 €	157 440 €	196 800 €	152 009 €
0267	15 RUE DES MOULINS	BELLEVIGNE EN LAYON	FAVERAYE MACHELLES	02670001	51	type 2 (I)	1980	1	1	5		7	1 900 €	77 520 €	96 900 €	68 850 €
0267	17 RUE DES MOULINS	BELLEVIGNE EN LAYON	FAVERAYE MACHELLES	02670002	51	type 2 (I)	1980	1	1	5		7	1 900 €	77 520 €	96 900 €	68 850 €
0267	19 RUE DES MOULINS	BELLEVIGNE EN LAYON	FAVERAYE MACHELLES	02670003	94	type 5 (I)	1980	1	1	5		7	1 900 €	142 880 €	178 600 €	134 210 €
0267	1 LOTIS LES BUTTES	BELLEVIGNE EN LAYON	FAVERAYE MACHELLES	02670004	66	type 3 (I)	1980	1	1	5		7	1 900 €	100 320 €	125 400 €	91 650 €
0267	3 LOTIS LES BUTTES	BELLEVIGNE EN LAYON	FAVERAYE MACHELLES	02670005	66	type 3 (I)	1980	1	1	5		7	1 900 €	100 320 €	125 400 €	91 650 €
0267	5 LOTIS LES BUTTES	BELLEVIGNE EN LAYON	FAVERAYE MACHELLES	02670006	51	type 2 (I)	1980	1	1	5		7	1 900 €	77 520 €	96 900 €	68 850 €
1031	4 LOTISSEMENT DES BUTTES	BELLEVIGNE EN LAYON	FAVERAYE MACHELLES	10310001	85,19	type 4 (I)	2000	1	3	4	1	7	1 900 €	129 490 €	161 860 €	96 607 €
1031	14 LOTISSEMENT DES BUTTES	BELLEVIGNE EN LAYON	FAVERAYE MACHELLES	10310002	85,19	type 4 (I)	2000	1	3	4	1	7	1 900 €	129 490 €	161 860 €	96 607 €
1031	16 LOTISSEMENT DES BUTTES	BELLEVIGNE EN LAYON	FAVERAYE MACHELLES	10310003	85,19	type 4 (I)	2000	1	3	4	1	7	1 900 €	129 490 €	161 860 €	96 607 €
1031	9 LOTISSEMENT DES BUTTES	BELLEVIGNE EN LAYON	FAVERAYE MACHELLES	10310004	73,33	type 3 (I)	2000	1	3	4	1	7	1 900 €	111 460 €	139 330 €	78 577 €
1031	7 LOTISSEMENT DES BUTTES	BELLEVIGNE EN LAYON	FAVERAYE MACHELLES	10310005	73,33	type 3 (I)	2000	1	3	4	1	7	1 900 €	111 460 €	139 330 €	78 577 €
0182	9 RUE D'HELMINTHIE	LE PLESSIS GRAMMOIRE		01820002	79	type 3 (I)	1976	2	1	6		9	2 500 €	158 000 €	197 500 €	150 056 €
0182	26 RUE D'HELMINTHIE	LE PLESSIS GRAMMOIRE		01820005	48	type 2 (I)	1976	2	1	6		9	2 500 €	96 000 €	120 000 €	88 056 €
0182	26 RUE D'HELMINTHIE	LE PLESSIS GRAMMOIRE		01820005	48	type 2 (I)	1976	2	1	6		9	2 500 €	96 000 €	120 000 €	88 056 €
0182	28 RUE D'HELMINTHIE	LE PLESSIS GRAMMOIRE		01820006	79	type 3 (I)	1976	2	1	6		9	2 500 €	158 000 €	197 500 €	150 056 €
0182	28 RUE D'HELMINTHIE	LE PLESSIS GRAMMOIRE		01820006	79	type 3 (I)	1976	2	1	6		9	2 500 €	158 000 €	197 500 €	150 056 €
0182	30 RUE D'HELMINTHIE	LE PLESSIS GRAMMOIRE		01820007	79	type 3 (I)	1976	2	1	6		9	2 500 €	158 000 €	197 500 €	150 056 €
0182	30 RUE D'HELMINTHIE	LE PLESSIS GRAMMOIRE		01820007	79	type 3 (I)	1976	2	1	6		9	2 500 €	158 000 €	197 500 €	150 056 €
0182	24 RUE D'HELMINTHIE	LE PLESSIS GRAMMOIRE		01820009	48	type 2 (I)	1976	2	1	6		9	2 500 €	96 000 €	120 000 €	88 056 €
0182	24 RUE D'HELMINTHIE	LE PLESSIS GRAMMOIRE		01820009	48	type 2 (I)	1976	2	1	6		9	2 500 €	96 000 €	120 000 €	88 056 €
0182	22 RUE D'HELMINTHIE	LE PLESSIS GRAMMOIRE		01820010	79	type 3 (I)	1976	2	1	6		9	2 500 €	158 000 €	197 500 €	150 056 €
0182	20 RUE D'HELMINTHIE	LE PLESSIS GRAMMOIRE		01820011	79	type 3 (I)	1976	2	1	6		9	2 500 €	158 000 €	197 500 €	150 056 €
0182	20 RUE D'HELMINTHIE	LE PLESSIS GRAMMOIRE		01820011	79	type 3 (I)	1976	2	1	6		9	2 500 €	158 000 €	197 500 €	150 056 €
0182	18 RUE D'HELMINTHIE	LE PLESSIS GRAMMOIRE		01820012	48	type 2 (I)	1976	2	1	6		9	2 500 €	96 000 €	120 000 €	88 056 €
0182	16 RUE D'HELMINTHIE	LE PLESSIS GRAMMOIRE		01820013	48	type 2 (I)	1976	2	1	6		9	2 500 €	96 000 €	120 000 €	88 056 €
0182	16 RUE D'HELMINTHIE	LE PLESSIS GRAMMOIRE		01820013	48	type 2 (I)	1976	2	1	6		9	2 500 €	96 000 €	120 000 €	88 056 €
0182	16 RUE D'HELMINTHIE	LE PLESSIS GRAMMOIRE		01820013	48	type 2 (I)	1976	2	1	6		9	2 500 €	96 000 €	120 000 €	88 056 €



BCA DU 16 SEPTEMBRE 2025

Demande d'autorisation de vente
(Agence Loire Angers)

Demande d'autorisation de vente (Agence Loire Angers)								CRITERES FIXATION DE PRIX					PRIX DE VENTE			MONTANT MINIMUM DEGAGE
NBRE	ADRESSE	COMMUNE NOUVELLE	COMMUNE DELEGUEE	REF LOGT	S HAB	TYPLOGIE	ANNEE CONSTRUCT°	SITUATION COMMUNE	ANCIENNETE DU LOGEMENT	SURCOTE	DECOTE	TOTAL POINTS	PRIX M2	PRIX OCCUPANT -20 %	PRIX EXTERIEUR	
0182	14 RUE D HELMINTHIE	LE PLESSIS GRAMMOIRE		01820014	79	type 3 (I)	1976	2	1	6		9	2 500 €	158 000 €	197 500 €	150 056 €
0182	14 RUE D HELMINTHIE	LE PLESSIS GRAMMOIRE		01820014	79	type 3 (I)	1976	2	1	6		9	2 500 €	158 000 €	197 500 €	150 056 €
0182	12 RUE D HELMINTHIE	LE PLESSIS GRAMMOIRE		01820015	79	type 3 (I)	1976	2	1	6		9	2 500 €	158 000 €	197 500 €	150 056 €
0182	12 RUE D HELMINTHIE	LE PLESSIS GRAMMOIRE		01820015	79	type 3 (I)	1976	2	1	6		9	2 500 €	158 000 €	197 500 €	150 056 €
0182	10 RUE D HELMINTHIE	LE PLESSIS GRAMMOIRE		01820016	48	type 2 (I)	1976	2	1	6		9	2 500 €	96 000 €	120 000 €	88 056 €
0182	10 RUE D HELMINTHIE	LE PLESSIS GRAMMOIRE		01820016	48	type 2 (I)	1976	2	1	6		9	2 500 €	96 000 €	120 000 €	88 056 €
0182	4 RUE DU LOGIS NOTRE DAME	LE PLESSIS GRAMMOIRE		01820017	100	type 5 (I)	1976	2	1	6		9	2 500 €	200 000 €	250 000 €	192 056 €
0182	8 RUE DU LOGIS NOTRE DAME	LE PLESSIS GRAMMOIRE		01820019	100	type 5 (I)	1976	2	1	6		9	2 500 €	200 000 €	250 000 €	192 056 €
0182	2 RUE D HELMINTHIE	LE PLESSIS GRAMMOIRE		01820021	100	type 5 (I)	1976	2	1	6		9	2 500 €	200 000 €	250 000 €	192 056 €
0182	4 RUE D HELMINTHIE	LE PLESSIS GRAMMOIRE		01820022	79	type 3 (I)	1976	2	1	6		9	2 500 €	158 000 €	197 500 €	150 056 €
0182	6 RUE D HELMINTHIE	LE PLESSIS GRAMMOIRE		01820023	79	type 3 (I)	1976	2	1	6		9	2 500 €	158 000 €	197 500 €	150 056 €
0182	8 RUE D HELMINTHIE	LE PLESSIS GRAMMOIRE		01820024	100	type 5 (I)	1976	2	1	6		9	2 500 €	200 000 €	250 000 €	192 056 €
0120	1 RUE DE L OUCHE FLEURIE	LOIRE AUTHION	ST MATHURIN SUR LOIRE	01200001	76	type 4 (I)	1974	2	1	7	1	9	2 300 €	139 840 €	174 800 €	136 409 €
0120	2 RUE DE L OUCHE FLEURIE	LOIRE AUTHION	ST MATHURIN SUR LOIRE	01200002	76	type 4 (I)	1974	2	1	7	1	9	2 300 €	139 840 €	174 800 €	136 409 €
0120	3 RUE DE L OUCHE FLEURIE	LOIRE AUTHION	ST MATHURIN SUR LOIRE	01200003	76	type 4 (I)	1974	2	1	7	1	9	2 300 €	139 840 €	174 800 €	136 409 €
0120	4 RUE DE L OUCHE FLEURIE	LOIRE AUTHION	ST MATHURIN SUR LOIRE	01200004	76	type 4 (I)	1974	2	1	7	1	9	2 300 €	139 840 €	174 800 €	136 409 €
0120	5 RUE DE L OUCHE FLEURIE	LOIRE AUTHION	ST MATHURIN SUR LOIRE	01200005	91	type 5 (I)	1974	2	1	7	1	9	2 300 €	167 440 €	209 300 €	164 009 €
0120	6 RUE DE L OUCHE FLEURIE	LOIRE AUTHION	ST MATHURIN SUR LOIRE	01200006	64	type 3 (I)	1974	2	1	7	1	9	2 300 €	117 760 €	147 200 €	114 329 €
0120	7 RUE DE L OUCHE FLEURIE	LOIRE AUTHION	ST MATHURIN SUR LOIRE	01200007	64	type 3 (I)	1974	2	1	7	1	9	2 300 €	117 760 €	147 200 €	114 329 €
0120	7 RUE DE L OUCHE FLEURIE	LOIRE AUTHION	ST MATHURIN SUR LOIRE	01200007	64	type 3 (I)	1974	2	1	7	1	9	2 300 €	117 760 €	147 200 €	114 329 €
0120	7 RUE DE L OUCHE FLEURIE	LOIRE AUTHION	ST MATHURIN SUR LOIRE	01200007	64	type 3 (I)	1974	2	1	7	1	9	2 300 €	117 760 €	147 200 €	114 329 €
0120	7 RUE DE L OUCHE FLEURIE	LOIRE AUTHION	ST MATHURIN SUR LOIRE	01200007	64	type 3 (I)	1974	2	1	7	1	9	2 300 €	117 760 €	147 200 €	114 329 €
0120	7 RUE DE L OUCHE FLEURIE	LOIRE AUTHION	ST MATHURIN SUR LOIRE	01200007	64	type 3 (I)	1974	2	1	7	1	9	2 300 €	117 760 €	147 200 €	114 329 €
0120	7 RUE DE L OUCHE FLEURIE	LOIRE AUTHION	ST MATHURIN SUR LOIRE	01200007	64	type 3 (I)	1974	2	1	7	1	9	2 300 €	117 760 €	147 200 €	114 329 €
0120	7 RUE DE L OUCHE FLEURIE	LOIRE AUTHION	ST MATHURIN SUR LOIRE	01200007	64	type 3 (I)	1974	2	1	7	1	9	2 300 €	117 760 €	147 200 €	114 329 €
0120	8 RUE DE L OUCHE FLEURIE	LOIRE AUTHION	ST MATHURIN SUR LOIRE	01200008	91	type 5 (I)	1974	2	1	7	1	9	2 300 €	167 440 €	209 300 €	164 009 €
0120	9 RUE DE L OUCHE FLEURIE	LOIRE AUTHION	ST MATHURIN SUR LOIRE	01200009	76	type 4 (I)	1974	2	1	7	1	9	2 300 €	139 840 €	174 800 €	136 409 €
0120	10 RUE DE L OUCHE FLEURIE	LOIRE AUTHION	ST MATHURIN SUR LOIRE	01200010	76	type 4 (I)	1974	2	1	7	1	9	2 300 €	139 840 €	174 800 €	136 409 €
0120	11 RUE DE L OUCHE FLEURIE	LOIRE AUTHION	ST MATHURIN SUR LOIRE	01200011	76	type 4 (I)	1974	2	1	7	1	9	2 300 €	139 840 €	174 800 €	136 409 €
0120	12 RUE DE L OUCHE FLEURIE	LOIRE AUTHION	ST MATHURIN SUR LOIRE	01200012	76	type 4 (I)	1974	2	1	7	1	9	2 300 €	139 840 €	174 800 €	136 409 €
0120	13 RUE DE L OUCHE FLEURIE	LOIRE AUTHION	ST MATHURIN SUR LOIRE	01200013	76	type 4 (I)	1974	2	1	7	1	9	2 300 €	139 840 €	174 800 €	136 409 €
0120	14 RUE DE L OUCHE FLEURIE	LOIRE AUTHION	ST MATHURIN SUR LOIRE	01200014	64	type 3 (I)	1974	2	1	7	1	9	2 300 €	117 760 €	147 200 €	114 329 €
0120	15 RUE DE L OUCHE FLEURIE	LOIRE AUTHION	ST MATHURIN SUR LOIRE	01200015	64	type 3 (I)	1974	2	1	7	1	9	2 300 €	117 760 €	147 200 €	114 329 €
0120	16 RUE DE L OUCHE FLEURIE	LOIRE AUTHION	ST MATHURIN SUR LOIRE	01200016	91	type 5 (I)	1974	2	1	7	1	9	2 300 €	167 440 €	209 300 €	164 009 €
0120	17 R DE L OUCHE FLEURIE	LOIRE AUTHION	ST MATHURIN SUR LOIRE	01200017	91	type 5 (I)	1974	2	1	7	1	9	2 300 €	167 440 €	209 300 €	164 009 €
0120	18 RUE DE L OUCHE FLEURIE	LOIRE AUTHION	ST MATHURIN SUR LOIRE	01200018	91	type 5 (I)	1974	2	1	7	1	9	2 300 €	167 440 €	209 300 €	164 009 €
0120	19 RUE DE L OUCHE FLEURIE	LOIRE AUTHION	ST MATHURIN SUR LOIRE	01200019	64	type 3 (I)	1974	2	1	7	1	9	2 300 €	117 760 €	147 200 €	114 329 €
0120	20 RUE DE L OUCHE FLEURIE	LOIRE AUTHION	ST MATHURIN SUR LOIRE	01200020	64	type 3 (I)	1974	2	1	7	1	9	2 300 €	117 760 €	147 200 €	114 329 €
0120	21 RUE DE L OUCHE FLEURIE	LOIRE AUTHION	ST MATHURIN SUR LOIRE	01200021	64	type 3 (I)	1974	2	1	7	1	9	2 300 €	117 760 €	147 200 €	114 329 €
0120	22 RUE DE L OUCHE FLEURIE	LOIRE AUTHION	ST MATHURIN SUR LOIRE	01200022	64	type 3 (I)	1974	2	1	7	1	9	2 300 €	117 760 €	147 200 €	114 329 €
0120	23 RUE DE L OUCHE FLEURIE	LOIRE AUTHION	ST MATHURIN SUR LOIRE	01200023	91	type 5 (I)	1974	2	1	7	1	9	2 300 €	167 440 €	209 300 €	164 009 €
0120	5 RUE DES VENTES	LOIRE AUTHION	ST MATHURIN SUR LOIRE	01200024	91	type 5 (I)	1974	2	1	7	1	9	2 300 €	167 440 €	209 300 €	164 009 €
0120	7 RUE DES VENTES	LOIRE AUTHION	ST MATHURIN SUR LOIRE	01200025	91	type 5 (I)	1974	2	1	7	1	9	2 300 €	167 440 €	209 300 €	164 009 €
0120	9 RUE DES VENTES	LOIRE AUTHION	ST MATHURIN SUR LOIRE	01200026	76	type 4 (I)	1974	2	1	7	1	9	2 300 €	139 840 €	174 800 €	136 409 €
0120	11 RUE DES VENTES	LOIRE AUTHION	ST MATHURIN SUR LOIRE	01200027	76	type 4 (I)	1974	2	1	7	1	9	2 300 €	139 840 €	174 800 €	136 409 €
0120	13 RUE DES VENTES	LOIRE AUTHION	ST MATHURIN SUR LOIRE	01200028	76	type 4 (I)	1974	2	1	7	1	9	2 300 €	139 840 €	174 800 €	136 409 €



BCA DU 16 SEPTEMBRE 2025

Demande d'autorisation de vente (Agence Mauges Choletais)

								CRITERES FIXATION DE PRIX						PRIX DE VENTE		MONTANT MINIMUM DEGAGE
NBRE	ADRESSE	COMMUNE NOUVELLE	COMMUNE DELEGUEE	REF LOGT	S HAB	TYPLOGIE	ANNEE CONSTRUCT°	SITUATION COMMUNE	ANCIENNETE DU LOGEMENT	SURCOTE	DECOTE	TOTAL POINTS	PRIX M2	PRIX OCCUPANT -20 %	PRIX EXTERIEUR	
0005	1 RUE DES 4 CHEMINS	LYS HAUT LAYON	VIHIERS	00050001	56	type 3 (I)	1956	3	1		1	3	1 400 €	62 720 €	78 400 €	58 982 €
0005	6 RUE COURTE	LYS HAUT LAYON	VIHIERS	00050002	56	type 3 (I)	1956	3	1		1	3	1 400 €	62 720 €	78 400 €	58 982 €
0005	2 RUE COURTE	LYS HAUT LAYON	VIHIERS	00050003	56	type 3 (I)	1956	3	1		1	3	1 400 €	62 720 €	78 400 €	58 982 €
0005	4 RUE COURTE	LYS HAUT LAYON	VIHIERS	00050004	56	type 3 (I)	1956	3	1		1	3	1 400 €	62 720 €	78 400 €	58 982 €
0005	1 RUE COURTE	LYS HAUT LAYON	VIHIERS	00050005	56	type 3 (I)	1956	3	1		1	3	1 400 €	62 720 €	78 400 €	58 982 €
0005	3 RUE COURTE	LYS HAUT LAYON	VIHIERS	00050006	56	type 3 (I)	1956	3	1		1	3	1 400 €	62 720 €	78 400 €	58 982 €
0005	7 RUE DES 4 CHEMINS	LYS HAUT LAYON	VIHIERS	00050007	56	type 3 (I)	1956	3	1		1	3	1 400 €	62 720 €	78 400 €	58 982 €
0005	9 R DES 4 CHEMINS	LYS HAUT LAYON	VIHIERS	00050008	56	type 3 (I)	1956	3	1		1	3	1 400 €	62 720 €	78 400 €	58 982 €
0005	3 RUE DES 4 CHEMINS	LYS HAUT LAYON	VIHIERS	00050009	41	type 2 (I)	1956	3	1		1	3	1 400 €	45 920 €	57 400 €	42 182 €
0005	5 RUE DES 4 CHEMINS	LYS HAUT LAYON	VIHIERS	00050010	41	type 2 (I)	1956	3	1		1	3	1 400 €	45 920 €	57 400 €	42 182 €
0219	4 RUE JACQUES VANDANGEON	YZERNAY	YZERNAY	00050001	80	type 4 (I)	1978	1	1	4	1	5	1 550 €	99 200 €	124 000 €	88 407 €
0219	2 RUE JACQUES VANDANGEON	YZERNAY	YZERNAY	00050002	80	type 4 (I)	1978	1	1	4	1	5	1 550 €	99 200 €	124 000 €	88 407 €
0219	1 RUE JACQUES VANDANGEON	YZERNAY	YZERNAY	00050003	53	type 2 (I)	1978	1	1	4	1	5	1 550 €	65 720 €	82 150 €	54 927 €
0219	3 RUE JACQUES VANDANGEON	YZERNAY	YZERNAY	00050004	53	type 2 (I)	1978	1	1	4	1	5	1 550 €	65 720 €	82 150 €	54 927 €
0219	5 RUE JACQUES VANDANGEON	YZERNAY	YZERNAY	00050005	41	type 1 (I)	1978	1	1	4	1	5	1 550 €	50 840 €	63 550 €	40 047 €
0219	7 RUE JACQUES VANDANGEON	YZERNAY	YZERNAY	00050006	41	type 1 (I)	1978	1	1	4	1	5	1 550 €	50 840 €	63 550 €	40 047 €
0219	9 RUE JACQUES VANDANGEON	YZERNAY	YZERNAY	00050007	41	type 1 (I)	1978	1	1	4	1	5	1 550 €	50 840 €	63 550 €	40 047 €
0219	11 RUE JACQUES VANDANGEON	YZERNAY	YZERNAY	00050008	53	type 2 (I)	1978	1	1	4	1	5	1 550 €	65 720 €	82 150 €	54 927 €
0219	13 RUE JACQUES VANDANGEON	YZERNAY	YZERNAY	00050009	53	type 2 (I)	1978	1	1	4	1	5	1 550 €	65 720 €	82 150 €	54 927 €
0219	15 RUE JACQUES VANDANGEON	YZERNAY	YZERNAY	00050010	41	type 1 (I)	1978	1	1	4	1	5	1 550 €	50 840 €	63 550 €	40 047 €
0219	17 RUE JACQUES VANDANGEON	YZERNAY	YZERNAY	02190011	41	type 1 (I)	1978	1	1	4	1	5	1 550 €	50 840 €	63 550 €	40 047 €
0219	19 RUE JACQUES VANDANGEON	YZERNAY	YZERNAY	02190012	53	type 2 (I)	1978	1	1	4	1	5	1 550 €	65 720 €	82 150 €	54 927 €
0219	21 RUE JACQUES VANDANGEON	YZERNAY	YZERNAY	02190013	53	type 2 (I)	1978	1	1	4	1	5	1 550 €	65 720 €	82 150 €	54 927 €
0219	23 RUE JACQUES VANDANGEON	YZERNAY	YZERNAY	02190014	53	type 2 (I)	1978	1	1	4	1	5	1 550 €	65 720 €	82 150 €	54 927 €
0219	25 RUE JACQUES VANDANGEON	YZERNAY	YZERNAY	02190015	53	type 2 (I)	1978	1	1	4	1	5	1 550 €	65 720 €	82 150 €	54 927 €
0248	1 RUE DE LA PETITE MOTTE	LYS HAUT LAYON	VIHIERS	02480001	68	type 3 (I)	1979	3	1	1		5	1 450 €	78 880 €	98 600 €	70 683 €
0248	3 RUE DE LA PETITE MOTTE	LYS HAUT LAYON	VIHIERS	02480002	68	type 3 (I)	1979	3	1	1		5	1 450 €	78 880 €	98 600 €	70 683 €
0248	5 RUE DE LA PETITE MOTTE	LYS HAUT LAYON	VIHIERS	02480003	68	type 3 (I)	1979	3	1	1		5	1 450 €	78 880 €	98 600 €	70 683 €
0248	7 RUE DE LA PETITE MOTTE	LYS HAUT LAYON	VIHIERS	02480004	68	type 3 (I)	1979	3	1	1		5	1 450 €	78 880 €	98 600 €	70 683 €
0248	12 RUE DE LA PETITE MOTTE	LYS HAUT LAYON	VIHIERS	02480010	75	type 4 (I)	1979	3	1	1		5	1 450 €	87 000 €	108 750 €	78 803 €
0248	10 RUE DE LA PETITE MOTTE	LYS HAUT LAYON	VIHIERS	02480011	75	type 4 (I)	1979	3	1	1		5	1 450 €	87 000 €	108 750 €	78 803 €
0248	8 RUE DE LA PETITE MOTTE	LYS HAUT LAYON	VIHIERS	02480012	75	type 4 (I)	1979	3	1	1		5	1 450 €	87 000 €	108 750 €	78 803 €
0248	6 RUE DE LA PETITE MOTTE	LYS HAUT LAYON	VIHIERS	02480013	75	type 4 (I)	1979	3	1	1		5	1 450 €	87 000 €	108 750 €	78 803 €
0248	4 RUE DE LA PETITE MOTTE	LYS HAUT LAYON	VIHIERS	02480014	68	type 3 (I)	1979	3	1	1		5	1 450 €	78 880 €	98 600 €	70 683 €
0248	2 RUE DE LA PETITE MOTTE	LYS HAUT LAYON	VIHIERS	02480015	68	type 3 (I)	1979	3	1	1		5	1 450 €	78 880 €	98 600 €	70 683 €

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 16 SEPTEMBRE 2025

➤ GESTION PATRIMONIALE

◆ VENTE DES LOGEMENTS PARC ANCIEN

- ✓ ARMAILLÉ (commune déléguée de SEGRÉ-EN-ANJOU-BLEU) – Levée d'interdiction de vente d'un logement – Tr. 0771

Une propriétaire domiciliée au 5 rue d'Anjou à ARMAILLÉ, commune déléguée de SEGRÉ-EN-ANJOU-BLEU a acquis son logement le 28 mars 2022 au prix de 110 880 €.

Madame est aujourd'hui contrainte de revendre son bien pour cause de mobilité professionnelle. Elle a, en effet, obtenu une proposition d'emploi dans un autre département, à une distance incompatible avec le maintien de sa résidence principale actuelle.

Le bien a été acquis au prix extérieur fixé par le Bureau de conseil d'administration, l'acquéreur n'est donc pas concernée par le dispositif anti-spéculatif mais reste concernée par l'interdiction de revente du bien dans les 5 ans suivants l'acquisition.

Cependant, le dispositif prévoit la possibilité de lever l'interdiction de revente anticipée en cas de force majeure ou de situation légitime, dont les mobilités professionnelles font partie.

Dans ce contexte, l'accord du Bureau du conseil d'administration est sollicité pour lever l'interdiction de revente avant le délai de 5 ans applicable à ce bien au titre de la situation exceptionnelle du vendeur.

Délibération : Le Bureau du Conseil d'administration donne son accord, à l'unanimité, pour lever l'interdiction de revente avant le délai de 5 ans applicable à ce bien au titre de la situation exceptionnelle du vendeur.

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 16 SEPTEMBRE 2025

➤ GESTION PATRIMONIALE

◆ CESSIONS FONCIÈRES ET IMMOBILIÈRES

✓ Nouveaux dossiers

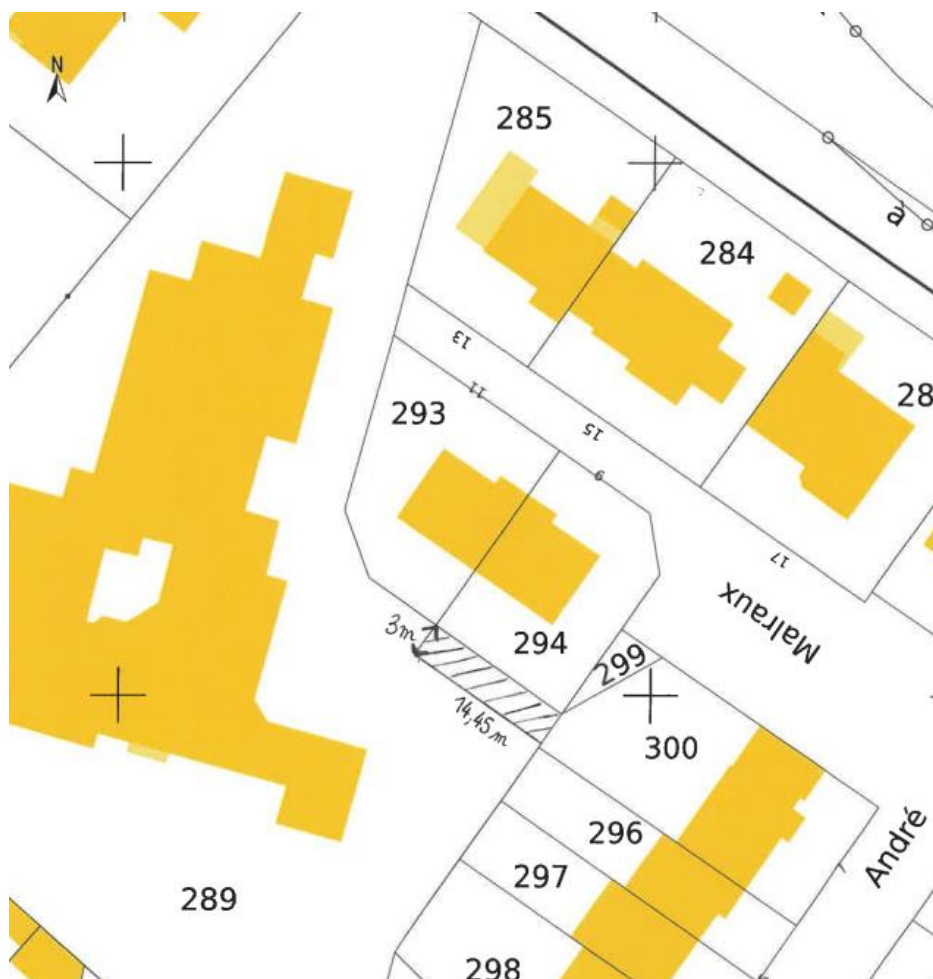
AVRILLÉ – 1, rue André Malraux – Tr. 0511

Meldomys a été sollicité par un riverain demeurant, 9 rue André Malraux à Avrillé, à proximité immédiate du Foyer d'accueil médicalisé (FAM) de la Fauvetterie, qui souhaite procéder à l'agrandissement de sa maison, suite à une nouvelle naissance au sein du foyer.

Cette extension nécessite l'acquisition d'une bande de terrain d'environ 50 m² (3,33m/15m) auprès Meldomys.

Au regard de la superficie et de la localisation de l'emprise à céder, l'office et le gestionnaire Handicap'Anjou sont favorables à la cession. Il convient de préciser que le gestionnaire doit libérer les lieux et reste dans l'attente de l'accord des organismes de tutelle pour intégrer une nouvelle structure.

L'emprise concernée par la cession est intégrée à la parcelle cadastrée AT numéro 289.



Les services de France domaine saisis le 11 août 2025, ont remis un avis le 19 août 2025, pour une valeur de la cession estimée à 2 250 € avec une marge de – 20 %

Au regard de la nature du projet, il apparaît important de trouver un point d'équilibre entre la réalisation du projet et une cession au prix du marché afin de garantir les intérêts de notre organisme.

Dans ces conditions il est proposé d'établir le prix de vente sur la base du prix du marché pratiqué sur la commune d'Avrillé, soit à 400 €/m².

Le montant précis de la cession sera connu après l'établissement du plan de bornage et peut être estimé autour de 20.000 €.

Le riverain a donné son accord pour financer la clôture séparative (claustras occultants 2 m de hauteur) afin de conserver l'intimité de chacun. Il supportera également l'ensemble des frais liés au découpage de l'emprise foncière et à l'acte notarié.

Il vous est demandé de bien vouloir donner votre accord sur la cession de cette bande de terrain au profit du riverain, Monsieur Etienne GRAS sur la base d'un prix arrêté à 400 €/m², et d'autoriser le Directeur général à signer l'acte de cession dont la rédaction sera confiée au notaire du vendeur, l'étude de Maîtres DUCHENE-REDIG et VANDEVOORDE à Angers.

Délibération : Le Bureau du Conseil d'administration donne son accord, à l'unanimité, sur la cession d'une bande de terrain d'environ 50 m² au profit du riverain, Monsieur Etienne GRAS sur la base d'un prix arrêté à 400 €/m², et suivant les modalités de prise en charge des frais annexes décrites et autorise le Directeur général à signer l'acte de cession dont la rédaction sera confiée au notaire du vendeur, l'étude de Maîtres DUCHENE-REDIG et VANDEVOORDE à Angers.

Les services de France domaine ont remis une estimation de la valeur vénale du terrain à 57€ /m² soit environ 26.000 € HT pour une parcelle de 450 m².

Une division foncière devra être effectuée afin d'arrêter la superficie exacte ainsi que la nouvelle référence cadastrale. Les frais de division et de bornage sont à la charge de Podeliha.

L'office a proposé la cession de ladite parcelle au prix de 30.000 € HT qui a été accepté par Podeliha.

Il vous est demandé de bien vouloir donner votre accord sur la cession de cette bande de terrain au profit de Podeliha, au prix 30.000 € HT et d'autoriser le Directeur à signer l'acte qui sera reçu par Maître VANDEVOORDE, notaire à Angers.

Délibération : Le Bureau du Conseil d'administration donne son accord, à l'unanimité, sur la cession de la bande de terrain cadastrée préfixe 162-Section A numéro 1255 au profit de Podeliha, au prix 30.000 € HT et autorise le Directeur général à signer l'acte qui sera reçu par Maître VANDEVOORDE, notaire à Angers.

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 16 SEPTEMBRE 2025

➤ GESTION LOCATIVE

◆ LOGEMENTS FAMILIAUX – POLITIQUE GÉNÉRALE DES LOYERS ET DES CHARGES

✓ TRÉLAZÉ – surconsommation de gaz -Tr 1548

L'office a mis en location, entre décembre 2016 et juin 2017, un ensemble composé de 90 logements collectifs sur la commune de Trélazé (Tr. 1548).

Ces logements sont dotés d'un système de chauffage individuel électrique et d'une chaufferie collective assurant uniquement la production de l'eau chaude sanitaire (ECS).

A l'issue de la première saison de chauffage complète (hiver 2017-2018), les services ont constaté une consommation anormalement élevée de gaz au regard des consommations d'eau chaude des locataires.

Les services ont déclaré le dysfonctionnement à l'assureur Dommages-ouvrages, qui a rejeté notre demande sur la base des conclusions de l'expert qui avait retenu un défaut de réglage optimal de l'installation (défaut de maintenance de l'installation).

Entre 2019 et 2021, il n'a pas été relevé de surconsommation anormale sur le site, même si en 2021, le prix de m3 d'eau chaude a augmenté de 14,42 € le m3 en 2020 à 22,95 € le m3 en 2021 consécutif en partie à la forte augmentation générale des tarifs du gaz.

En 2022 et 2023, les services ont relevé des surconsommations par rapport aux autres sites du parc équipés d'une chaufferie collective gaz assurant la production d'eau chaude. Le Bureau du conseil d'administration a été saisi des nouvelles demandes de prise en charge et a donné son accord lors de sa séance du 23 janvier 2024 pour un montant de 11 265,52 € (tarif de 31,46 €/m²) puis lors de sa séance du 17 septembre 2024 pour 7 416,37 € (tarif de 28,13 €/m²).

En 2023, le prestataire en charge de la maintenance de la chaufferie, Dalkia, a transmis un diagnostic des installations ainsi qu'un devis portant modification du système de production d'eau chaude. Toutefois, le coût des travaux estimatifs se révélant très élevé, les services ont préféré procéder à des réglages techniques, suivant les préconisations d'un bureau d'études. Les réglages opérés n'ont pas permis de minorer ni de maintenir le prix du m3.

Sur la période 2024-2025, le prix du m3 d'eau chaude s'élève à 28,38 € sans l'application du bouclier tarifaire et 25.77 € .

En raison du litige en cours sur l'accord cadre de fourniture et acheminement du gaz naturel conclu pour les adhérents de la centrale d'achat MASH et EDF, notre organisme n'est pas certain, à ce stade, de pouvoir appliquer le bouclier tarifaire.

Le bureau d'études a ainsi été mandaté pour réaliser une analyse plus approfondie des dysfonctionnements (contrôle de l'isolation du réseau sous dalle, vérification des puissances chaudières, etc.). Les résultats de cette expertise pourraient conduire à de nouvelles orientations : ajustements techniques complémentaires, déclaration à l'assureur dommages -ouvrages, voire réalisation de travaux conséquents.

<u>AVEC BOUCLIER TARIFAIRE</u>							Demande de prise en charge par MELDOMYS	
	CONSO GAZ EN MWH	FACTURES GAZ	CONSO (Relevé OCEA) EAU EN M3	NBRES LOGTS	Prix du m3 pour les 4 bâtiments	Prix du M3 2021	Ecart en €	Montant En €/m3
TOTAL GENERAL	241,90	42 601,20 €	1653	90	25.77 €	22,95 €	2,81€	4651,30€
<u>SANS BOUCLIER TARIFAIRE</u>							Demande de prise en charge par MELDOMYS	
	CONSO GAZ EN MWH	FACTURES GAZ	CONSO (Relevé OCEA) EAU EN M3	NBRES LOGTS	Prix du m3 pour les 4 bâtiments	Prix du M3 2021	Ecart en €	Montant En €/m3
TOTAL GENERAL	241,90	46 916,90 €	1653	90	28,38 €	22,95 €	5.42€	8967€

Dans l'attente des conclusions de cette démarche, il vous est demandé de bien vouloir valider la prise en charge par Meldomys de la surconsommation de gaz sur l'année 2024, afin que les locataires ne subissent pas une augmentation excessive de leurs charges, étant précisé que la prise en charge sans bouclier tarifaire s'élèverait à 8 967,00 € (tarif de 28,38 €/m³), contre 4 651,30 € (avec le bouclier tarifaire (tarif de 25,77 €/m³).

Délibération : Le Bureau du Conseil d'administration valide, à l'unanimité, la prise en charge par Meldomys de la surconsommation de gaz, dont le montant s'élèvera à 8 967,00 € où à 4 651,30 € (si application du bouclier fiscal), afin que les locataires ne subissent pas une augmentation excessive de leurs charges.

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 16 SEPTEMBRE 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,
- Être 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 4 190 € soit une moyenne au logement de 381 €. L'état récapitulatif joint en annexe vous indique la répartition par agence au titre de la 5ème 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'embellissement.

Par ailleurs, notre organisme compte parmi les locataires des personnes à mobilité réduite, dans l'incapacité de réaliser les travaux nécessaires. Pour répondre à leurs besoins spécifiques et leur permettre de bénéficier des mêmes 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,
- Être 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

OU

- 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 de l'agence Baugeois-Saumurois est concerné pour un montant de travaux de 362 €.

Il vous est demandé de délibérer sur la demande individuelle présentée afin de pouvoir valider la commande de ses travaux d'embellissement.



5ème session 16 Septembre 2025

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

	MONTANT TOTAL	NBR TOTAL	Montant hors PMR	Nombre hors PMR	Moyenne au logement hors PMR	Montant PMR	Nombre PMR
Agence Anjou Bleu Segréen	0 €	0	0 €	0	0 €	0 €	0
Agence Baugeois Saumurois	2 182 €	6	1 820 €	5	364 €	362 €	1
Agence Loire Angers	2 370 €	6	2 370 €	6	395 €	0 €	0
Agence Mauges Choletais	0 €	0	0 €	0	0 €	0 €	0
TOTAL	4 552 €	12	4 190 €	11	381 €	362 €	1
Cumul des sessions précédentes	19 745 €						

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	188 rue des vignes	MONTREUIL BELLAY	0081-0023	12/1997	200 €	30 €	1969
2	impasse des lavandes	AMBILLOU- Château	0875-0001	09/2010	520 €	30 €	1996
3	15 Impasse Foulques NERRA	BEAUFORT EN ANJOU	0214-0039	02/2009	170 €	30 €	1978
4	23 Av des Champs de la Ville	BEAUFORT EN ANJOU	0214-0020	03/1995	260 €	30 €	1978
5	35 rue de la touaille	LES ROSIERS SUR LOIRE	0243-0016	08/2003	520 €	30 €	1979
sous-total					1 670 €	150 €	
TOTAL					1 820 €		

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	2B Rue du 8 Mai 1945	GENNES	1448-0002	01/08/2013		X	362 €
TOTAL							362 €

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	5 square les grands jardins	Sainte Melaine sur Aubance	0555-0001	25/09/2013	520 €	30 €	1990
2	17 RUE DE L EUROPE	Faye d'Anjou	0885-0005	01/04/2015	520 €	30 €	1997
3	3 impasse du chêne vert	TIERCE	0387- 0008	01/07/2008	450 €	30 €	1986
4	5 placete de l'oie rouge	CHEFFES	0263-0009	01/05/2004	130 €	30 €	1980
5	39 rue camille sarrasin	STE GEMMES SUR LOIRE	0584-0001	01/04/2008	520 €	30 €	1992
6	1 rue Yvonne JOURJON	AVRILLE	1422-0012	01/10/2014	80 €	NON	2011
sous-total					2 220 €	150 €	
TOTAL					2 370 €		

Délibération : Le Bureau du Conseil d'administration, à l'unanimité, donne un avis favorable à la demande présentée par un locataire à mobilité réduite et autorise la commande de travaux d'embellissement à hauteur de 362 €.

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 16 SEPTEMBRE 2025

➤ GESTION LOCATIVE

◆ STRUCTURES D'HÉBERGEMENT

- ✓ ANGERS – Résidence habitat jeunes « Le Quinconce » - Avenant n° 4 à la convention de gestion pour la diminution du taux de provision – Tr 1480

L'association « Marguerite d'Anjou », en sa qualité de gestionnaire de la résidence Habitat Jeunes « Le Quinconce », a informé l'Office, des difficultés budgétaires auxquelles elle est actuellement confrontée, notamment en raison de l'augmentation de ses charges d'exploitation (coûts de l'énergie, masse salariale, etc.).

Conformément à la convention de gestion en vigueur, une provision pour travaux a été instituée à compter du 1er janvier 2024 au taux de 0,15 %. Ce taux est destiné à évoluer annuellement de 0,1 point jusqu'à atteindre 1 % en 2033.

Dans ce contexte, et afin d'atténuer l'impact financier de cette mesure, le gestionnaire sollicite une dérogation temporaire au dispositif initial. Il est ainsi proposé de maintenir le taux de provision à 0,15 % pour l'ensemble des opérations afférentes à l'exercice 2025, soit du 1er janvier au 31 décembre 2025. Cette mesure exceptionnelle permettrait de réduire la redevance annuelle de l'ordre de 10 000 €, offrant ainsi au gestionnaire une plus grande marge de manœuvre budgétaire.

Il convient de rappeler que la résidence a été livrée en fin d'année 2020 et qu'aucune opération de travaux n'est programmée à court terme, ce qui justifie le maintien temporaire du taux initialement prévu.

Parallèlement et à la suite d'une visite sur place, la peinture choisie pour le RDC est très salissante. Exceptionnellement et pour maintenir des relations de partenaires, la prise en charge de la réfection de la peinture du RDC à l'accueil, et dans sa continuité, permettrait une meilleure fluidité des relations.

Aussi, il vous est proposé d'accorder :

- la diminution partielle du taux de provision pour l'année 2025 ainsi que sa reprise progressive à compter de 2026, et d'autoriser le Directeur général à signer l'avenant n°4 à la convention de gestion en ce sens.
- la prise en charge, dans le cadre d'un budget maximum de 5 000 €, de la peinture du RDC.

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

- donne son accord sur la diminution partielle du taux de provision pour l'année 2025 ainsi que sa reprise progressive à compter de 2026, et autorise le Directeur général à signer l'avenant n°4 à la convention de gestion en ce sens.

- valide la prise en charge, dans le cadre d'un budget maximum de 5 000 €, de la peinture du RDC.

**AVENANT N° 4 A LA CONVENTION DE GESTION
Résidence habitat jeunes « Le Quinconce »,
commune d'Angers
Tr. 1480**

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

L'association Marguerite d'Anjou, représentée par son Président, Jean BERTRAND, dûment autorisé à cet effet par délibération du conseil d'administration en date du,

Gestionnaire, d'une part

Meldomys - Office Public de l'Habitat, représenté par son Directeur général, Monsieur Benoit RATIER, autorisé à cet effet par délibération du bureau du conseil d'administration en date du 16 septembre 2025,

Propriétaire, de deuxième part

CONSIDERANT qu'aucuns travaux d'ampleur n'est inscrit au Plan Stratégique de Patrimoine, la résidence ayant été livrée en fin d'année 2020,

CONSIDERANT la demande présentée par le gestionnaire visant à réduire le montant de la provision pour l'année 2025 lui permettant ainsi de faire face à des charges en constante augmentation.

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

ARTICLE UNIQUE

ARTICLE III – 3^{ème} - REDEVANCE :

Le montant de la provision pour travaux calculé à partir du prix de revient global de l'opération de construction (construction initiale + autres travaux). La part de provision pour travaux s'élève à 0,15 % du prix de revient global de l'opération (construction initiale + autres travaux) à compter du 1^{er} janvier 2025, et ce jusqu'au 31 décembre 2025. Le taux de provision augmentera de 0,1% par an à partir du 1^{er} janvier 2026 pour se stabiliser à 1 % à compter du 1^{er} janvier 2033.

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

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

Les autres dispositions restent inchangées.

Fait à Angers, le,

Pour MELDOMYS – O.P.H.

Le Directeur général,
Benoit RATIER

Pour l'association Marguerite d'Anjou

Le Président,
Jean BERTRAND

ANNEXE 1 – ELEMENTS DE CONTEXTE

Résidence habitat jeunes « Le Quinconce »,

Nombre de logements : 94 dont :

- 88 logements de type T1,
- 4 logements de type 1 bis,
- 2 logements de type T2

Tarif au 1^{er} janvier 2025 :

LOGEMENTS	NOMBRE	SURFACE	TARIFS 2025
Chambre semaine	4	Moins de 14m ²	97,90€/sem
T1 (Chambre)	24	14 à 18 m ²	386,91 €
T1 C (Ch. Avec Cuisine)	3	14 à 18 m ²	386,91 €
T1' (Studio)	57	20 à 27 m ²	515,06 €
T1 bis (Coloc/Couple)	4	34 m ²	566,93 €
T2 (Couple)	2	53 m ²	586,66 €

Taux de remplissage : 98 %

Principaux agrégats :

- Montant du résultat 2024 : - 31 483 €
- Montant du budget prévisionnel 2025 :
 - ⊖ 840 161 € de charges
 - ⊖ 776 175 € de recettes
- Montant de la redevance prévisionnelle 2025 : 168 943 € (20 % des dépenses)

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 16 SEPTEMBRE 2025

➤ GESTION LOCATIVE

◆ STRUCTURES D'HÉBERGEMENT

- ✓ CHALONNES-SUR-LOIRE – Rénovation des cuisines de la résidence autonomie Soleil de Loire : Convention de participation financière - (Tr. 0177 / 0203 / 0229 / 0247 / 0891)

Le CCAS de la commune de Chalonnes-sur-Loire a sollicité l'Office sur des travaux de rénovation des cuisines de la résidence autonomie qui compte 91 logements.

L'opération, dont le coût global est estimé à 300 348.87 € HT soit 335 714.59 € TTC, comprend :

- La création et l'aménagement d'un vestiaire supplémentaire afin de se conformer aux exigences du Code du Travail (en lien avec la mixité du personnel).
- Le remplacement complet du sol de la cuisine en place depuis l'origine du bâtiment (1977).
- La modification du système d'extraction des fumées et la création d'une arrivée d'air,
- Les études (AMO, MOE...) et diagnostics préalables nécessaires.

La cuisine centrale produit chaque jour près de 500 repas. Cependant, seuls 25 % de ces derniers sont destinés aux résidents, les 75 % restants étant préparés pour les élèves des établissements scolaires de la commune. Le pourcentage de prise en charge a été établi sur la base des repas livrés aux résidents de la structure, à savoir 22 % en 2023 et 23 % en 2024. De ce fait, la provision pour travaux financée en grande partie par la redevance des résidents, ne saurait être mobilisée à elle-seule pour financer l'intégralité de ce projet.

Dans le cadre de la programmation des travaux convenue entre la collectivité et le bailleur, un accord a été formalisé au dernier trimestre 2024 entre le CCAS de Chalonnes-sur-Loire et Meldomys, précisant les modalités de financement des opérations à réaliser.

Le CCAS de Chalonnes-sur-Loire s'engage, par le biais d'une convention de participation financière, à assurer la prise en charge de 75 % du montant des travaux. Cette contribution vise à soutenir la réalisation des travaux inscrits dans le programme établi. Le CCAS a toutefois avancé le montant des travaux d'installation de la cuisine provisoire (18 258 €59 HT). Il est redevable à l'Office de la somme de 180 715.77 € HT (198 330.88 € TTC) réduite de la part de l'Office à hauteur de 25 % des travaux de cuisine provisoire 4 564.65 € HT (5 477.58 € TTC).

Les études techniques et préparatoires nécessaires à la réalisation des travaux ne font pas partie de la répartition précitée. Conformément à l'accord établi entre la collectivité et Meldomys, ces études sont intégralement financées, à hauteur de 42 059,66 € TTC, dans le cadre de la provision pour travaux, préalablement constituée à cet effet.

Le solde du projet sera financé par la provision pour travaux pour un montant de 101 374.51 € HT, soit 115 473.40 € TTC, comprenant :

- Le coût total des études (35 049.72 € HT, soit 42 059.66 € TTC),
- 25 % des travaux de rénovation des cuisines (61 760.14 € HT, soit 67 936.15 € TTC),
- Ainsi que 25 % des travaux d'installations de la cuisine provisoire avancés à hauteur de 18 258.59 € HT (21 910.31 € TTC) étant précisé que le CCAS a réglé l'intégralité de la dépense. Meldomys reste redevable de 4 564.65 € HT (5 047.58 € TTC) qui seront déduits de la participation financière du CCAS.

Estimation coût de l'opération : 300 348.87 €	Meldomys (provision travaux)	CCAS
100% de travaux d'installation de la cuisine provisoire financé directement par le CCAS	4 564.65 €	13 693,94 €
Participation du CCAS : 75 % du coût des travaux	61 760.14 €	185 280,42 €
Fonds propres (provision pour travaux) : 100 % des études	35 049,72 €	-
TOTAL	101 374.51 €	198 974 ,36 €

Il vous est donc demandé de bien vouloir autoriser le Directeur général à signer la convention de participation financière entre l'Office et le CCAS de la commune de Chalonnes-sur-Loire, afin de contribuer au financement des travaux de rénovation de la cuisine centrale de la résidence autonomie « Soleil de Loire ».

Délibération : Le Bureau du Conseil d'administration autorise, à l'unanimité, le Directeur général à signer la convention de participation financière entre l'Office et le CCAS de la commune de Chalonnes-sur-Loire, suivant les modalités présentées, afin de contribuer au financement des travaux de rénovation de la cuisine centrale de la résidence autonomie « Soleil de Loire », étant précisé que le Président n'a pas pris part aux échanges ni au vote.

CONVENTION DE PARTICIPATION FINANCIÈRE
Réhabilitation des cuisines au sein de la résidence autonomie
« Soleil de Loire »
CHALONNES-SUR-LOIRE
Tr. 0177 / 0203 / 0229 / 0247 / 0891

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

MELDOMYS – Office Public de l'Habitat - représenté par Monsieur Benoit RATIER, Directeur général, habilité par délibération en date du Bureau du Conseil d'administration du 8 juillet 2025,

Dénommé le propriétaire, d'une part,

ET

Le CCAS de Chalonnnes-sur-Loire, gestionnaire de la résidence autonomie « Soleil de Loire », représenté par sa Présidente, Marie-Madeleine MONNIER, habilitée par délibération du Conseil d'administration en date du2025,

Dénommé le gestionnaire, d'autre part,

Considérant les travaux d'aménagement de vestiaires rendus nécessaires pour se conformer à la réglementation du travail,

Considérant le projet du CCAS de Chalonnnes de rénover les cuisines de la résidence autonomie afin d'assurer de bonnes conditions de travail pour son personnel,

Considérant que 25 % des repas servis chaque jour sont destinés aux résidents et 75 % aux élèves des écoles de la commune,

Considérant que Meldomys avance les études et les travaux de réaménagement de la cuisine,

Considérant que le CCAS de Chalonnnes avance les travaux d'installation de la cuisine provisoire,

Les parties ont convenu de signer une convention aux termes de laquelle le CCAS de Chalonnnes-sur-Loire est redevable à l'office d'une participation de 180 715.77 € HT (198 330.88 € TTC) correspondant à la participation financière à hauteur de 75 % du montant des travaux engagés précités de 185 280.42 € HT (203 808.46 € TTC) réduite de la part de l'Office à hauteur de 25% des travaux de cuisine provisoire 4 564.65 € HT (5 477.58 € TTC).

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

Article 1 : Objet

Le CCAS de Chalonnnes sur Loire, gestionnaire de la résidence autonomie « Soleil de Loire », s'engage à verser à Meldomys le financement de sa part de l'opération soit 180 715.77 € HT soit 198 330.88 € TTC, suivant les modalités décrites ci-après.

Article 2 : Modalités du versement

Le versement de la participation sera effectué à la réception des travaux dont la date prévisionnelle est fixée au 30 septembre 2025.

Le versement sera effectué par virement bancaire sur le compte de Meldomys.

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

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, le2025

Pour Meldomys – O.P.H.

Le Directeur général,
Benoit RATIER

Pour le CCAS de Chalonnes-sur-Loire

La Présidente,
Marie-Madeleine MONNIER

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 16 SEPTEMBRE 2025

➤ GESTION LOCATIVE

◆ STRUCTURES D'HÉBERGEMENT

- ✓ CHEMILLÉ (commune déléguée de CHEMILLÉ-EN-ANJOU) – Foyer de jeunes travailleurs – Convention de gestion - Tr. 1990

Les élus de la commune nouvelle de Chemillé-en-Anjou ainsi que de Mauges Communauté ont attiré l'attention de Meldomys sur la problématique du logement des jeunes sur leur territoire, en particulier sur la nécessité de développer une nouvelle offre adaptée à leurs besoins.

En effet, les besoins en matière de logement pour les jeunes actifs ou en insertion sont particulièrement importants, tant pour répondre à leurs attentes que pour accompagner les entreprises locales confrontées à des difficultés de recrutement, dans un contexte de forte attractivité économique et de développement territorial. La présence d'infrastructures de transport structurantes (autoroute, gare, etc.) constitue par ailleurs un atout facilitant la mobilité des jeunes résidents.

En réponse à ces enjeux, lors de sa séance en date du 21 novembre 2023, le Bureau du conseil d'administration de l'Office a approuvé le principe de la construction d'un Foyer de Jeunes Travailleurs sur une parcelle de 2 170 m², située au 10 rue de la Gare, sur la commune de Chemillé.

Le projet de construction comprendra :

- 39 logements, dont 36 logements de type 1 bis et 3 logements de type 2 ;
- Une salle commune dédiée à la convivialité et à la vie collective ;
- Des locaux administratifs ;
- Des espaces techniques ;
- Un aménagement extérieur ;
- Des emplacements de stationnement pour les véhicules et les vélos.

La gestion de cette future résidence sera confiée à l'association CITES CARITAS, en application d'une convention de gestion, et conformément à l'agrément délivré par la Préfecture de Maine-et-Loire en date du 20 mars 2024. Cet organisme, déjà solidement implanté dans les territoires des Mauges et du Choletais, dispose d'une expertise reconnue dans l'accueil, l'hébergement, le logement accompagné et l'accompagnement à l'insertion sociale et professionnelle des jeunes en difficulté.

En conséquence, il vous est proposé :

- De valider les modalités de mise en location du Foyer de Jeunes Travailleurs par Meldomys à CITES CARITAS ;
- D'autoriser le Directeur général à signer la convention de gestion afférente.

Délibération : Le Bureau du Conseil d'administration, à l'unanimité, valide les modalités de mise en location du Foyer de Jeunes Travailleurs par Meldomys à CITES CARITAS et autorise le Directeur général à signer la convention de gestion afférente.

**CONVENTION DE GESTION
Foyer des Jeunes
CHEMILLÉ (commune déléguée de CHEMILLÉ-EN-ANJOU)
Tr 1990**

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

L'association CITES CARITAS, représentée par son Directeur, Olivier MIARA, autorisé à cet effet par délibération du Conseil d'administration en date du,

dénommé le gestionnaire, d'une part,

ET

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 16 septembre 2025,

dénommé le propriétaire, d'autre part,

PRÉAMBULE

Le projet du futur Foyer de Jeunes Travailleurs (FJT) est porté par les élus de la commune nouvelle de Chemillé-en-Anjou et l'intercommunalité des Mauges. Il a pour objectif de répondre à un besoin prégnant, tant pour les jeunes en recherche de logement que pour les entreprises locales qui rencontrent des difficultés de recrutement sur un territoire en plein développement. Cette future résidence apparaît comme une solution efficace pour accompagner l'insertion professionnelle et sociale des jeunes travailleurs tout en répondant aux besoins du territoire.

Initialement porté par un promoteur privé, ce projet a été entièrement repris par MELDOMYS.

Conformément à l'autorisation délivrée par la Préfecture de Maine-et-Loire en date du 20 mars 2024, la future résidence sera gérée par CITES CARITAS, acteur bien implanté sur le territoire des Mauges et du Choletais, et expérimenté dans l'accueil, l'hébergement, le logement et l'insertion professionnelle de jeunes en difficultés.

La présente convention a pour objet de définir les modalités de location du FJT par MELDOMYS - Office Public de l'Habitat -, à Cités CARITAS.

IL EST CONVENU CE QUI SUIVIT :

ARTICLE I – LES LIEUX LOUÉS

Le propriétaire donne en location au gestionnaire qui accepte, à compter du 4^{ème} trimestre 2026, un ensemble situé au 14, rue de la Gare à Chemillé, commune déléguée de Chemillé-en-Anjou, sur un terrain de 2 170 m² et comprenant :

- 39 logements : 36 logements de type 1 bis, 3 logements de type 2,
- Une salle commune de convivialité,
- Des espaces administratifs,
- Des locaux techniques,
- Un espace extérieur,
- Des places de stationnement pour les véhicules et vélos.

ARTICLE II – DESTINATION DE L'ETABLISSEMENT

Le programme, objet de la présente location, est destiné à être géré en tant que foyer de jeunes travailleurs.

Pendant toute la durée de la convention, la destination initiale de la résidence ne peut être modifiée sauf en cas de modification de la convention APL tripartite et par un commun accord des parties, dans le cadre de la réglementation en vigueur.

Evolution de la destination et/ou de l'occupation des logements

Les logements loués par le gestionnaire sont destinés à des personnes physiques répondant aux conditions précisées dans la convention tripartite relative à l'APL, signée avec le représentant de l'Etat.

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 III – OBLIGATIONS LIEES AU CONVENTIONNEMENT TRIPARTITE APL

S'agissant des relations avec l'Etat, le gestionnaire et le propriétaire rempliront leurs obligations fixées par la convention tripartite.

Pour permettre au propriétaire de respecter ses obligations réglementaires, le gestionnaire répondra, en temps utile, à toute enquête ou questionnaire portant sur sa qualité ou celles de ses résidents.

Il est rappelé que, sont en particulier applicables à la présente convention, les dispositions des articles :

- R. 353-156 à R. 353-158 sur la part de redevance mensuelle prise en compte pour le calcul de l'APL et sur son mode de calcul ;
- R. 353-163 sur les plafonds de ressources à respecter pour les nouveaux entrants dans l'établissement ;
- R.353-163 sur la possibilité pour le préfet de réserver une partie, pour une proportion définie dans la convention APL, de la résidence.

ARTICLE IV - DURÉE DE LA LOCATION, MODALITÉS DE RENOUVELLEMENT ET DE CONGÉS

4.1 – Durée

La présente location commencera le jour de la remise des clés du bien par MELDOMYS à Cités CARITAS, et ce pour une durée de 52 ans (durée de l'amortissement comptable).

4.2 – Modalités de renouvellement

A l'issue de la période initiale de location visée à l'article ci-dessus, et à défaut de congé donné par l'une des parties dans les conditions ci-après, la présente convention sera tacitement renouvelée par période de cinq ans, si l'une ou l'autre des parties n'a pas fait connaître aux autres parties de décision contraire, par lettre recommandée avec avis de réception au moins un an avant la date prévue de son renouvellement.

4.3 – 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 les avis favorables délivrés par les administrations d'Etat (DDT - DDETS - Préfecture) et les administrations locales.

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 à MELDOMYS, des sommes dues aux fournisseurs et au personnel, des comptes des locataires.

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 V – LA REDEVANCE

La présente location est consentie moyennant une redevance annuelle calculée, pour chaque période allant du 1^{er} janvier au 31 décembre, sur la base du prix de revient définitif et du financement définitif de l'opération, lesquels sont mentionnés dans la 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 :

1. Le montant de l'annuité (intérêts et amortissements) due par le propriétaire, liée au financement de l'ensemble des dépenses relatives à la réalisation du programme et aux travaux d'amélioration (en dehors des travaux pris en charge par la provision pour travaux), y incluant les réhabilitations et éventuelles mises aux normes.

Le montant de la 1^{ère} annuité de location à prendre en considération est celui de la 1^{ère} 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.

2. Le remboursement annuel des frais généraux de MELDOMYS, 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 ;
3. Le montant de la provision pour grosses réparations fixé à 0,3 % du prix de revient global de l'opération la première année de mise en service. Cette provision augmentera chaque année de 0,1 % pour atteindre, la 4^{ème} année de location, 0,6 % du prix de revient de l'opération. 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.

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.

4. 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.
5. L'ensemble des taxes, cotisations réglementaires et impôts récupérables et non récupérables supportés par l'office.
6. 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 l'Office en accord avec le gestionnaire pour les ascenseurs et autres portes automatiques.

ARTICLE VI – LE PAIEMENT DE LA REDEVANCE

6.1 – Les modalités de paiement

Le gestionnaire s'engage à payer la redevance annuelle fixée à l'article ci-dessus, à MELDOMYS, 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, ainsi qu'au garant.

6.2 – Recouvrement des dettes

En cas de résiliation, MELDOMYS - Office Public de l'Habitat 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.

6.3 – 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 MELDOMYS 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 VII – EXPLOITATION DES LIEUX

7.1 – 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 20 jours.

Pour les programmes neufs et les restructurations lourdes, durant l'année de garantie de parfait achèvement, le propriétaire prendra en compte les dysfonctionnements relevant du marché de travaux relevés par le gestionnaire.

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.

7.2 – 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 (article II de la présente convention), de 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 7.4 ci-dessous,
- Sa responsabilité civile,
- Tous les risques liés à l'exploitation.

Le gestionnaire communiquera annuellement au propriétaire son attestation d'assurance.

En cas de destruction/sinistre, 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.

L'Office Public de l'Habitat souscrit une assurance couvrant les dommages aux biens immobiliers pour son propre compte, celui du gestionnaire et celui des occupants.

7.3 – Aménagement des lieux

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

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 dans le respect de la réglementation applicable aux établissements sociaux et médico-sociaux et sera tenu de laisser visiter ceux-ci par tout représentant de l'Office Public de l'Habitat 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.

7.4 – Le mobilier

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

7.5 – Voirie, réseaux divers (VRD) et espaces verts

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

7.6 – Travaux et réparation

L'Office Public de l'Habitat 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 gestionnaire est tenu d'assurer l'entretien courant et les menues réparations. Il assurera l'entretien des éventuels espaces verts privatifs intégrés au bâtiment.

Lors de l'exécution de la présente convention, MELDOMYS 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 de l'Office seront facturés dans la limite de 4 % du montant des travaux en cas de maîtrise d'œuvre interne réalisée par les services de MELDOMYS ou de 2 % en cas de maîtrise d'œuvre externe.

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

7.7 – Contrats d'entretien obligatoires

Les contrats d'entretien obligatoires, et les contrôles réglementaires (liste en pièces jointes) sont à la charge du gestionnaire, notamment, pour les équipements et installations de sécurité.

Seuls les contrats d'entretien pour les ascenseurs et portes-automatiques sont pris en charge par le bailleur et supportés par la provision.

7.8 – Gestion des services

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

ARTICLE VIII – 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 MELDOMYS de tout changement survenant dans son régime fiscal.

Les régularisations éventuelles de TVA seront à la charge du gestionnaire.

ARTICLE IX – 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 :

9.1 – Information administrative :

Le gestionnaire s'engage à transmettre au propriétaire :

- L'arrêté d'agrément de l'association,
- Le projet social de la résidence,
- 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.

9.2 – Information technique : _

Le gestionnaire s'engage à transmettre au propriétaire :

- Le plan d'entretien,
- Tous les rapports liés à la sécurité et à la maintenance 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.

ARTICLE X - 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.

ARTICLE XI - ELECTION DE DOMICILE

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

Fait à Angers, le,

Pour MELDOMYS – O.P.H.

Le Directeur général
Benoît RATIER

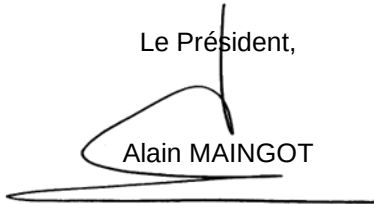
Pour Cités CARITAS

Le Directeur,
Olivier MIARA
(cachet + signature)

L'ordre du jour étant épuisé et aucune autre question n'étant posée, la séance est levée à 12h00.

Le Président,

Alain MAINGOT

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop followed by a horizontal stroke.