



CONSEIL D'ADMINISTRATION
SÉANCE DU 21 OCTOBRE 2025
PROCÈS-VERBAL

PROCES-VERBAL

DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

LE MARDI 21 OCTOBRE 2025 À 9 H 30, s'est réuni, 11 rue du Clon à ANGERS, le Conseil d'administration de l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT – MELDOMYS

♦ Présents

Messieurs	Alain MAINGOT (Président)	Représentant du Conseil départemental
	Gilles LEROY	Représentant du Conseil départemental
Mesdames	Marie-Jo HAMARD	Représentante du Conseil départemental
	Natacha POUPET-BOURDOULEIX	Représentante du Conseil départemental
Messieurs	Pascal CASSIN	Désigné par le Conseil départemental
	Marc GOUA	Désigné par le Conseil départemental
Mesdames	Priscille GUILLET	Désignée par le Conseil départemental
	Mireille POILANE	Désignée par le Conseil départemental
	Elisabeth MARQUET	Désignée par le Conseil départemental
Madame	Sandrine LECOMTE	Représentante des associations d'insertion
Madame	Virginie BEURTON-LE MIGNON	Représentante d'Action Logement
Messieurs	Henri VOISINE	Représentant de la CFDT
	Philippe COUASNON	Représentant de la CGT
Messieurs	Philippe BOURIGAULT	Représentant des locataires CGL
	Franck LEMESLE	Représentant des locataires CGL
Madame	Véronique HERY	Représentante des locataires AFOC
Mesdames	Clarisse ESNAULT	Représentante du Comité Social et Economique
	Nadine BODIN	Représentante du Comité Social et Economique
	Sandrine MANNONI	Représentante du Comité Social et Economique
Monsieur	Romain POIRIER	Représentant du Comité Social et Economique

♦ Excusés

Monsieur	Franck POQUIN	Représentant du Conseil départemental (Représenté par pouvoir à Mme GUILLET)
Monsieur	Christophe POT	Désigné par le Conseil départemental (Représenté par pouvoir à M. MAINGOT)
Madame	Jocelyne MARTIN	Représentante du Conseil départemental
Madame	Sandrine LION	Désignée par le Conseil départemental (représentée par pouvoir à M. LEROY)
Messieurs	Gérard PASQUIER	Représentant de la CAF (Représenté par pouvoir à Mme HAMARD)
	Philippe LESCURIEX	Représentant de l'UDAF
	Christophe MONTMANEIX	Représentant des locataires CGL (Représenté par pouvoir à M. LEMESLE)
Madame	Viviane LE TIRILLY	Représentante de la Direction Départementale Des Territoires (commissaire du gouvernement)

♦ Assistaient également à la séance

Messieurs	Benoit RATIER	Directeur général
	Thierry CHAPRON	Directeur Financier
	Anthony DUVERGER	Directeur Maîtrise d'Ouvrage
Mesdames	Véronique BERRUE	Directrice générale adjointe
	Sophie GUERDIN	Directrice Ressources humaines

CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 21 OCTOBRE 2025

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

- Monsieur Christophe POT, désigné par le Conseil départemental (représenté par pouvoir à M. MAINGOT)
- Madame Sandrine LION, désignée par le Conseil départemental (représentée par pouvoir à M. LEROY)
- Monsieur Gérard PASQUIER, représentant la CAF (représenté par pouvoir à Mme HAMARD)
- Monsieur Christophe MONTMANEIX, représentant des locataires CGL (représenté par pouvoir à M. LEMESLE)

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

CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 21 OCTOBRE 2025

Ordre du jour

Ordre du jour	3
➤ APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU 24 JUIN 2025	4
➤ GOUVERNANCE ET RESSOURCES	6
◆ CONSEIL D'ADMINISTRATION, BUREAU, DIRECTEUR GÉNÉRAL	6
✓ Information sur les décisions du Bureau du Conseil d'administration	6
◆ CONSEIL D'ADMINISTRATION, BUREAU, DIRECTEUR GÉNÉRAL, DIVERS	9
✓ Désignation du Président de la Commission d'investissement	9
◆ CONSEIL D'ADMINISTRATION, BUREAU, DIRECTEUR GÉNÉRAL	10
✓ Pouvoirs au Président, Bureau, Directeur général : délégation au Directeur général du pouvoir d'ester en justice	10
◆ CONSEIL D'ADMINISTRATION, BUREAU, DIRECTEUR GÉNÉRAL	11
Pouvoirs au Président, Bureau, Directeur général : délégation de signature actes notariés	11
◆ CONSEIL D'ADMINISTRATION, BUREAU, DIRECTEUR GÉNÉRAL, DIVERS	13
✓ Indemnisation des administrateurs	13
◆ POLITIQUE GÉNÉRALE – stratégies et orientations	15
✓ Dossier Individuel de Situation (DIS) – Meldomys	15
◆ POLITIQUE GÉNÉRALE - divers	16
✓ Conditions de mise à disposition des salles de l'espace Jean Sauvage	16
◆ RESSOURCES HUMAINES – ORGANISATION GÉNÉRALE	Erreur ! Signet non défini.
✓ Délégation de signature actes notariés	Erreur ! Signet non défini.
◆ RESSOURCES HUMAINES - DIVERS	17
✓ Le régime disciplinaire des agents de la fonction publique territoriale régi par la loi statutaire du 13 juillet 1987	17
➤ FINANCES	19
◆ BUDGET	19
✓ Suivi de l'exécution du budget 2025	19
➤ FINANCES	27
◆ BUDGET – ORIENTATIONS BUDGETAIRES	27
✓ Orientations budgétaires pour l'année 2026 (base plan Visial mars 2025)	27
➤ GESTION patrimoniale	33
◆ STRATEGIES	33
✓ Démarche RSE : Premiers principes d'engagements pour un plan d'action Santé des occupants	33
➤ GESTION LOCATIVE	35
◆ LOGEMENTS FAMILIAUX – POLITIQUE PARTICULIÈRE	35
✓ Politique générale des loyers logements et accessoires pour 2026	35

CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 21 OCTOBRE 2025

➤ APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU 24 JUIN 2025

- ✓ Approbation du procès-verbal de la séance du 19 mars 2025
- ✓ Information sur les décisions du Bureau du Conseil d'administration du 25 mars 2025 et du 20 mai 2025.
- ✓ Projet de déménagement des bureaux de Jaxed au siège de Meldomys
- ✓ Conditions de mise à disposition des salles de l'espace Jean Sauvage
- ✓ Délégation de signature des marchés publics et avenants
- ✓ Conversion des jours de repos placés sur le compte épargne-temps en points RAF
- ✓ Affectation définitive des fonds propres
- ✓ Approbation des comptes de l'exercice 2024 – affectation du résultat – Rapport du commissaire aux comptes
- ✓ HUILLÉ-LÉZIGNÉ – Rue de la Mairie – Tr.1775n1 : Abandon de programme
- ✓ Acquisitions et cessions foncières et immobilières – année 2024
- ✓ Rapport annuel – année 2024
- ✓ CNPH - Piverdière à LA MÉNITRÉ - 43 Route du Roi René : Convention de location et diminution du loyer (Tr. 1372)

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

Madame BEURTON - LE MIGNON demande à prendre la parole et prononce le discours suivant :

Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs les administrateurs,

Je souhaite m'exprimer aujourd'hui avec gravité et sincérité, dans l'intérêt de Meldomys, face à une situation qui, je le crois, mérite d'être abordée avec prudence et esprit de responsabilité. Je veux parler de l'action contentieuse engagée par Meldomys contre Action Logement sans que ce point n'ait été mis formellement à l'ordre du jour de notre conseil.

Dans le contexte actuel de crise du logement et de tensions sur les finances publiques, il est plus que jamais essentiel que le secteur du logement social fasse preuve d'unité et de solidarité. Nous partageons tous, je le crois, la même ambition : celle de répondre aux besoins croissants en logements abordables, notamment pour les salariés des entreprises de nos territoires.

Action Logement a toujours été un partenaire engagé auprès des bailleurs sociaux, et Meldomys a pu bénéficier de son soutien à travers de nombreux dispositifs, notamment sur la période 2019-2022, avec 8,79M€ de financements PEEC et 532 droits de réservation contractualisés. Dans le cadre du Plan d'Investissement Volontaire (PIV), notre office a bénéficié d'un accompagnement financier substantiel de la part du groupe Action Logement, tant au titre des opérations de démolition que de reconstruction, traduisant l'engagement constant du groupe en faveur du renouvellement urbain et de l'amélioration de l'habitat social.

C'est pourquoi je tiens à exprimer mon regret sincère face à l'engagement sans contradiction aucune d'une procédure contentieuse à l'encontre d'Action Logement. Cette démarche me semble dommageable au regard de l'histoire de coopération qui unit nos structures. Elle risque d'altérer une relation qui a toujours été fondée sur le partenariat et la volonté commune d'agir pour l'intérêt général.

Je suis convaincue que le dialogue reste la meilleure voie pour surmonter les incompréhensions et construire ensemble des solutions adaptées. Je souhaite également rappeler que les partenaires sociaux (organisations de salariés comme d'employeurs), qui composent Action Logement, sont pleinement mobilisés pour répondre aux besoins croissants en logements des salariés, et qu'ils restent attachés à une stratégie volontariste au service des territoires.

Je formule donc le vœu que nous puissions, collectivement, retrouver un esprit de coopération apaisé, et poursuivre dans une dynamique de partenariat renouvelé, au service des habitants et du développement local.

Je vous remercie de votre écoute, et je demande que cette déclaration soit retranscrite in extenso dans le procès-verbal de notre réunion.

Après avoir rappelé les étapes techniques du différend, le Directeur général répond avoir été autorisé par le Bureau à engager une action en justice lors de la séance du 16 septembre et à déposer la requête devant le Tribunal Administratif de Paris dans le respect des délais de recours contentieux. Cette démarche est sans lien avec les relations cordiales établies avec les représentants locaux d'Action Logement.

Il précise qu'il est tout à fait conscient des financements apportés par Action Logement au profit de MELDOMYS mais que le problème réside exclusivement dans l'équité de traitement entre les ESH et les OPH.

Le Président partage avec Madame BEURTON - LE MIGNON la volonté de travailler de manière concertée sur des objectifs et des ambitions communes. Il souligne que la Fédération a pour mission de défendre les intérêts des OPH et que les négociations menées au niveau national avec Action Logement ont échoué, sans qu'aucune discussion n'ait eu lieu au niveau local. Toutefois, l'introduction d'un recours contentieux n'exclut pas la possibilité de débattre sur des éléments chiffrés tangibles afin de réparer le préjudice subi par Meldomys, tout en s'interrogeant sur la valeur et la pertinence d'un tel accord local.

Délibération : Le Conseil d'administration, à l'exception de Madame BEURTON - LE MIGNON, n'émet aucune observation et approuve le procès-verbal de la séance précédente.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 21 OCTOBRE 2025

➤ GOVERNANCE ET RESSOURCES

◆ CONSEIL D'ADMINISTRATION, BUREAU, DIRECTEUR GÉNÉRAL

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

Je vous communique ci-après, pour information, la liste des dossiers étudiés par le Bureau du Conseil d'administration lors des réunions du 8 juillet 2025 et 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 déléguée d'OMBRÉE-D'ANJOU) – La Porte angevine : Avenant n°1 à la convention de concessions de stationnement – Tr. 1766/1767
 - SAINTE GEMMES-SUR-LOIRE - 19 Rue des Ponts de Cé – Tr. 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
 - POUANCÉ (commune déléguée d'OMBRÉE-D'ANJOU) - Ilot de la Porte Angevine Démolition de l'îlot de la Porte Angevine (AMO) et construction d'un immeuble de 7 logements : Avenant n°2 à la convention de groupement de Commande - Tr 1766
- Recensement des achats publics

- Vente de locaux d'activité
 - MONTJEAN-SUR-LOIRE, commune déléguée de MAUGES-SUR-LOIRE - Tr. 1647
- Cession foncières et immobilières
 - JALLAIS (Commune déléguée de BEAUPRÉAU-EN-MAUGES) – Avenue de la Chaperonnière : conventions de rétrocession et de participation financière - Tr. 1790
 - LE LOUROUX-BÉCONNAIS (Commune déléguée de VAL-D'ERDRE-AUXENCE) – Rue d'Angers : Convention de rétrocession des voies, réseaux et espaces communs - Tr. 1896
 - SAINTE-GEMMES-SUR-LOIRE – Rue du Docteur Baruk : Constitution d'une servitude de passage de réseaux avec ENEDIS – Tr. 1845, 1952, 1953
 - SAINT-PIERRE-MONTLIMART (commune déléguée de MONTREVAULT-SUR-ÈVRE) Les Glycines : échange parcellaire - Tr. 1741
- Attribution de bons de fournitures aux locataires
- Structures d'hébergements
 - 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)

✓ **Approbation du procès-verbal de la séance du 16 septembre 2025**

- Approbation du procès-verbal de la séance du 8 juillet 2025
- Divers - Litige entre la Fédération des OPH et Action Logement (estimation à 983 M€ au niveau national)
- Gestion de la dette : RIAD 2024 : Remise d'intérêts actuariels pour les démolitions
- Engagement des opérations nouvelles (programmes en cours)
 - 1) Opérations soumises pour engagement :
 - 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 nouvel engagement :
 - 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
 - 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
- Marché travaux/Services-contrats-conventions
 - CHALONNES-SUR-LOIRE - Réhabilitation de 18 logements rue nationale et place de l'Etablerie - Tr. 1831-1872
 - 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
 - SAINT MATHURIN-SUR-LOIRE (commune déléguée de LOIRE-AUTHION) (base plan Visial mars 2025)
Convention de participation financière – Rue du Port la Vallée - Tr.1947
 - SEICHES-SUR-LOIR – Ancien Centre de secours – Rue des Grands Champs
Conventions de conduite d'opération / de groupement de commandes
- Recensement des achats publics
- Vente de logements – parc ancien
 - Evolution de la politique de vente des logements
 - POUANCÉ – 3A rue Yves Jallot : Revalorisation du prix de vente du logement- Tr. 0564
 - Validation prix de vente de logements du patrimoine pour 2025
 - ARMAILLÉ – Levée d'interdiction de vente d'un logement – Tr. 0771
- Cessions foncières et immobilières
 - AVRILLÉ – 1, rue André Malraux – Tr. 0511
 - JALLAIS (Commune nouvelle de BEAUPRÉAU-EN-MAUGES) – Rue de la Douve -Cession d'un terrain – Tr. 0193
- TRELAZE – surconsommation de gaz – Tr. 1548
- Attributions de bons de fournitures aux locataires
- 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
 - CHALONNES-SUR-LOIRE – Rénovation des cuisines de la résidence autonomie
Soleil de Loire : Convention de participation financière
(Tr. 0177 / 0203 / 0229 / 0247 / 0891)
 - CHEMILLÉ (commune déléguée de CHEMILLÉ-EN-ANJOU) - Foyer de jeunes travailleurs
Convention de gestion - Tr. 1990

Délibération : Le Conseil d'administration prend acte de ces informations.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

SEANCE DU 21 OCTOBRE 2025

➤ GOUVERNANCE ET RESSOURCES

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

✓ Désignation du Président de la Commission d'investissement

Lors de sa mise en place, le Conseil d'administration a, d'une part, approuvé la reconduction de la Commission d'investissement, chargée de valider les engagements relatifs aux nouveaux programmes, à raison d'une réunion mensuelle ; et d'autre part, fixé sa composition à quatre membres titulaires, comme suit :

TITULAIRES	SUPPLÉANTS
Benoît RATIER (Président)	
Christophe POT	Sandrine LECOMTE
Franck POQUIN	Franck LEMESLE
Pascal CASSIN	Henri VOISINE

Dans un contexte marqué par une réorientation stratégique de notre organisme, vers ses missions fondamentales, la nécessité de contenir notre endettement, ainsi que des incertitudes liées aux changements politiques attendus après les prochaines élections municipales, il est apparu pertinent de proposer au Président de l'office de siéger au sein de cette commission.

Le Président assurera la présidence des séances. En cas d'absence, il sera remplacé par un titulaire suivant l'ordre de présentation. Le Directeur général de l'office aura pour mission de présenter les dossiers devant cette instance.

TITULAIRES	SUPPLÉANTS
Alain MAINGOT (Président)	
Christophe POT	Sandrine LECOMTE
Franck POQUIN	Franck LEMESLE
Pascal CASSIN	Henri VOISINE

Il vous est demandé de bien vouloir approuver cette nouvelle proposition.

Délibération : Le Conseil d'administration, à l'unanimité, désigne Monsieur Alain MAINGOT en qualité de Président de la Commission investissement et valide sa composition.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 21 OCTOBRE 2025

➤ GOUVERNANCE ET RESSOURCES

◆ CONSEIL D'ADMINISTRATION, BUREAU, DIRECTEUR GÉNÉRAL

- ✓ Pouvoirs au Président, Bureau, Directeur général : délégation au Directeur général du pouvoir d'ester en justice.

Le litige qui oppose Action Logement Groupe à Meldomys a mis en évidence la nécessité de sécuriser et de fluidifier la représentation de l'Office en justice pour certains contentieux.

En application des articles R421-16 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, le Conseil d'administration d'un OPH peut autoriser le Directeur général à ester en justice dans des cas précisément définis par la délibération.

Cette autorisation permanente doit être formalisée par une délibération à chaque renouvellement du Conseil d'administration et peut être retirée à tout moment.

Au terme de la présente délibération, le Conseil d'administration délègue au Directeur général de Meldomys la faculté d'ester en justice, au nom de l'office, tant en demande qu'en défense, pour l'ensemble des contentieux entrant dans le champ de compétence de l'établissement.

Cette délégation couvre :

- Les procédures civiles, pénales, administratives ou commerciales ;
- Les recours gracieux ou juridictionnels ;
- Les appels ou recours en cassation ;
- Les référés et mesures conservatoires.

A cet effet, Le Directeur général pourra :

- Mandater un avocat ou tout autre représentant qualifié pour agir au nom de l'office ;
- Prendre toute mesure conservatoire ou d'urgence qu'il jugera utile dans l'intérêt de l'Office

Le Directeur général rendra compte au Conseil d'administration, des actions en justice introduites dans le cadre de la présente délégation.

La présente délégation prend effet à compter de ce jour et doit être renouvelée lors de chaque renouvellement du Conseil d'administration. Elle pourra être révoquée à tout moment par délibération expresse du conseil.

Il vous est demandé de bien vouloir déléguer au Directeur général le pouvoir d'ester en justice suivant les modalités décrites.

Délibération : Le Conseil d'administration, à l'unanimité, accepte de déléguer au Directeur général le pouvoir d'ester en justice suivant les modalités décrites au nom et pour le compte de MELDOMYS.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 21 OCTOBRE 2025

➤ GOUVERNANCE ET RESSOURCES

◆ CONSEIL D'ADMINISTRATION, BUREAU, DIRECTEUR GÉNÉRAL

✓ Pouvoirs au Président, Bureau, Directeur général : délégation de signature actes notariés

Au regard l'activité en matière d'acquisitions et de vente HLM programmées sur le mois de novembre et de l'absence du directeur général sur la période courant du 6 au 17 novembre, il est nécessaire d'honorer les plusieurs signatures d'actes notariés programmées sur cette période .

En vertu de l'article R 421.18 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Directeur général passe les actes et contrats au nom de l'Office et le représente dans tous les actes de la vie civile.

En application de la délibération du 17 décembre 2024 du Conseil d'administration le Directeur général peut déléguer sa signature aux membres du personnel de l'Office exerçant les fonctions de Directeur ou chef de service,

Toutefois, la délégation de signature d'un acte ne peut être effectuée qu'après autorisation du Conseil d'administration venant définir précisément le périmètre de la délégation.

Dans ces conditions, il est demandé au Conseil d'administration de bien vouloir autoriser le Directeur général à déléguer, au profit de la Directrice générale adjointe, Madame Véronique Berrué, la signature des actes notariés suivants :

1 – Avant contrats

Montreuil Bellay tr 1926 -

Meldomys a été sollicité par le promoteur BOUTILLET pour la construction de 11 logements sur la commune de Montreuil-Bellay sur des parcelles cadastrées Section BH n°420 et 254 d'une superficie totale de 4.842 m².

Le Bureau du Conseil d'administration en date du 4 juillet 2023 a donné son accord pour l'acquisition de cet ensemble immobilier représentant une surface habitable totale de 837,30 m² au prix de 1.990,00€ HT/m², soit 1.666.227,00 € HT, et autorisé le Directeur général à signer l'avant contrat qui sera établi par le notaire du vendeur.

2 - Actes de vente

La Membrolle sur Longuenée (Longuenée en Anjou) – tr 1998-1999

Meldomys a été sollicité par ALTER PUBLIC pour l'acquisition de terrains permettant la construction de 17 logements répartis en deux ilots sur la commune de La Membrolle-sur-Longuenée Il s'agit des parcelles cadastrées Section AD n°447, et Section A n°1130 et 1132 p, d'une superficie totale de 1.982 m².

Le Bureau du Conseil d'administration en date du 20 mai 2025a donné son accord pour l'acquisition desdites parcelles au prix de 153.000€ HT et autorisé le Directeur général à signer l'acte qui sera établi par le notaire du vendeur.

Villemoisan-tr 2027

Meldomys a été sollicité par le promoteur SAS Maisons Demeurance pour la construction de 2 logements en VEFA sur la commune de Villemoisan sur une parcelle cadastrée Préfixe 376, Section B n°1212, d'une superficie totale de 480 m², .

Le Bureau du Conseil d'administration en date du 20 mai 2025 a donné son accord pour l'acquisition de cet ensemble immobilier représentant une surface habitable totale de 172,20 m² au prix de 2.014 € HT / m², soit 346.810,80 € HT, et autorisé le Directeur général à signer l'acte qui sera établi par le notaire du vendeur.

3 - Ventes HLM

Lors de sa séance du 23/01/2025, le Bureau du Conseil d'administration a autorisé la vente d'un logement type 2 de 61 m² situé au 3 Square de Provence à BEAUFORT EN VALLEE commune déléguée de BEAUFORT EN ANJOU au profit de Madame LIENARD Pauline, au prix de 115 900 € (prix logement vacant, acquéreur extérieur).

Délibération : Le Conseil d'administration, à l'unanimité, autorise le Directeur général à déléguer, au profit de la Directrice générale adjointe, la signature des actes notariés présentés, en cas d'absence, à savoir :

- Le contrat de réservation portant sur un ensemble immobilier situé à Montreuil-Bellay représentant une surface habitable totale de 837,30 m² au prix de 1.990,00€ HT/m², soit 1.666.227,00 € HT,
- L'acte de vente de terrains à La Membrolle-sur-Longuenée, cadastrés Section AD n°447 et Section A n°1130 et 1132 p, d'une superficie totale de 1.982 m², au prix de 153.000€ HT,
- L'acte de vente sous forme de VEFA portant sur l'acquisition de deux logements représentant une surface habitable totale de 172,20 m² au prix de 2.014 € HT / m², soit 346.810,80 € HT,
- L'acte de vente d'un logement type 2 de 61 m² situé au 3 Square de Provence à Beaufort en Vallée, commune déléguée de Beaufort en Anjou, au profit de Madame LIENARD Pauline, au prix de 115 900 €.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 21 OCTOBRE 2025

➤ GOVERNANCE ET RESSOURCES

◆ CONSEIL D'ADMINISTRATION, BUREAU, DIRECTEUR GENERAL, DIVERS

✓ Indemnisation des administrateurs

L'Arrêté du 16 janvier 2025, publié au Journal Officiel le 2 février 2025, a modifié le cadre réglementaire des indemnités versées aux administrateurs des offices publics de l'habitat. Depuis sa publication, le Conseil d'administration, lors de sa séance du 19 mars 2025 a décidé de mettre en application l'évolution des articles L423-13 et R421-10 du CCH et seules les indemnités kilométriques ont été remboursées lorsque les administrateurs le sollicitaient.

Au niveau national, la très grande majorité des Directeurs généraux s'est émue de cette évolution qui bafoue toute reconnaissance de la qualité du temps consacré à nos instances et au Conseil de nos locataires.

Madame la Ministre du Logement, Valérie LETARD, a partagé la préoccupation des organismes et des élus locaux.

Le Directeur général de la Fédération des Offices Publics de l'habitat nous invite donc à conserver nos pratiques dans le respect de nos délibérations antérieures à l'arrêté du 16 janvier 2025.

Le Directeur de l'Habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHVP) négocie avec l'administration de Bercy une réécriture du décret en lien avec nos intérêts.

Ainsi et pour la seconde fois, nous sommes invités à ne pas modifier nos délibérations existantes.

Prenant en compte, par ailleurs, que la majorité des OPH, y compris sur notre département, a décidé de revenir à l'organisation antérieure à la Loi de 2025 en maintenant le principe d'une indemnisation forfaitaire par séance.

Il est décidé de proposer :

- Le maintien d'une indemnité forfaitaire par participation au Conseil d'administration, bureau ou commission,
- Le montant s'applique quelle que soit la durée effective de la réunion,
- Le remboursement des frais de déplacements reste inchangé,
- Le paiement des arriérés de 2025 sera régularisé sous les meilleurs délais.

:

Délibération : Le Conseil d'administration, à l'unanimité, décide de :

- **Maintenir une indemnité forfaitaire par participation au Conseil d'administration, bureau ou commission,**
- **D'appliquer le même montant quelle que soit la durée effective de la réunion,**
- **De rembourser les frais de déplacements qui restent inchangés,**
- **De régler les arriérés de 2025 sous les meilleurs délais.**

Paris, le 02 JUIN 2025

La ministre

Réf : MCL/2025-05/18066

Monsieur Marcel ROGEMONT
Président
Fédération des Offices Publics de l'Habitat
14, rue Lord Byron
75008 PARIS

Monsieur le Président,

A la suite de l'alerte que vous m'avez exprimée s'agissant du remboursement des frais de déplacement auxquels sont exposés les administrateurs des organismes de logement social, afin qu'il puisse explicitement être réalisé sur une base forfaitaire, je tiens à vous faire part de ma plus grande attention à ce sujet essentiel.

L'engagement des administrateurs des organismes de logement social, en particulier ceux à qui est confié un mandat de représentation des locataires, est essentiel au bon fonctionnement de la gouvernance des organismes. La qualité de la manière dont tant les personnes retraitées qu'en situation d'activité assument leur charge est reconnue, et je sais leur engagement.

Je partage avec vous la vive préoccupation que cette charge soit équitablement compensée, sans remettre en cause le principe général selon lequel le mandat d'administrateur est exercé à titre gratuit.

C'est pourquoi je souhaite d'abord vous confirmer que l'arrêté du 16 janvier 2025, pris par mes services, ne remet pas en cause les délibérations des organismes prévoyant un remboursement forfaitaire, ainsi que le cadre normatif le prévoyait avant la publication de cet arrêté qui, pour rappel, revalorise et actualise les montants plafonds des indemnisations, en particulier celles dont peuvent bénéficier les salariés et les indépendants.

Toutefois, je comprends la préoccupation des organismes et des élus locaux quant aux incertitudes peut induire dans la pratique de la gestion courante. Soucieuse d'une norme claire et explicite, je soutiens donc votre proposition d'une clarification rapide des textes réglementaires existants. J'ai saisi en ce sens mon collègue Éric Lombard, ministre de l'Économie, des Finances et de la Souveraineté industrielle et numérique, également associé à la signature de ces textes, afin de pouvoir en assurer un ajustement rapide.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.



Valérie LÉTARD

CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 21 OCTOBRE 2025

➤ **GOUVERNANCE ET RESSOURCES**

◆ **POLITIQUE GÉNÉRALE – STRATEGIES ET ORIENTATIONS**

✓ **Dossier Individuel de Situation (DIS) – Meldomys**

Chaque année, la Fédération des Offices Publics de l'Habitat consolide les statistiques d'activité de l'ensemble des organismes et publie un comparatif d'indicateurs, offrant une analyse de la situation de chaque organisme par rapport aux autres.

Cette analyse comprend :

- L'évolution du parc et de son étiquette énergétique
- Le détail des dépenses d'investissement
- L'évolution des annuités et de la dette
- L'historique des dépenses de maintenance
- Les frais de gestion
- La taxe foncière
- Les impayés et la vacance de logements
- Les ventes
- L'autofinancement
- Le potentiel à terminaison
- La trésorerie
- Les équilibres du bilan comptable

L'analyse concernant Meldomys fera l'objet d'une présentation en séance.

Délibération : Le Conseil d'administration prend acte de la présentation du Dossier Individuel de Situation (DIS) reçu en fin d'année 2024.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 21 OCTOBRE 2025

➤ GOUVERNANCE ET RESSOURCES

◆ POLITIQUE GÉNÉRALE - DIVERS

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

Les conditions financières relatives à la mise à disposition des salles de réunion de l'espace Jean Sauvage pour des usages professionnels sont régulièrement mises à jour depuis la séance du 19 novembre 2019.

La dernière séance du 24 juin 2025 a fixé les nouveaux tarifs avec une prise d'effet au 1^{er} juillet 2025, comme suit :

	Tarifs 2025 - 01/07/25
Salle Jean Sauvage	400 €
Salle Jean Sauvage (demi-tarif)	200 €
Salle Léon Foucault	120 €
Salle Léon Foucault (demi-tarif)	60 €
Salle Jacques Bournazel	120 €
Salle Jacques Bournazel (demi-tarif)	60 €
Équipements vidéo complémentaires par écran TV	10 €
Équipements vidéo complémentaires par écran TV (demi-tarif)	5 €

Suite à une erreur matérielle, la gratuité de la mise à disposition des salles de l'espace Jean Sauvage au bénéfice l'Association des Maires du Maine et Loire (AMF49) n'a pas été reprise alors qu'elle est instituée depuis la délibération du 4 juillet 2023.

Il vous est donc demandé de bien vouloir reconduire la gratuité de la mise à disposition des salles de l'espace Jean Sauvage au profit de L'AMF49.

➤ Pour mémoire, les autres règles de tarification restent inchangées :

- Le demi-tarif pour les réservations au profit des services du Conseil départemental de Maine-et-Loire et organismes associés, ainsi que pour les réunions sur une demi-journée ou n'utilisant qu'une partie des locaux.
- Le maintien de la gratuité au profit de la communauté LUCIE, de L'Union Sociale pour l'Habitat, du Créha Ouest ainsi que pour l'organisation des réunions de l'assemblée départementale, la commission permanente et les commissions organiques du Département, ainsi qu'à l'Association des Maires (AMF49) avec effet immédiat
- La possibilité de location d'équipements vidéo complémentaires (jusqu'à 6 grands écrans TV) pour améliorer la diffusion de contenu
- Le Directeur Général de Meldomys a la possibilité d'accorder des conditions financières particulières dans le cas de circonstances exceptionnelles. Il en référera ensuite au BCA pour information.

Délibération : Le Conseil d'administration décide, à l'unanimité, de reconduire la gratuité de la mise à disposition des salles de l'espace Jean Sauvage au profit de L'AMF49.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 21 OCTOBRE 2025

➤ GOUVERNANCE ET RESSOURCES

◆ RESSOURCES HUMAINES - DIVERS

- ✓ Le régime disciplinaire des agents de la fonction publique territoriale régi par la loi statutaire du 13 juillet 1987

Dans le cadre de la mise à jour du règlement intérieur et de ses annexes, il a été proposé aux membres du Comité Social et Économique la révision et l'adoption des documents suivants :

- Règlement intérieur
- Charte de déontologie
- Charte d'utilisation des systèmes d'information et de communication
- Charte d'utilisation des véhicules professionnels
- Code de conduite

Ces documents ont vocation à s'appliquer à l'ensemble des membres du personnel de l'organisme, qu'ils soient salariés de droit privé ou fonctionnaires relevant de la fonction publique territoriale. Les dispositions seront applicables au cours du mois d'octobre 2025, après le dépôt des documents auprès de l'inspection du travail.

Une disposition est cependant applicable exclusivement aux fonctionnaires relevant de la Fonction Publique Territoriale. Le règlement intérieur comporte, en effet, une partie spécifique consacrée au régime disciplinaire applicable aux agents relevant de la Fonction Publique Territoriale, conformément à la loi statutaire du 13 juillet 1987 et aux dispositions du Code Général de la Fonction Publique (articles L. 533-1 à L. 533-3).

A cet effet, la disposition est ainsi écrite :

« Le régime disciplinaire des agents de la Fonction Publique Territoriale régi par la loi statutaire du 13 juillet 1987

Conformément aux dispositions du Code général de la fonction publique (articles L. 533-1 à L. 533-3), les agents relevant de la Fonction Publique Territoriale sont soumis à un régime disciplinaire. Toute faute commise dans l'exercice des fonctions, ou à l'occasion de celles-ci, peut donner lieu à une sanction.

Les sanctions disciplinaires doivent être proportionnées à la gravité des faits reprochés. Les sanctions sont réparties en quatre groupes :

- Sanctions du 1er groupe : l'avertissement, le blâme et l'exclusion temporaire d'une durée maximale de trois jours, sans traitement
- Sanction du 2e groupe : la radiation du tableau d'avancement, l'abaissement d'échelon et l'exclusion temporaire de fonctions d'une durée de quatre à quinze jours, sans traitement
- Sanctions du 3e groupe : la rétrogradation au grade immédiatement inférieur, l'exclusion temporaire de fonctions d'une durée de seize jours à deux ans, sans traitement
- Sanctions du 4e groupe : la mise à la retraite d'office et la révocation

Les sanctions des premiers et deuxièmes groupes peuvent être accompagnées de la radiation du tableau d'avancement à titre complémentaire. L'exclusion temporaire des fonctions peut être assortie d'un sursis total ou partiel. En cas de nouvelle sanction durant la période de sursis (3 ans pour les sanctions du deuxième groupe et cinq ans pour les sanctions du troisième groupe), le sursis peut être révoqué.

Toute sanction disciplinaire est précédée d'une procédure contradictoire. Les sanctions des groupes deux à quatre ne peuvent être prononcées sans avis du conseil de discipline, dont la composition est prévue par les textes en vigueur.

Aucune sanction ne peut être engagée au-delà d'un délai de trois ans suivant la connaissance des faits fautifs par l'autorité territoriale, sauf si des poursuites pénales sont engagées. »

Il vous est demandé de prendre connaissance de ces dispositions.

Délibération : Le Conseil d'administration a pris connaissance de ces informations et des explications apportées par la Directrice des Ressources Humaines de l'organisme.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 21 OCTOBRE 2025

➤ FINANCES

◆ BUDGET

✓ Suivi de l'exécution du budget 2025

Conformément aux dispositions de l'article R.423-25 du code de la construction et de l'habitation relatif au régime budgétaire et comptable des offices publics de l'habitat assujettis aux règles de la comptabilité de commerce, il vous est présenté, ci-après, un état comparatif des dépenses et des recettes entre les prévisions budgétaires et les données effectives connues en septembre 2025.

L'économie générale du budget est considérée comme bouleversée lorsque la prévision actualisée de la capacité d'autofinancement est inférieure de 10 % ou supérieure de 20 % à la dernière prévision approuvée par le Conseil d'administration.

L'économie générale du budget est considérée comme bouleversée lorsque la prévision actualisée du prélèvement sur le fonds de roulement est supérieure de 10 % à la dernière prévision approuvée par le Conseil d'administration.

LE COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL

Après ajustement, l'économie générale du budget n'apparaît pas bouleversée au regard de l'évolution de la capacité d'autofinancement prévisionnelle.

Cependant, la consommation budgétaire de certains postes budgétaires subit des variations importantes.

Les principales évolutions sont les suivantes par rapport à la présentation au budget 2025 :

➤ **Chapitre 60 Achats : 753.000 €**

Ce poste diminue de 1.925.000 € par rapport au budget 2025. Cette diminution est la conséquence de la baisse des dépenses à comptabiliser en stock de 1.965.000 € du fait du retard des opérations. Nous constatons une hausse des consommations d'énergie et d'eau de 20.000 €. Les fournitures administratives diverses augmentent de 20.000 € (dont 19.000 € d'équipement liés à l'adaptation de poste de travail et d'obligation réglementaire).

➤ **Chapitre 61 Services extérieurs : 3.973.000 €**

Ce poste, établi à hauteur de **3.973.000 €**, connaît une **hausse de 217.000 €** par rapport au budget 2025.

Il regroupe les dépenses concernant l'assurance, l'entretien courant, les travaux d'espace verts, l'hygiène et la sécurité, la maintenance informatique et l'entretien des bâtiments administratifs, la documentation, les locations faites par l'OPH, les frais de colloques....

Le poste « Assurances » pour l'exercice 2025 s'établit à **1.106.000 €**, soit une **hausse modérée de 16.000 €** par rapport au budget 2025. Cette évolution masque en réalité une augmentation bien plus significative, que nous avons choisi d'atténuer par une méthode comptable adaptée (rappel réel 2024 = 921.000 €).

Afin de limiter l'impact budgétaire de la **Dommege-Ouvrage**, nous avons retenu la méthode préférentielle d'**étalement sur 10 ans**, correspondant à la durée de garantie. Ce choix permet de lisser la charge et d'éviter une distorsion excessive du budget annuel.

- **Sans étalement**, la charge Dommege-Ouvrage serait de **570.000 €**, portant le total des assurances à **1.619.000 €**.
- Avec étalement, seule **une charge de 57.000 €** est comptabilisée cette année, maintenant le poste à **1.106.000 €**.

Le choix de la méthode d'étalement fera l'objet d'un exposé séparé prévu lors de la présentation du budget 2026.

Le poste travaux ascenseurs atteint 181.000 € contre 12.099 € au réel 2024.

L'entretien courant relatifs aux petits travaux ponctuels sur le parc s'établit à 420.000 € conformément au budget 2025 (réel 2024 = 313.000 €).

Le poste travaux espace vert atteint un montant de 267.000 €.

Les dépenses d'hygiène et de sécurité sont en hausse de 165.000 € pour atteindre 949.000 € (les principales dépenses portent sur les détecteurs de fumée DAAF pour 271.000 €, les travaux d'hygiène sur le parc locatif en agence pour 350.000 € et les travaux liés aux contrats pour 170.000 €).

Les frais de documentation et colloques sont conformes au budget et atteignent 98.000 €.

Les loyers annuels des baux emphytéotiques représentent une charge prévue de 40.000 €.

Les dépenses liées aux services généraux et l'informatique s'établissent à 912.000 € contre 885.000 € au budget 2025. La hausse de 100 000 € résulte des travaux sur le bâtiment administratif (siège) et est compensée par des économies sur d'autres postes.

Le poste maintenance courante regroupe les dépenses d'hygiène et de sécurité, les travaux d'espace vert et d'ascenseurs, les travaux d'entretien courant. Il s'établit à **1.817.000 €** soit une **hausse de 618.000 €** par rapport au réel 2024.

➤ **Chapitre 61521 Dépenses de gros entretien : 9.695.000 €**

L'ensemble de ce poste diminue de 96.000 € soit 1% par rapport au budget 2025 étant précisé que le niveau d'engagement et de réalisation atteint 71 % fin aout 2025.

Les dépenses au titre des travaux de gros entretien de la Direction clientèle augmente de 210.000 € par rapport au budget 2025 pour s'établir à 5.110.000 € (4.736.000 € en 2024). Ces données font abstraction des travaux avant-vente de parc HLM.

Plus particulièrement, les dépenses de remise en état des logements non récupérables à la suite d'un départ, s'établissent à 2.650.000 € (2.585.000 € en 2024).

Les travaux de Gros Entretien de la Direction Patrimoine et de Service en Territoires sont en baisse de 356.000 € par rapport au budget 2025. Ils sont estimés à hauteur de 4.465.000 € (pour un montant de 3.742.000 € en 2024).

Les dépenses avant-vente hlm sont estimées à 120.000 € en augmentation de 36.000 € par rapport au réel 2024.

➤ **Chapitre 62 Autres services extérieurs : 6.069.000 €**

Ce poste estimé à 6 069.000 € subit une baisse de 477.000 € par rapport au budget 2025.

La principale cause de cette variation est la revue à la baisse des cotisations de la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social pour 533.000 € qui s'établit à 1.786.000 € contre 2.319.000 € au budget 2025.

Cette caisse a pour mission de :

- Garantir les prêts accordés par la Caisse des Dépôts et Consignations aux bailleurs sociaux, à défaut de garantie de collectivités territoriales,
- Contribuer au rétablissement d'organismes en difficulté,
- Accompagner la réorganisation et le regroupement des organismes,
- Concourir au financement des acteurs du Mouvement du logement social : l'Union sociale pour l'habitat et ses Fédérations, la Fédération nationale des Sem, le Fills, l'Eru, l'Eguq, les associations nationales de locataires représentatives et les Adil,
- Participer aux projets de rénovation urbaine, en lien avec l'Anru.

Pour rappel, les taux de ces différentes cotisations ne sont connus qu'après publication de décrets annuels.

Les mouvements sur les autres postes sont plus limités. On peut noter toutes fois les évolutions suivantes :

- Les dépenses Annonces et Publicité augmentent de 17.000 € pour s'établir à 109.000 € du fait de publication sur les ventes de logements anciens.
- Les frais d'avocats et d'huissiers augmentent de 55.000 € pour atteindre 300.000 € Ces honoraires sont liés aux contentieux locatifs et autres.
- L'ensemble des honoraires liés aux travaux s'élève à 1.290.000 €, soit une hausse de 43.000 €. Parmi ces honoraires travaux, les frais liés aux diagnostics amiante atteignent 374.000 €.
- Les frais informatiques pour la partie honoraires et redevance atteignent 867.000 € contre 720.000 € en 2024. Cette évolution s'explique par la modernisation de l'infrastructure de notre système d'information.

➤ **Chapitre 63 Impôts : 1.561.000 €**

Ce poste, principalement composé de la taxe sur les salaires et autres taxes liées aux ressources humaines (formation, transport...), est relativement stable par rapport aux prévisions budgétaires initiales.

Les autres dépenses correspondent aux taxes sur les véhicules, la cotisations ANCOLS et les autres impôts locaux, soit un montant de 220.000 €.

➤ **Chapitre 63512 Taxes foncières : 8.044.000 €**

Le montant de Taxes Foncières est réparti comme suit :

- 154.000 € au titre des structure locatives,
- 724.000 € au titre des foyers
- 7.166.000 € pour les logements.

Ce poste reste relativement stable par rapport au budget (8.116.000 €). Le montant réel sera connu en fin d'année, à réception des avis d'imposition.

➤ **Chapitre 64 Rémunération du personnel : 12.807.000 €**

L'extrapolation 2025 est basée sur les estimations effectuées au budget 2025. Le montant au bilan 2024 était de 12.145.000 €.

Le ratio frais de personnel en pourcentage des loyers est de 17.1 % en intégrant Jaxed. Le ratio est ramené à 15,7 % en retirant l'impact de salariés de Jaxed. Pour rappel, les frais de personnel de Jaxed font l'objet d'une refacturation totale, comptabilisée en Produits des activités dans les comptes de Meldomys.

➤ **Chapitre 65 Autres charges de gestion courante : 225.000 €**

Ce poste intègre les dépenses relatives aux SLS, aux sondages, à la prise en charge de dépenses des Associations de locataires et des prestataires assurant l'astreinte et de la relation client.

➤ **Chapitre 654 Pertes sur créances irrécouvrables : 620.000 €**

Les pertes sur créances irrécouvrables sont estimées à 620.000 €. Avant la fin de l'année 2025, il est prévu une hausse de 200.000 € de cette dépense pour apurer notre base créances douteuses suite aux impacts post covid et aux augmentations de l'énergie.

➤ **Chapitre 66 Charges financières : 18.030.000 €**

Ce poste est en baisse de 1.095.000€ (baisse de 6 %).

Cette baisse résulte principalement :

- du décalage de programmation impactant le volume d'emprunt contracté.
- de la diminution du taux du Livret A passé à 2.4 % en février 2025 à 1.7 % au 01/08/2025.
- de la rémunération des Titres Participatifs estimée à 672.000 €. Meldomys a émis 23.000.000 € de titres participatifs. La rémunération des titres en 2024 a été de 116.450 €, compte tenu du versement en septembre 2024 de la souscription par la CDC de 15.000.000 € de titres.

➤ **Chapitre 67 Charges exceptionnelles (hors VNC) : 3.113.000 €**

Les charges exceptionnelles sont en baisse de 243.000 € par rapport au budget 2025.

Le montant des sinistres s'élève à 1.681.000 € et est en progression de 80.000 € par rapport au budget 2025. Les dépenses liées aux sinistres ont atteint 1.167.000 € au bilan 2024.

En 2024, 844 sinistres ont été comptabilisés répartis entre 182 sinistres en Dommage Ouvrage et 666 sinistres multirisques.

Le tableau suivant donne la répartition par typologie de sinistres multirisques :

Colonne1	2024	%	2025	%
DDE	503	75,53%	365	71,29%
Incendies	12	1,80%	11	2,15%
Vandalisme	53	7,96%	57	11,13%
Vol	8	1,20%	11	2,15%
Détério. Immo	12	1,80%	2	0,39%
Bris de glace	25	3,75%	13	2,54%
Equipements (VMC)	1	0,15%	0	0,00%
Tempête-Cat Nat-grêle	3	0,45%	5	0,98%
Dommages élec./foudre	2	0,30%	2	0,39%
Autres	11	1,65%	16	3,13%
RC	4	0,60%	2	0,39%
Choc VTM	26	3,90%	24	4,69%
Véhicules	6	0,90%	4	0,78%
Total	666	100,00%	512	100,00%

Les autres charges exceptionnelles s'élèvent à 1.432.000 € et concernent principalement :

- Les chantiers de constructions - 485.000 €
- Les travaux de démolition- 341.000 €
- Les indemnités versées aux locataires 103.000 €
- Les frais de montage sur les ventes HLM 503.000 €

Ces dépenses font l'objet de reprise de provisions qui ont été constatées les années précédentes

➤ **Chapitre 675 Valeurs Nettes Comptables : 2.803.000 €**

Les ventes sont estimées à :

- 50 logements,
- 3 locaux commerciaux,
- Une parcelle de terrain aux Ponts de Cé.
- Il faut noter aussi la transformation de deux logements en bureau à l'agence d'Avrillé.

Ce poste augmente de 610.000 € par rapport au budget 2025.

➤ **Chapitre 68 Dotations aux amortissements et provisions sauf PGE : 35.184.000 €**

L'évolution constatée de ce poste s'explique notamment par le recalage des livraisons des immobilisations entre 2024 et 2025. Les amortissements comptables s'établissent à 34.047.000 €.

Les dotations aux provisions sont calculées pour un montant de 1.136.000 € dont 892.000 € au titre des créances douteuses.

Le solde correspond aux amortissements financiers des intérêts compensateurs pour 1.000 €.

➤ **Chapitre 68157 Provisions pour gros entretien : 0 €**

Conformément à la décision du conseil d'administration en date du 19 mars 2025 concernant le changement de méthode sur la provision gros entretien, il n'est plus constaté de provision et de reprise de provision.

➤ **Chapitre 69 Impôt sur les sociétés 0 €**

Depuis le 1er janvier 2020, les logements locatifs intermédiaires sont exclus du service d'intérêt économique général (SIEG) et deviennent, par conséquent, soumis à l'impôt sur les sociétés. Ce changement de régime fiscal justifie une réévaluation fiscale pour nos 3 programmes en PLI. Sur le même principe que la réévaluation de 2006, un amortissement fiscal a été calculé pour les programmes concernés. Cet amortissement complémentaire résulte de l'écart entre la valeur vénale (au 1er janvier 2020) et la valeur comptable du bien. Sa durée est identique à la durée de l'amortissement comptable du composant « structure » restante.

En 2025, malgré l'augmentation du nombre de locaux relevant du Hors SIEG, l'OPH n'aura pas d'impôt sur les sociétés à payer.

➤ **Chapitre 70 Produits des activités : 2.509.000 €**

Ce poste se compose de la manière suivante :

- Prestations AMO pour 79.000 €
- Prestations dans le cadre de la gestion pour compte de tiers pour un montant de 6.000 €
- Locations diverses pour 24.000 € (dont panneaux électriques)
- 3ème ligne de quittance et vente d'électricité pour 1.100.000 €
- La refacturation à JAXED est estimée à 1.300.000 € dont 1.200.000 € au titre des ressources humaines

➤ **Chapitre 704 Loyers : 82.543.000 €**

Ce poste augmente de 301.000 € principalement en raison de la baisse de l'impact de la RLS et également d'une baisse des loyers résultant de livraisons plus tardives, par rapport aux estimations du budget 2025.

La majoration des loyers des baux en cours ainsi que celle pratiquée à la relocation a été de 3.26 % (loyers + accessoires) au 1er janvier 2025.

La Réduction Loyer Solidarité s'élève à 2.636.000 € contre 3.100.000 € au budget 2025. Un décret en aout 2025 a modifié le montant de la RLS. Toutefois, les locataires vont devoir supporter une hausse du reste à charge d'environ 400.000 € cette année.

➤ **Chapitre 71 Produits stockés et 72 Production immobilisée : 2.419.000 €**

La production stockée baisse de 2.150.000 € à la suite d'une réduction des dépenses sur le stock prévu.

La production immobilisée augmente de 670.000 € par rapport aux estimations du budget 2025. Il faut noter la location de la pharmacie de la Possonnière au lieu et place d'une vente à terme entraine une hausse de 185.000 €.

➤ **Chapitre 74 Subventions d'exploitation : 98.000 €**

Il s'agit de subventions perçues dans le cadre de la mise à disposition de contrats aidés par l'ASP (Agence de Services et de Paiement). Cette aide exceptionnelle vise à encourager les entreprises à recruter des jeunes en dépit de la crise économique et à réduire le coût de l'alternance la première année. Elle concerne les contrats d'apprentissage et de professionnalisation (33.000 €). Le remboursement par Uniformation de frais de formation pour 60.000 €.

➤ **Chapitre 75 Autres produits de gestion courante : 614.000 €**

Ce poste est principalement composé des CEE. La valorisation du montant des cessions de CEE prévoit pour 2025 un montant à recevoir de 614.000 €. Ce poste est en fort repli : 741.000 € du fait de retard sur les chantiers et dans le traitement des dossiers.

➤ **Chapitre 76 Produits financiers : 1.803.000 €**

Les produits financiers sont estimés à 1.803.000 € compte tenu de notre niveau de trésorerie.

Une partie de notre trésorerie est placée en Dépôt à Terme plus rémunérateur que le livret A.

Ce poste évolue en fonction du niveau de trésorerie et des taux de placements.

➤ **Chapitre 77 Produits exceptionnels : 8.462.000 €**

Ce poste se décompose de la manière suivante :

- Reprise de subvention d'investissement au résultat pour 2.900.000 €

- Dégrèvement de Taxe Foncière Propriétés Bâties pour 4.800.000 € compte tenu des dépenses d'amélioration énergétique et d'aménagement pour personnes à mobilité réduite. Ce poste baisse de 400.000 € par rapport au budget 2025 du fait du plafond correspondant au montant des titres émis par le par centre des impôts.
- Indemnités assurance pour 645.000 €
- Produits exceptionnel divers pour 117.000 €

➤ **Chapitre 775 Produits des cessions d'éléments d'actif : 6.744.000 €**

La progression de ce poste ,1.494.000 € par rapport au budget 2025, s'explique par :

- Une indemnisation sinistre de 581.000 € due à la destruction totale du bien
- La vente de commerces à hauteur de 292.000 €.
- Le nombre de vente de logements fixé à 50 : volume identique au budget 2025 mais avec une hausse des prix de vente.

➤ **Chapitre 78 Produits calculés : 2.518.000 €**

Les reprises de provisions diverses sont estimées à 2.518.000 € et sont liées aux charges exceptionnelles constatées.

➤ **Chapitre 78 Produits calculés reprise de PGE : 0 €**

Du fait du changement de méthode, il n'y plus de reprise de provision de ce type.

➤ **Chapitre 79 : transfert de charges 720.000 €**

L'objet de ce compte est une présentation uniquement comptable. Il permet de reclasser, en charges exceptionnelles, des charges comptabilisées en charges d'exploitation en cours d'exercice.

➤ **La perte sur régularisation de charges locatives : 100.000 €**

Ce poste a été réajusté pour tenir compte des dernières évolutions.

En conclusion de cette présentation, le résultat comptable 2025 prévisionnel est estimé à 5.453.000 €.

Soit une augmentation de 2.230.000€ par rapport au budget 2025.

Cette variation s'explique par :

- les décalages dans les opérations de construction et de réhabilitation ;
- la baisse des charges financières (-1.095.000 €) ;
- le changement des règles sur la RLS (+ 464.000 €).

La composition des ventes et l'augmentation du prix moyen de vente logements HLM a un impact positif de 884.000 €.

Dans ces conditions, l'autofinancement net HLM s'élève à 11.625.000 € contre 10.358.000 € aux prévisions du budget 2025, soit une hausse de 1.267.000 €.

Sur la base de ces éléments, le ratio d'autofinancement de l'année 2025 s'établirait à 14 % des loyers.

Il vous est demandé de prendre connaissance du suivi de l'exécution du budget 2025 ci-après :

Délibération : Le Conseil d'administration a pris connaissance du suivi de l'exécution du budget 2024 et des explications apportées par le Directeur financier de l'organisme.

	REEL 2023 (NR)	BUDGET 2025 (NR)	REEL 2024 (NR)	EXTRAPO 2025 (NR)
ACHATS (hors 609)	816 947	2 678 000	1 657 323	753 000
SERVICES EXTÉRIEURS (hors 619)	3 118 985	3 756 000	3 156 653	3 973 000
<i>dont maintenance courante</i>	<i>1 043 822</i>	<i>1 649 000</i>	<i>1 198 746</i>	<i>1 817 000</i>
DÉPENSES DE GROS ENTRETIEN SUR BIENS IMMOBILISÉS	8 621 057	9 791 000	8 459 854	9 695 000
AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS (hors 629)	5 096 138	6 546 000	5 546 310	6 069 000
<i>dont cotisations CGLLS</i>	<i>1 934 531</i>	<i>2 319 000</i>	<i>2 003 362</i>	<i>1 786 000</i>
IMPÔTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS (hors 6319, 6419)	1 305 365	1 532 000	1 536 496	1 561 000
<i>dont taxes sur salaires</i>	<i>1 117 639</i>	<i>1 334 000</i>	<i>1 330 706</i>	<i>1 341 000</i>
TAXES FONCIÈRES	7 599 763	8 116 000	7 920 464	8 044 000
RÉMUNÉRATIONS DU PERSONNEL (hors 6419)	7 957 666	9 240 000	8 993 485	9 256 000
AUTRES CHGES DE PERSONNEL - RÉMUNÉRATIONS, INC.	73 898	196 000	165 410	122 000
CHARGES DE PERSONNEL (hors 6419, 6459, 6479, 6489)	2 373 695	3 280 000	2 986 500	3 429 000
AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE	188 871	226 000	267 697	225 000
Pertes sur créances irrécouvrables	325 726	420 000	319 593	620 000
CHARGES FINANCIÈRES (hors 6691)	13 906 037	19 125 000	17 948 818	18 030 000
<i>dont charges d'intérêts sur locatifs</i>	<i>13 776 480</i>	<i>18 391 000</i>	<i>17 702 451</i>	<i>17 274 000</i>
CHARGES EXCEPTIONNELLES	1 890 505	3 356 000	3 657 557	3 113 000
VNC DES ÉLÉMENTS SORTIS DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	3 407 991	2 193 000	2 639 598	2 803 000
DOTATIONS AUX AMORTIS, AUX DÉPRÊCS ET AUX PROVIS	35 414 486	35 148 000	37 655 027	35 184 000
PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN	2 939 526	3 500 000	-	-
PARTICIPATION DES SALARIÉS - IMPÔTS SUR LES BÉNÉF	13 500	-	25 200	-
TOTAL CHARGES :	95 023 156	109 103 000	102 885 586	102 877 000
PRODUITS DES ACTIVITÉS	1 485 699	2 548 000	2 162 043	2 509 000
LOYERS	75 205 827	82 242 000	78 890 822	82 543 000
<i>dont RLS</i>	<i>- 2 919 792</i>	<i>- 3 100 000</i>	<i>- 3 066 797</i>	<i>- 2 636 000</i>
PRODUCTION STOCKÉE (constatation stock final)	276	2 210 000	1 281 028	60 000
PRODUCTION IMMOBILISÉE	1 664 030	1 689 000	2 170 155	2 359 000
SUBVENTIONS D'EXPLOITATION	48 882	46 000	144 917	98 000
AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	822 205	1 355 000	809 105	614 000
PRODUITS FINANCIERS	1 936 550	1 500 000	2 371 537	1 803 000
PRODUITS EXCEPTIONNELS	8 621 542	9 180 000	10 332 192	8 462 000
PRODUITS DES CESSIONS D'ÉLÉMENTS D'ACTIF	7 263 458	5 250 000	5 930 798	6 744 000
REPRISES SUR AMORTISSEMENTS, DÉPRÉCIATIONS ET	3 616 510	2 916 000	6 001 823	2 518 000
PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN	3 552 558	2 900 000	-	-
TRANSFERTS DE CHARGES	255 943	745 000	558 602	720 000
TOTAL PRODUITS :	104 473 480	112 581 000	110 653 022	108 430 000
RESULTAT (NR)	9 450 324	3 478 000	7 767 436	5 553 000
Pertes sur charges récupérables (R) :	- 372 779	- 255 000	- 103 065	- 100 000
RESULTAT COMPTABLE (NR+R)	9 077 545	3 223 000	7 664 371	5 453 000
<i>contrôle résultat comptable</i>	<i>9 077 547</i>	<i>3 223 000</i>	<i>7 664 371</i>	<i>5 453 000</i>
-	- 2	-	- 0	-
VNC (comptes 675)	3 407 991	2 193 000	2 639 598	2 803 000
DAP (comptes 68)	38 354 012	38 648 000	37 655 027	35 184 000
SUBV* (comptes 777)	- 2 862 692	- 3 123 000	- 2 971 065	- 2 900 000
PRODUITS CESSION (comptes 775)	- 7 263 458	- 5 250 000	- 5 930 798	- 6 744 000
REPRISE DAP (comptes 78)	- 7 169 068	- 5 816 000	- 6 001 823	- 2 518 000
CAF :	33 544 330	29 875 000	33 055 310	31 278 000
INTERETS COMPENSATEURS (compte 6863)	- 23 312	- 2 000	- 8 440	- 1 000
REMBOURSEMENTS EMPRUNTS LOCATIFS	- 22 782 358	- 19 515 000	- 18 608 443	- 19 652 000
AUTOFINANCEMENT NET HLM :	10 738 661	10 358 000	14 438 427	11 625 000
<i>contrôle autofinancement net HLM</i>	<i>10 738 663</i>	<i>10 358 000</i>	<i>14 438 427</i>	<i>11 625 000</i>
-	- 3	-	-	-
- PRODUITS EXCEPTIONNELS	- 5 758 850	- 6 057 000	- 7 361 126	- 5 562 000
+ CHARGES EXCEPTIONNELLES	1 890 505	3 356 000	3 657 557	3 113 000
+ IS	- 13 500	-	- 25 200	-
AUTOFINANCEMENT COURANT HLM :	6 856 816	7 657 000	10 709 658	9 176 000
<i>contrôle autofinancement courant HLM</i>				

Ratios :

	REEL 2023 (NR)	BUDGET 2025 (NR)	REEL 2024 (NR)	EXTRAPO 2025 (NR)
Annuités emprunts locatifs (intérêts + remboursement) :	36 558 837	37 906 000	36 310 893,92	36 926 000,00
<i>Annuités emprunts locatifs en % des loyers</i>	<i>49%</i>	<i>46,1%</i>	<i>46,03%</i>	<i>44,74%</i>
Maintenance totale (maintenance courante + dépense GE)	9 664 879	11 440 000	9 658 599,53	11 512 000,00
<i>Maintenance totale en % des loyers</i>	<i>12,9%</i>	<i>13,9%</i>	<i>12,24%</i>	<i>13,95%</i>
Frais de personnel (brut + charges 63*+64*)	11 522 898	14 050 000	13 476 100,47	14 148 000,00
<i>Frais de personnel en % des loyers</i>	<i>15,3%</i>	<i>17,1%</i>	<i>17,08%</i>	<i>17,14%</i>
Autofinancement Net HLM en % des loyers	14,3%	12,6%	18,30%	14,08%
	1	12	15	17

Extrapo 2025 vs Réal 2024	%	Extrapo 2025 vs Budget 2025	%	Budget 2025 vs réel 2024	%
- 904 323	-55%	- 1 925 000	-256%	1 020 677	62%
816 347	26%	217 000	5%	599 347	19%
618 254	52%	168 000	9%	450 254	38%
1 235 146	15%	- 96 000	-1%	1 331 146	16%
522 690	9%	- 477 000	-8%	999 690	18%
- 217 362	-11%	- 533 000	-30%	315 638	16%
24 504	2%	29 000	2%	4 496	0%
10 294	1%	7 000	1%	3 294	0%
123 536	2%	- 72 000	-1%	195 536	2%
262 515	3%	16 000	0%	246 515	3%
- 43 410	-26%	- 74 000	-61%	30 590	18%
442 500	15%	149 000	4%	293 500	10%
- 42 697	-16%	- 1 000	0%	41 697	-16%
300 407	94%	200 000	32%	100 407	31%
81 182	0%	- 1 095 000	-6%	1 176 182	7%
- 428 451	-2%	- 1 117 000	-6%	688 549	4%
- 544 557	-15%	- 243 000	-8%	301 557	-8%
163 402	6%	610 000	22%	446 598	-17%
- 2 471 027	-7%	36 000	0%	2 507 027	-7%
-	0%	- 3 500 000	0%	3 500 000	0%
25 200	-100%	-	0%	25 200	-100%
- 8 586	0%	- 6 226 000	-6%	6 217 414	6%
346 957	16%	- 39 000	-2%	385 957	18%
3 652 178	5%	301 000	0%	3 351 178	4%
430 797	-14%	464 000	-18%	33 203	1%
1 221 028	-95%	- 2 150 000	-3583%	928 972	73%
188 845	9%	670 000	28%	481 155	-22%
- 46 917	-32%	52 000	53%	98 917	-68%
- 195 105	-24%	- 741 000	-121%	545 895	67%
- 568 537	-24%	303 000	17%	871 537	-37%
- 1 870 192	-18%	- 718 000	-8%	1 152 192	-11%
813 202	14%	1 494 000	22%	680 798	-11%
- 3 483 823	-58%	- 398 000	-16%	3 085 823	-51%
-	0%	- 2 900 000	0%	2 900 000	0%
161 398	29%	- 25 000	-3%	186 398	33%
- 2 223 022	-2%	- 4 151 000	-4%	1 927 978	2%
- 2 214 436	-29%	2 075 000	37%	4 289 436	-55%
3 065	-3%	155 000	-155%	151 935	147%
- 2 211 371	-29%	2 230 000	41%	4 441 371	-58%

163 402	6%	610 000	22%	446 598	-17%
- 2 471 027	-7%	- 3 464 000	-10%	992 973	3%
71 065	-2%	223 000	-8%	151 935	5%
813 202	14%	- 1 494 000	22%	680 798	-11%
3 483 823	-58%	3 298 000	-131%	185 823	-3%
- 1 777 310	-5%	1 403 000	4%	3 180 310	-10%
7 440	-88%	1 000	-100%	6 440	-76%
- 1 043 557	6%	- 137 000	1%	906 557	5%
- 2 813 427	-19%	1 267 000	11%	4 080 427	-28%

1 799 126	-24%	495 000	-9%	1 304 126	-18%
- 544 557	-15%	- 243 000	-8%	301 557	-8%
25 200	-100%	-	0%	25 200	-100%
- 1 533 658	-14%	1 519 000	17%	3 052 658	-29%

615 106	2%	- 980 000	-3%	1 595 106	4%
1 853 400	19%	72 000	1%	1 781 400	18%
671 900	5%	98 000	1%	573 900	4%

CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 21 OCTOBRE 2025

➤ FINANCES

◆ BUDGET – ORIENTATIONS BUDGETAIRES

✓ Orientations budgétaires pour l'année 2026 (base plan Visial mars 2025)

Lors de la séance d'automne, il appartient aux membres du Conseil d'administration de se prononcer, dans un délai de deux mois avant le vote du budget, sur les orientations stratégiques du prochain exercice.

Le rapport présenté s'inscrit dans la continuité des orientations et perspectives définies dans le plan Visial présenté lors du Conseil d'administration du 19 mars 2025.

Les hypothèses actualisées suivantes ont été retenues :

- Un taux du livret A à 1.8 % au 1^{er} août 2026
- Une hausse des loyers basée sur un IRL à 1.04 %
- Montant de la RLS fixé à 4.5 % des loyers conventionnés représentant un montant de 3.298.000 €
- La prise en compte d'une inflation de 1,6 % et d'un ICC à 1,7 %
- La conservation d'une forte ambition en production de logements en neuf et en réhabilitation énergétique

Ces hypothèses sont conformes aux recommandations de la Fédération OPH HLM de juillet 2025. Les paramètres sont issus de l'analyse macroéconomique de la Banque des Territoires et sont retenus par la CGLLS.

1. Les taux macro-économiques

Les nouveaux taux macro-économiques retenus pour 2025 sont les suivants :

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 et +
Inflation.....	1,8%	1,3%	1,6%	1,8%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%
ICC	3,0%	-1,0%	1,7%	2,1%	2,2%	2,3%	2,3%	2,3%
IRL	3,5%	3,26%	1,04% ^(*)	1,5%	1,7%	1,9%	1,9%	1,9%
Taux du Livret A	3,0%	2,2% ^(**)	1,8%	1,8%	1,9%	2,0%	2,0%	2,0%
Rémunération de la trésorerie..								

^(*) L'IRL du 2^{ème} trimestre 2025, correspondant à l'augmentation des plafonds au 1^{er} janvier 2026, a été publié le 13/07/2025. Le taux initialement proposé était de 1,3%.

Dans le cadre des orientations budgétaires, nous avons choisi d'adopter une présentation fondée sur le calcul de l'autofinancement. Cette approche s'inscrit dans la perspective du nouveau plan comptable qui entrera en vigueur en 2026.

La principale modification apportée par ce nouveau référentiel comptable concerne le reclassement de charges et produits jusqu'ici considérés comme exceptionnels. Ceux-ci seront désormais intégrés aux comptes d'exploitation (ventes d'actif, reprise de subvention d'investissement, dégrèvement de taxe foncières).

Les impacts comptables des ventes de logements HLM seront également reclassés en exploitation. Cette évolution vise à mieux refléter la réalité économique de ces opérations, en cohérence avec les orientations stratégiques du secteur.

Au stade des orientations budgétaires 2026, le plan comptable actuel a été conservé. Pour le budget 2026, le nouveau plan comptable sera utilisé.

1) PILOTAGE FINANCIER : objectifs cibles retenues

- ❖ Maintien d'un niveau d'endettement autour de 45 % des loyers hors restructuration de dette
- ❖ Maintien d'un autofinancement HLM supérieur à 8 % des loyers (seuil d'alerte à 3 %).
- ❖ Maintien d'un potentiel financier à terminaison supérieur à 815 € par logement (seuil national minimal à 750 €)
- ❖ Maintien d'un niveau de charges de personnel de 16 à 17 % des loyers

2) STRATÉGIE PATRIMONIALE

Les objectifs fixés en 2026 intègrent des décalages d'opérations des programmations précédentes.

Les reports éventuels d'opération de fin 2025 en 2026 ne sont pas pris en compte dans les informations présentées.

En 2026, il est prévu un volume de mise en chantier de 305 lots. Pour 2025 le nombre de lancement d'Ordre de Service concerne un volume de 401 lots

Cette stratégie prend en compte les objectifs réalisables par notre outil de production en logements locatifs.

La notion de lot regroupe les logements, les locaux d'activité, les commerces, les foyers. Elle traduit mieux l'ensemble des activités de notre Maitrise d'Ouvrage.

La consommation de fonds propres est de 13.666.000 €. Soit un montant moyen de 44.807 €.

La programmation des livraisons prévisionnelles retenue pour 2026 est de 438 lots.

2026								
Agrément	Nom_Commune	Commune_Historique	Total locatifs sociaux	DONT LOGEMENT EN VEFA	Objet du programme	Prix revient TTC	Emprunts	Fonds propres
LOGEMENTS LOCATIFS								
Neuf - Réhabilitation - Direction Maitrise d'Ouvrage								
2022	BELLEVIGNE EN LAYON	THOUARCE	13		Locatif LLS	2 405 970	1 309 696	557 188
2023	MAUGES SUR LOIRE	LA POMMERAYE	25	25	Locatif LLS	3 788 868	2 998 015	669 954
2023	BRAIN SUR ALLONNES		3		Locatif LLS	533 315	385 308	131 527
2025	LONGUEE EN ANJOU	LA MEMBROLLE S/LONGUEE	17		Locatif LLS	2 461 501	1 487 802	850 000
2025	BRISSAC LOIRE AUBANCE	BRISSAC QUINCE	8		Locatif LLS	1 263 673	842 594	396 000
2025	CHEMILLE EN ANJOU	CHEMILLE MELAY	21		Locatif LLS (in	3 417 857	2 364 402	810 887
2025	MAUGES SUR LOIRE	LA POMMERAYE	7	7	Locatif LLS (in	1 052 191	773 987	219 005
2025	MAUGES SUR LOIRE	LA POMMERAYE	8	8	Locatif LLS (in	1 140 793	649 268	206 142
2025	OREE D'ANJOU	LA VARENNE	6	6	Locatif LLS	904 831	659 002	221 229
2025	SEVREMOINE	TORFOU	19		Locatif LLS	3 416 908	2 191 127	1 115 782
2025	ST AUGUSTIN DES BOIS		8		Locatif LLS	1 275 659	906 260	339 699
2025	LOIRE AUTHION	ST MATHURIN SUR LOIRE	44		Locatif LLS	7 973 317	4 905 985	2 090 033
2025	MONTREVAULT SUR EVRE	MONTREVAULT	16		Locatif LLS	2 934 158	2 022 021	756 337
2025	CLERE SUR LAYON		8		Locatif LLS	1 315 083	878 354	400 000
2025	OMBREE D ANJOU	POUANCE	8		Locatif LLS	1 529 365	932 660	445 005
2026	CHEMILLE EN ANJOU	LA CHAPELLE ROUSSELIN	8		Locatif LLS	1 193 103	757 214	377 574
2026	Fontevraud l'abbaye		12		Locatif LLS	1 923 144	1 318 365	563 770
2026	TERRANJOU	MARTIGNE BRIAND	8		Locatif LLS	1 428 148	773 816	357 293
2026	OMBREE D ANJOU	POUANCE	34	34	Locatif LLS	6 430 715	4 723 943	1 595 274
2026	CHEMILLE EN ANJOU	VALANJOU	3	3	Locatif LLS	515 672	350 465	144 207
2025	ALLONNES	ALLONNES	1	1	Locatif LLS	195 595	134 595	50 000
2024	SEVREMOINE	LE LONGERON	26		Locatif LLS	4 902 250	3 267 422	1 291 828
			303	83		52 002 116	34 632 301	13 588 734
Ajout opération report 2025								
acquisition amélioration - Direction Patrimoine								
2025	LONGUE JUMELLES		1		Acquisition a	212 218	159 864	35 355
2025	LONGUE JUMELLES		1		Acquisition a	190 385	142 399	42 486
			2	0		402 603	302 263	77 841
			305	83		52 404 719	34 934 564	13 666 575

3) VENTES HLM ET DÉMOLITIONS

L'affectation des fonds propres devra être couverte en partie par le produit de la vente de logements anciens. L'objectif de vente est d'environ 60 logements en 2026, pour un prix moyen de 115.000 € et un montant total de 6.900.000 €.

Le flux de trésorerie des cessions après déduction du remboursement des capitaux restant dus des emprunts est prévu à hauteur de 6.022.000 €.

Par ailleurs, en 2026, il est prévu la démolition de 39 logements entraînant des charges exceptionnelles d'un montant de 185.000 € relatives aux dépenses de démolition.

4) ENTRETIEN DU PATRIMOINE

Les défis climatiques se font de plus en plus prégnants. Meldomys souhaite être à la pointe de la recherche de solutions sur ce thème. Ainsi, la réhabilitation énergétique est une nécessité pour notre organisme, et s'inscrit dans le cadre du plan stratégique patrimoniale.

Meldomys conserve un objectif ambitieux de rénovation énergétique.

Dans le cadre d'une démarche de décarbonisation de son activité et dans un but d'appropriation des concepts, il a été réalisé un deuxième bilan carbone sur les scopes 1 2 3.

Par ailleurs, Meldomys poursuit ses efforts en matière d'entretien du patrimoine pour maintenir son parc en bon état.

Concernant les orientations budgétaires 2026, le plan de financement prévisionnel des travaux dans les logements est le suivant :

Total travaux immobilisés	2026
Investissement	11 317
Fonds propres	4 152
<i>en % de l'investissement</i>	<i>36,68%</i>
Emprunt	7 166
<i>en % de l'investissement</i>	<i>63,32%</i>

Ces travaux de rénovation énergétique donneront lieu aux produits suivants :

- Instauration d'une troisième ligne de quittance pour les logements PSE et Energiesprong soit un impact de 1.321.000 € sur l'exercice 2026
- Cessions de CEE à hauteur de 2.262.000 €

Concernant les orientations budgétaires 2026, le plan de financement prévisionnel des travaux dans les structures locatives est le suivant :

Total travaux immobilisés structures collectives	2026
Investissement	3 370
Fonds propres	1 011
<i>en % de l'investissement</i>	<i>30,00%</i>
Emprunt	2 359
<i>en % de l'investissement</i>	<i>70,00%</i>

A ces travaux immobilisés, il convient d'ajouter les travaux relatifs à la maintenance comptabilisés en charges pour un montant prévisionnel de 12.548.000 €, ce montant étant intégré au calcul de l'autofinancement net HLM :

Entretien courant	1 648 000
Gros Entretien dont GE agence et EDL	10 900 000
Total Maintennace	12 548 000

5) INVESTISSEMENT GLOBAL net des sorties

Meldomys prévoit à ce stade des orientations budgétaires, un investissement global de 83.802.000 €. Ces données sont susceptibles d'être revues à la baisse lors du travail budgétaire plus précis.

Total investissements logts et structures collectives (hors part en exploitation)	2 025	2 026
Investissements	101 550	83 802
Impact sur le potentiel financier	24 986	20 631
<i>en % de l'investissement</i>	<i>24,60%</i>	<i>24,62%</i>
Subventions	6 343	2 506
<i>en % de l'investissement</i>	<i>6,25%</i>	<i>2,99%</i>
Emprunt	70 221	60 665
<i>en % de l'investissement</i>	<i>69,15%</i>	<i>72,39%</i>

6) AUTOFINANCEMENT PRÉVISIONNEL 2026

L'activité prévue conduit à un patrimoine de 16.587 logements et équivalents logements à fin 2026, tenant compte de :

- ✓ La vente de 60 logements.
- ✓ La démolition de 39 logements.
- ✓ La livraison de 438 logements.

Le total des loyers attendu s'élève à 85.226.000 € : ce montant prend en compte une hausse de l'IRL de 1,04 %, les nouvelles livraisons ainsi qu'une Réduction de Loyer de Solidarité estimée à 3.298.000 €.

Les autres produits courants d'un montant de 5.392.000 € se composent de :

En K€	2025	2026
refacturation frais jaxed	102	104
prestation de services à des Tiers AMO	81	83
prestation de service tiers filiale JAXED Salaire	1 224	1 248
3E ligne de quittance PSE	1 100	1 201
3E ligne de quittance ENERGIE SPRONG	0	120
vente énergie photovolt, ENERGIE SPRONG	0	231
subvention d'exploitation	100	104
cessions CEE PSE	590	382
cessions CEE ENERGIE SPRONG	0	1 880
Transfert de charges	734	
autres	255	38
Total Produits autres activités	4 186	5 392

Le remboursement en capital des emprunts locatifs est estimé à 23.178.000 €.

Le poste taxes foncières évolue à 8.353.000 €. Une hausse de 3 % des rôles de taxes foncières a été prévue.

La maintenance courante et le gros ont été estimés à hauteur de 12.548.000 €.

Les frais de personnel restent contenus à 13.860.000 €.

Les frais de gestion et autres charges financières se ventilent de la manière suivante :

En K€		
Frais de gestion	2025	2026
cpte 61 Primes d'assurance hors DO	1 068	1 081
cpte 61 Dommages construction neuf	58	82
cpte 61 Dommages construction Travaux	0	11
cpte 60 achat sans les stocks	515	515
cpte 61 des frais de gestion sans assurances multirisques	1 147	1 294
cpte 62 honoraires sans cglis	4 679	4 374
cpte 63 moins taxes salaires	208	211
cpte 65 sans 654 autres charges de gestion courante	228	257
évolution frais informatique	0	50
Frais de gestion liés au développement locatif logts	0	185
Intérêts des autres emprunts	39	67
cpte 6688 charges financières sans titres participatifs	0	50
cpte 6688 charges financières titres participatifs	672	385
Total Frais de gestion et autres charges financières	8 612	8 563

Le coût des impayés est de 417.000 €.

La perte sur les charges récupérables liée à la vacance est de 206.000 €.

En tenant compte des éléments exceptionnels, l'autofinancement net HLM est évalué à 12.442.000 €, soit environ 15 % des loyers.

Il vous est demandé de délibérer sur ces propositions d'orientations budgétaires pour l'année 2026

Délibération : Le Conseil d'administration approuve à la majorité et quatre votes « contre » (les 4 représentants des locataires) lesdites orientations proposées.

Synthèse des résultats prévisionnels :

	En K€			
Patrimoine locatif logts et Structures Collectives	2 023	2 024	2 025	2 026
Livraisons		197	177	438
- Ventes		- 50	- 50	- 60
- Démolitions		- 77	- 62	- 39
Patrimoine logts et equiv logts au 31/12	16 113	16 183	16 248	16 587
Exploitation	2 023	2 024	2 025	2 026
Loyers patrimoine de référence Theorique lgts	69 337	71 797	74 220	75 103
Structures collectives	7 128	7 310	7 345	7 997
Autres	4 087	4 879	4 953	5 008
Impact des Ventes et Démolitions		- 446	- 738	- 1 055
Impact des Travaux		0	0	0
Loyers des Opérations nouvelles (y cis lots annexes)		423	1 564	3 641
Perte de loyers / vacance logements	- 2 427	- 2 005	- 2 096	- 2 171
Total loyers quittancés avant RLS (logts, Struct co et annexes)	78 125	81 958	85 248	88 524
Total RLS	- 2 920	- 3 067	- 2 636	- 3 298
Total loyers quittancés nets de RLS (logts, Struct co et annexes)	75 205	78 891	82 612	85 226
Annuités Patrimoine de référence	- 36 273	- 34 648	- 34 822	- 33 775
Incidence des Ventes et Démolitions sur les annuités		116	228	388
Annuités des Travaux & Renouvl de Composants		- 59	- 527	- 1 576
Annuités des Opérations nouvelles		- 635	- 982	- 2 611
Total annuités emprunts locatifs	- 36 273	- 35 226	- 36 103	- 37 574
TFPB	- 7 600	- 7 920	- 8 046	- 8 353
Maintenance du parc (y compris régie)	- 9 664	- 9 668	- 11 462	- 12 548
Coûts des Impayés	- 340	- 394	- 414	- 417
Charges non récupérées	- 243	- 251	- 262	- 206
Marge brute locative	21 085	25 433	26 324	26 128
Marge brute des autres activités	11	39	0	0
Personnel (corrigé du personnel de régie)	- 11 523	- 13 471	- 14 137	- 13 860
Frais de gestion, autres charges et autres charges financières	- 6 267	- 6 693	- 8 612	- 8 563
Production immobilisée	1 379	1 416	1 652	1 600
Autres produits courants	2 216	3 674	3 941	5 392
Cotisations CGLLS et ANCOLS	- 1 967	- 2 035	- 1 819	- 2 199
Produits financiers	1 936	2 372	1 803	1 000
Autofinancement courant	6 870	10 735	9 152	9 498
Eléments exceptionnels d'autofinancement	3 868	3 704	2 474	2 944
Autofinancement net	10 738	14 439	11 626	12 442
Evolution structure financière	2 023	2 024	2 025	2 026
Autofinancement net		14 439	11 626	12 442
Remboursement emprunts non locatifs		- 225	- 226	- 203
Produits de cession		5 730	5 177	6 022
Fonds propres investis en travaux		- 5 547	- 10 218	- 5 163
Fonds propres investis en démolitions		- 7	- 213	- 538
Fonds propres investis en opérations nouvelles		- 11 269	- 14 554	- 13 666
Autres var pot Fi y compris provisions, dette IComp et ACNE		19 141	- 634	- 2 100
Potentiel financier à terminaison	37 864	60 126	51 083	47 876
Prov (PGE, IDR, SWAP) et dette IComp	12 138	5 986	3 920	3 920
Dépôts de Garantie	5 174	5 234	5 316	5 529
FdR long terme à terminaison	55 176	71 347	60 319	57 325
Indicateurs	2 023	2 024	2 025	2 026
Annuités % loyers	48,2%	44,7%	43,7%	44,1%
Taux de vacance moyen (perte de loyers sur logts vacants)	3,5%	2,8%	2,8%	2,8%
Autofinancement net en % des produits d'activités et financiers	13,7%	17,0%	13,3%	13,9%
FDR long terme en €/logt et equiv logts	3 424	4 409	3 712	3 380
FdR LT + Autofinancement courant en €/logt et equiv logt	3 851	5 072	4 276	3 952
Maintenance / loyers	-13%	-12%	-14%	-15%
Charges de personnel en % des loyers		-17%	-17%	-16%
Autofinancement net en % des loyers	14%	18%	14%	15%
Potentiel financier par logement	2 350	3 715	3 144	2 886

CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 21 OCTOBRE 2025

➤ GESTION PATRIMONIALE

◆ STRATEGIES

- ✓ Démarche RSE : Premiers principes d'engagements pour un plan d'action Santé des occupants

Produits/Matériaux à faible émissions de composés organiques volatiles

La qualité de l'air à l'intérieur du logement constitue un facteur essentiel de santé et de bien-être. Or, un air vicié, ou pollué, peut avoir des conséquences directes sur la santé des occupants : irritations oculaires et respiratoires, allergies, asthme, maux de tête, fatigue chronique, voire aggravation de maladies cardiovasculaires ou respiratoires. Ces risques sont d'autant plus préoccupants que nous passons près de 80 % de notre temps dans des espaces clos, dont l'air est parfois plus pollué qu'à l'extérieur.

Dans le cadre de ses activités, MELDOMYS réalise des travaux de construction, de réhabilitation et d'entretien, où il est nécessaire de limiter l'apport de polluants supplémentaires dans les logements. Les principales sources identifiées sont le formaldéhyde (présent dans certains meubles, portes de placard, étagères...), les composés organiques volatils (COV) émis par les peintures ou les sols souples, ainsi que certains produits d'entretien.

MELDOMYS a donc décidé de s'engager dans une démarche visant à réduire progressivement l'usage de ces polluants selon les modalités suivantes :

- Recourir à partir de 2026, dans les réhabilitations et dans les logements neufs à des peintures et sols à faible teneur en COV, voire à des produits disposant d'un pouvoir d'assainissement. Un objectif réaliste sera fixé et une méthode de suivi mise en place.
- Introduire dès le prochain marché à bon de commande « embellissements » (peintures, sols, etc., utilisé dans le cadre des états des lieux) une variante intégrant ces matériaux vertueux. Ce marché se renouvellera en 2028, ce qui permettra d'évaluer leur impact financier.
- Favoriser, dans le même esprit, les produits ménagers à faibles émissions dans le cadre du futur contrat d'entretien des parties communes (renouvellement en 2029).
- Utiliser lors des travaux de démoissage et de lavage des façades et toitures des produits biodégradables à plus de 98 %, agréés par le ministère de l'Environnement.
- Conduire une campagne de communication auprès des locataires pour les sensibiliser aux risques liés aux COV lors de l'achat de meubles, peintures ou produits ménagers.

Traitement de l'air vicié

- Actions préventives

Après avoir limité les sources de polluants, il est essentiel de garantir leur extraction efficace grâce aux systèmes de ventilation.

MELDOMYS proposera dès 2026 le déploiement de capteurs connectés sur les installations collectives et individuelles. Reliés à une plateforme de supervision interne, ces capteurs (fonctionnement, hygrométrie, température, taux de CO, etc.) permettront de détecter immédiatement tout dysfonctionnement et d'agir avant que les conséquences sur la qualité de l'air ne soient perceptibles. Une enveloppe de 150 000 € a déjà été inscrite au budget 2026 à cet effet.

Actions correctives

Une procédure graduée sera mise en place pour améliorer le traitement des signalements de moisissures :

- Niveau 0 : Accusé de réception adressé au locataire, visite par un agent d'état des lieux pour une première investigation et traitement des causes simples (fuites, infiltrations).
- Niveau 1 : Intervention d'un technicien d'agence pour réaliser un diagnostic approfondi (mesures de température, d'hygrométrie, de débits de ventilation et de dépression). Un compte rendu sera transmis au locataire. Les techniciens seront formés et dotés d'instruments de mesure professionnels adaptés.
- Niveau 2 : Si le problème persiste, sollicitation de notre prestataire multiservice ISERBA pour une investigation plus poussée sur le système de ventilation et réparation, si nécessaire via sa cellule spécialisée.
- Niveau 3 : En cas d'échec, saisine de la direction du patrimoine pour commander un diagnostic complet à un bureau d'étude spécialisé, incluant propositions et chiffrage des travaux nécessaires. En 2026, une enveloppe de 50 000 € est prévue dans ce cadre.

Chaque action sera tracée informatiquement et un retour d'expérience sera consolidé au fil de l'eau pour mesurer l'efficacité du dispositif.

Chaque résidence, dans le cadre du Plan Stratégique du Patrimoine, se verra attribuer une note santé logement, évolutive en fonction des signalements et des actions d'amélioration engagées.

En complément des actions sur la qualité de l'air intérieur, le choix des matériaux d'isolation constitue un levier majeur pour le confort des occupants, en particulier lors des épisodes de forte chaleur. Dans les réhabilitations énergétiques, les matériaux à fort déphasage thermique (ouate de cellulose, laine de bois, etc.) seront privilégiés pour les logements identifiés comme sensibles à la surchauffe. Une analyse des éventuels surcoûts sera menée afin d'en mesurer l'impact.

Ces orientations constituent le socle d'un plan d'action plus global pour la santé dans le logement, qui sera enrichi et complété dans les prochains mois avant d'être présenté au Conseil d'administration pour adoption.

Il vous est proposé de vous prononcer sur ces premières orientations.

Délibération : Le Conseil d'administration, à l'unanimité, valide les orientations présentées pour améliorer la qualité de l'air dans les logements

CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 21 OCTOBRE 2025

➤ GESTION LOCATIVE

◆ LOGEMENTS FAMILIAUX – POLITIQUE PARTICULIÈRE

✓ Politique générale des loyers logements et accessoires pour 2026

La loi Egalité et Citoyenneté fixe les modalités de la révision annuelle des loyers plafonds et pratiqués, en limitant celle-ci à la variation de l'IRL (Indice de Révisions des Loyers) du 2ème trimestre.

La variation de l'IRL au 2ème trimestre 2025 est de + 1,04 %.

Dans ce cadre, vous sont proposées pour 2026 les évolutions de loyers comme suit :

A) Parc mis en service AVANT le 1er janvier 2026

Depuis 2016, Meldomys a effectué 5 hausses annuelles des loyers :

- Pour mémoire : 0 % en 2016, 2017 et 2018
- 1,25 % en 2019, 1,20 % en 2020, 0,50 % en 2021, 0,35 % en 2022 ; 3,50 % en 2023 et 2024 ; 3,26 % en 2025.

Aussi, afin que Meldomys puisse continuer à participer au développement économique du département grâce au maintien d'une offre soutenue de logements neufs et à la réhabilitation du patrimoine ancien, avec notamment l'intégration des nouvelles normes énergétiques, il vous est proposé une majoration des loyers pratiqués de **1,04 %** (loyers + accessoires) au 1er janvier 2026. **Cette majoration ne s'appliquera pas aux logements classés F et G du DPE au 31 décembre 2025.**

L'augmentation annuelle des loyers pour 2026 est évaluée à **764 K€**.

Moyennes des augmentations par typologie de logements individuels :

TYPE	SURFACE MOYENNE HABITABLE (M²)	LOYER MOYEN MENSUEL 2025	LOYER MOYEN MENSUEL 2026	ECART MOYEN en €
Type 1 (I)	35	236,49	238,95	2,46
Type 2 (I)	53	344,37	347,96	3,58
Type 3 (I)	68	424,71	429,12	4,42
Type 4 (I)	82	480,02	485,01	4,99
Type 5 (I)	96	515,79	521,16	5,36
Type 6 (I)	106	523,64	529,09	5,45

B) Parc mis en service APRES le 1er janvier 2026

Il vous est proposé la politique des loyers suivante :

- Logements neufs financés en P.L.U.S et P.L.A.I : Application du maximum réglementaire en valeur du 1er janvier 2026,
- Logements neufs financés en P.L.S : Application du loyer d'équilibre de l'opération,
- Logements en acquisition-amélioration P.L.U.S-P.L.A.I. : Application du loyer d'équilibre de l'opération,
- Accessoires : Application des loyers maximums de conventions actualisés, dans la limite du plafond par nature d'accessoires arrêté lors du CA 19 décembre 2017.

Il vous est demandé de délibérer sur ces propositions.

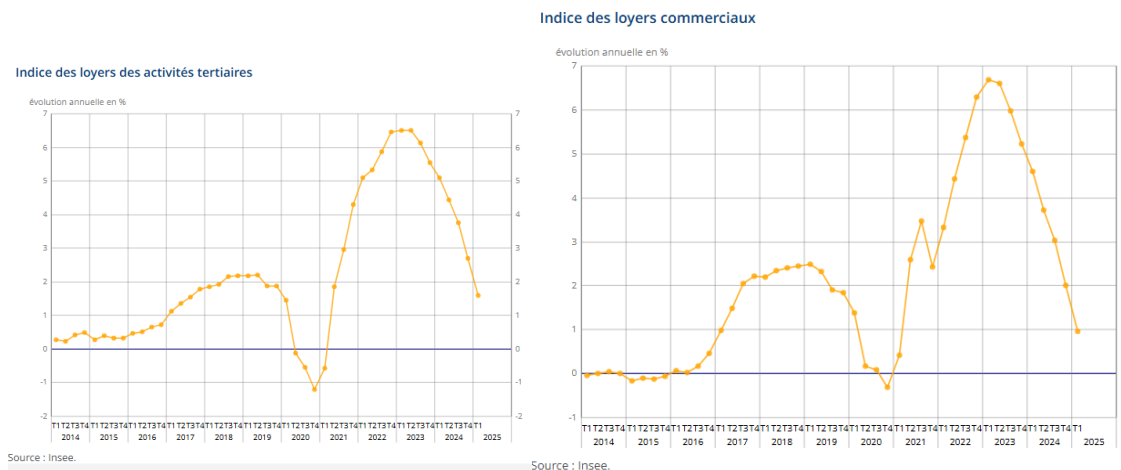
LOCAUX PROFESSIONNELS

❖ COMMERCE

- Politique dérogatoire d'augmentation des loyers des locaux professionnels pour l'année 2026

La révision annuelle des loyers des baux commerciaux et professionnels est basée sur l'indice des Loyers commerciaux (ILC), l'indice des loyers des activités Tertiaires (ILAT) ou l'indice du coût de la construction (ICC) pour les baux les plus anciens. Ces indices ont subi une forte augmentation de janvier 2021 à juin 2023.

Considérant la volonté de Meldomys de soutenir les activités économiques locales de proximité, il avait été décidé de plafonner les augmentations des loyers professionnels sur les années 2024 et 2025 dans la limite de la variation de l'indice IRL, soit 3,50 % en 2024 et 3,26 % pour 2025.



Compte tenu de la baisse constatée depuis 2 ans de l'évolution annuelle en % (T/T-4) des indices ILAT et ILC, il convient de suspendre le plafonnement de l'augmentation des loyers professionnels sur la base de l'évolution de l'indice IRL.

❖ STRUCTURES

Lors de sa séance du 22 octobre 2024, le conseil d'administration a décidé, dans le cadre de la politique des loyers des structures, de plafonner l'évolution de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction à 3,26 % dans le calcul des redevances payées par le gestionnaire de structures et de neutraliser les évolutions négatives de ce même indice.

Seul 28/47 gestionnaires ont accepté cette proposition. Cette situation crée, de fait, une inégalité de traitement au regard de l'évolution négative de l'ICC en 2025 venant contrevenir aux intentions qui avaient gouverné cette décision.

Dans un contexte où les incertitudes liées à ces évolutions restent fortes, il apparaît plus cohérent d'appliquer aux structures d'hébergement les mêmes règles de gestion que celles proposées pour les locaux professionnels.

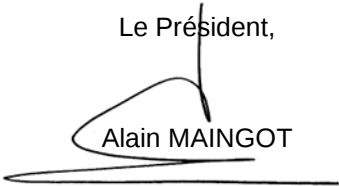
Il vous est demandé de bien vouloir suspendre le plafonnement de l'augmentation des redevances des structures et de retenir de l'évolution de l'indice de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction pour l'année 2026.

Délibération : Le Conseil d'administration, à l'unanimité, après avoir entendu les échanges ci-après,

- **Adopte la mise en œuvre de la politique générale de loyers 2026 et vote par 17 voix « pour » et 4 votes « contre » (4 représentants des locataires) la proposition d'évolution des loyers 1,04 % (loyers + accessoires) telle que proposée pour l'exercice 2026.**
- **Donne son accord pour suspendre le plafonnement de l'augmentation des loyers professionnels sur la base de l'évolution de l'indice IRL, en 2026.**
- **Donne son accord pour suspendre le plafonnement de l'augmentation des redevances des structures et de retenir de l'évolution de l'indice de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction pour l'année 2026.**

L'ordre du jour étant épuisé et aucune autre question n'étant posée, la séance est levée à 12 h 10.

Le Président,



Alain MAINGOT