



BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

MARDI 18 NOVEMBRE 2025

PROCÈS-VERBAL

PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS

DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

LE MARDI 18 NOVEMBRE 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
Mesdames	Natacha POUPET-BOURDOULEIX Mireille POILANE Sandrine LION Elisabeth MARQUET	Représentante du Conseil départemental Désignée par le Conseil départemental Désignée par le Conseil départemental-(via teams) Désignée par le Conseil départemental
Monsieur	Franck LEMESLE	Représentant des locataires CGL

Excusé :

Monsieur	Gilles LEROY (Vice-Président)	Représentant du Conseil départemental
----------	-------------------------------	---------------------------------------

Assistaient également à la séance :

Monsieur	Benoît RATIER	Directeur général de l'office
Madame	Véronique BERRUÉ	Directrice générale adjointe de l'office
Messieurs	Olivier ORSOLIN	Responsable du service Développement
	Thierry CHAPRON	Directeur financier
	Bruno MADELAINE	Directeur patrimoine

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 18 NOVEMBRE 2025

➤ **APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU 21 OCTOBRE 2025..... 6**

➤ **FINANCES 7**

- ◆ BUDGET 7
 - ✓ Présentation du prévisionnel Visial 2024-2034..... 7
- ◆ GESTION DE TRESORERIE 13
 - ✓ Placements : Méthode comptable – Provision Indemnités Fin de Carrière (IFC) 13

➤ **AMÉNAGEMENT – DÉVELOPPEMENT 14**

- ◆ DEMANDES / ENGAGEMENTS DE PROJETS – ABANDONS OU DÉCONSTRUCTIONS 14
 - ✓ Engagement des nouvelles opérations (programmes en cours)..... 14

1) Opérations soumises pour demande d'avis avant étude

- Opportunité 1 : MIRE – Allée des Tilleuls – terrain de 2 307 m² - projet de construction de 5 logements individuels locatifs sociaux.
- Opportunité 2 : SAINT-REMY-EN-MAUGES – VEFA VIADOMA – Lotissement Les jardins de la fontaine 2 – projet de 10 logements intermédiaires.
- Opportunité 3 : SAINT MACAIRE-EN-MAUGES – VEFA NEXITY – Friche LA SACAIR - projet de 49 logements

2) Opérations soumises pour engagements :

- SEICHES-SUR-LE-LOIR - Modification du programme de l'extension de la gendarmerie
- BRAIN-SUR-ALLONNES - 5 Place de la Mairie (4 logements) – Tr. 1924
- BEAUPREAU - Commune déléguée de BEAUPREAU-EN-MAUGES - Collège de Beaupreau (3 logements de fonction)
- BREZE - Commune déléguée de BELLEVIGNE-LES-CHATEAUX - Rue des Varennes (3 logements) – Tr. 1954
- LA DAGUENIERE - Commune déléguée de LOIRE-AUTHION - Rue du stade (12 logements) – Tr. 1948
- VIVY - Zac de la Poitevineière - ILOT B (12 logements) – Tr. 2036

3) Opérations soumises pour nouvel engagement (mise à jour des opérations)

- BRISSAC-QUINCÉ - Commune déléguée de BRISSAC LOIRE AUBANCE - ZAC de la pierre couchée Tr. 1991 (8 logements)
- LA VARENNE - Commune déléguée D'OREE D'ANJOU - Route de Bretagne – VEFA - Tr. 2043
- LA JUMELLIERE - Commune déléguée de CHEMILLE EN ANJOU - Projet ALAHMI - Tr. 2048
- LONGUÉ - Commune déléguée de LONGUÉ-JUMELLES - Place Monplaisir - Tr. 1943N1
- LONGUÉ - Commune déléguée de LONGUÉ-JUMELLES - Place Monplaisir - Tr. 1943N2
- MEIGNÉ-SOUS-DOUÉ - Commune déléguée de DOUÉ-EN-ANJOU - 2 Rue Principale Tr. 2011
- LA MEMBROLLE - Commune déléguée de LONGUENÉE-EN-ANJOU - Lotissement les Chênes - Tr. 1998
- LA MEMBROLLE - Commune déléguée de LONGUENÉE-EN-ANJOU - Lotissement les Chênes - Tr. 1999
- LES VERCHERS-SUR-LAYON - Commune déléguée de DOUÉ-EN-ANJOU - Route de Doué Tr. 2010

♦	PROGRAMMATIONS	25
✓	Bilan des ordres de services (OS) 2025	25
♦	ACQUISITIONS FONCIÈRES ET IMMOBILIÈRES	27
✓	Nouveaux dossiers	27
-	AVRILLÉ – Rue Albert Schweitzer – Tr. 0093	
-	CHEMILLÉ (commune déléguée de CHEMILLÉ-EN-ANJOU) – Résidence Les Colibris : Convention de rétrocession - Tr. 1967 - 5212 - 5213	
-	LONGUÉ-JUMELLES – 11 Rue Voltaire : Convention de Participation Financière - Tr. 1933 et 1934	
-	LONGUÉ-JUMELLES – Rue de la Libération – Tr. 2037	
-	LONGUÉ-JUMELLES – Place Montplaisir – Tr. 2043	
-	NUEIL-SUR-LAYON (commune déléguée de LYS-HAUT-LAYON) – Place de l'église : Convention de Participation Financière - Tr. 1910 et 1911	
-	SEGRÉ (commune déléguée de SEGRÉ-EN-ANJOU BLEU) – Rue de la Gare : Convention de Participation Financière - Tr 1813	
♦	MARCHES TRAVAUX/SERVICES – CONTRATS/CONVENTIONS	48
✓	Adhésion à l'association RESECO	48
✓	FAYE D'ANJOU (commune déléguée de Bellevigne-en-Layon) – rue du 8 mai 1945 Convention de conduite d'opération	57
✓	LONGUÉ-JUMELLES – Rue Voltaire : Convention de location - Tr. 1933n1n2 et 1934n1	62
✓	SAINTE GEMMES-SUR-LOIRE - rue du Docteur Baruk : Convention de participation financière - Tr. 1845, 1952, 1953.....	71
✓	Recensement des achats publics	74
➤	GESTION PATRIMONIALE	76
♦	VENTES LOGEMENT PARC ANCIEN.....	76
✓	Vente des logements de l'ensemble immobilier n°1007 à FONTEVRAUD L'ABBAYE (régularisation)	76
♦	CESSIONS FONCIERES ET IMMOBILIERES.....	78
✓	Nouveaux dossiers	78
-	ALLONNES – Rue Albert Pottier : convention de rétrocession - Tr. 1903-1904	
-	AVRILLÉ – Rue Aurélien Cavigneaux – Tr. 0738	
-	CHOLET – Les Jardins du Lac – Tr. 1520 - 1521	
-	LONGUÉ-JUMELLES – Rue du Pré aux Grilles – Tr. 0635	
-	LONGUÉ-JUMELLES – Allée des Sablons : convention de rétrocession - Tr. 1807	
-	LONGUÉ-JUMELLES – Rue Voltaire : convention de rétrocession - 1933, 1934	
-	LA ROMAGNE – Rue Nationale (Maison de Santé) – Tr. 1873	
-	SAINT BARTHÉLÉMY-D'ANJOU – Rue Chanteclerc : convention de rétrocession - Tr. 2001	
-	SAINT MATHURIN-SUR-LOIRE (Commune déléguée de LOIRE-AUTHION) - Avenant n°2 à la résiliation partielle du bail emphytéotique du 3 mars 1989 – Tr. 0491	

◆	MAINTENANCE	109
✓	Stratégies : Plan Stratégique de Patrimoine 2026-2036	109
➤	GESTION LOCATIVE	113
◆	LOGEMENTS FAMILIAUX - DÉPENSES	113
✓	Attribution de bons de fournitures aux locataires.....	113
◆	STRUCTURES D'HÉBERGEMENT	115
✓	MONTJEAN-SUR-LOIRE (commune déléguée de MAUGES-SUR-LOIRE) Résidence autonomie « L'Amandier » : Avenant n°7 à la convention de gestion – Tr. 0561	115
✓	LES ROSIERS-SUR-LOIRE (commune déléguée de GENNES-VAL-DE-LOIRE) – Résidence Autonomie « Les Fontaines » : Avenant n°11 à la convention de gestion – Tr. 0141 – 0453.....	118
✓	SOMLOIRE – Ehpad « L'Epinette » : participation à une cagnotte solidaire pour la rénovation de la résidence – Tr. 0597	123

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SÉANCE DU 18 NOVEMBRE 2025

➤ **APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU 21 OCTOBRE 2025**

- Approbation du procès-verbal de la séance du 16 septembre 2025
- Accord-Cadre Conception-Construction : Pénalités Mandataire BOISSEAU Hors Site
- SAINT JEAN-DE-LINIERES (commune déléguée de Saint léger-de-Linières)
Convention de participation financière - Tr. 2034
- THOUARCÉ (commune déléguée de Bellevigne-en-Layon) Ancienne Poste - rue Richomme
Conventions de conduite d'opération et de groupement de commandes publiques
- Remise de tableaux des programmations 2025 à 2028

Délibération : Le procès-verbal est approuvé à l'unanimité.

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 18 NOVEMBRE 2025

➤ **FINANCES**

◆ **BUDGET**

✓ **Présentation du prévisionnel Visial 2024-2034**

Visial est un outil informatique qui produit des simulations financières à partir des flux financiers réels d'exploitation et de structure. Il offre ainsi une visibilité à moyen terme aux instances décisionnaires sur l'impact que peuvent avoir des décisions sur la capacité financière future de Meldomys.

Véritable outil stratégique pour les organismes d'HLM, Visial permet :

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

Nous avons fait le choix de projeter nos prévisions sur une période de près de 20 ans afin de simuler l'impact de l'endettement à long terme, la sortie d'exonération de la TFPB, et les variations du haut de bilan (emprunts, titres participatifs, etc.)

Pour faciliter la lecture et la compréhension, la présentation se concentre sur les 10 prochaines années.

L'année de base est 2024, suivie par l'extrapolation des comptes 2025 et le prévisionnel 2026.

Les années suivantes sont basées sur le plan de développement élaboré fin 2025.

Paramètres pris en considération dans l'élaboration du Visial de Meldomys :

1-Paramètre de la Caisse des Dépôts et Consignations – CDC

Notre version de Visial intègre les derniers paramètres définis par la CDC et la CGLLS en juillet 2025 qui donnent les informations de base à l'ensemble des bailleurs sociaux, facilitant ainsi une gestion cohérente et harmonisée.

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%.

^(**) Il est à noter que le taux de 2,2% tient compte de la baisse du Livret A à 1,7% au 1^{er} août 2025.

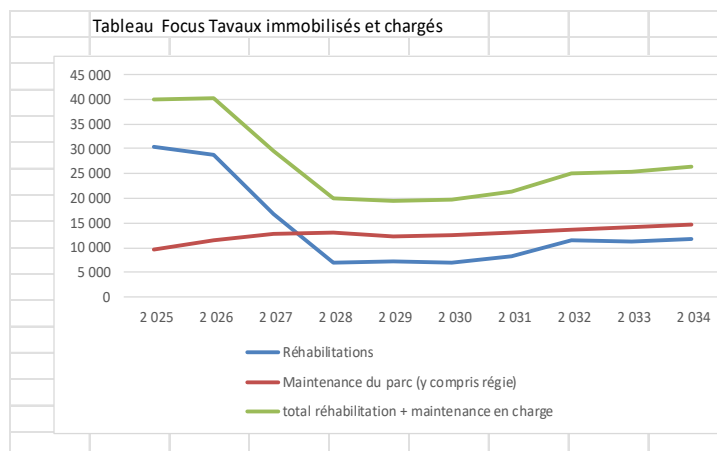
2-paramètres internes

1. Maîtriser le développement de l'offre nouvelle pour ne pas dégrader l'endettement (maximum 45 % des loyers)
2. Poursuivre l'entretien du parc afin de contenir l'évolution des charges locatives et améliorer le confort des logements
3. Point d'inflexion : l'année 2026 est une année charnière avec la fin du programme Energiesprong et la réalisation des recettes complémentaires liées à ce programme. Il s'agit des dégrèvements taxes foncières, la cession des Certificats d'Economie d'Energie, de la troisième ligne de quittance et des recettes liées à la revente d'électricité des panneaux solaires
4. Foyers et structures locatives : ce poste intègre les programmes de travaux envisagés à ce jour.
5. Changement de méthode comptable envisagé en 2025 pour étaler la charge du coût de l'assurance Dommage Ouvrage sur la durée de la garantie décennale.
6. Prise en compte des données budgétaires 2026 connues à ce jour.

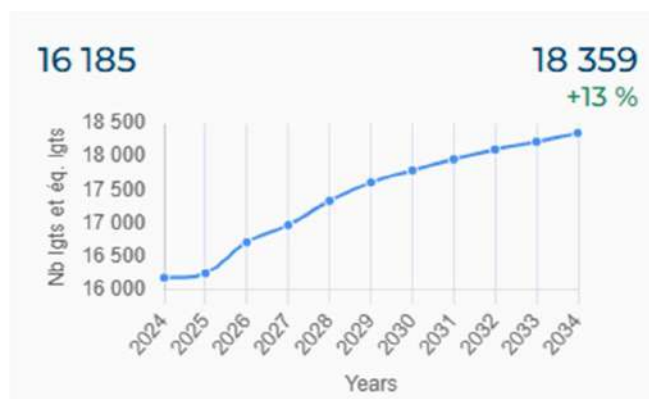
Présentation du Visial :

1-Parc existant

- Travaux projetés sur les logements



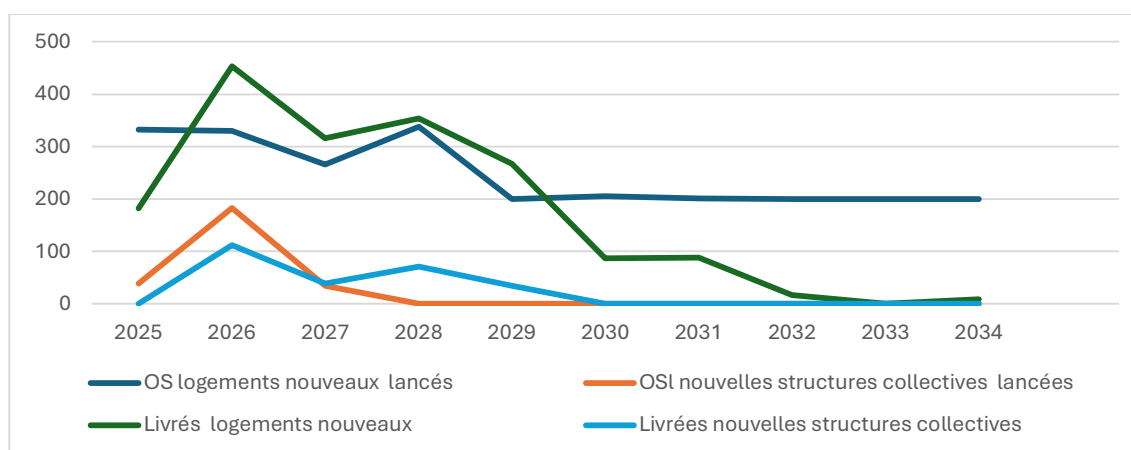
- Evolution du parc



2-offre nouvelle

Au regard des engagements pris auprès des collectivités, la délivrance d'ordres de services reste élevée jusqu'en 2028 pour être ramenée ensuite à environ 200 logements par an.

Le pic de livraisons de programmes neufs s'établit en 2026 avec un fort volume conservé jusqu'en 2029. Sur la période 2024-2034, le parc net devrait progresser de 13 %.



Les investissements restent importants et largement financés par les emprunts. Cette situation crée une tension financière. L'annuité progresse durant cette période avec pour corollaire la réalisation d'investissements massifs.



Pour maîtriser l'endettement croissant, la programmation en neuf doit se limiter à environ 200 logements par an à partir de 2032.

Le total investissement sur la période 2024-2034 atteint à 713 M€.

La mise de fonds propres nécessaires représente un volume de 178 M€. L'autofinancement nécessaire durant cette période est estimé à 91 M€.

Les flux financiers positifs des cessions HLM de 2025 à 2034 sont estimés à 69 M€.

La part des fonds propres dans le financement des programmes neufs est ramenée à environ de 22 % de l'investissement pour maintenir un potentiel financier positif. L'entretien immobilisé du parc existant mobilise également des fonds propres.

Le recours à l'emprunt représente environ 70 % de l'investissement total, soit un total de 497 M€.

Pour information, les remplacements de composants sont financés à hauteur de 50 % par des fonds propres, tandis que les travaux énergétiques peuvent bénéficier d'emprunts plus favorables, représentant 70 à 80% de l'investissement.

Cette approche équilibrée permet de contenir l'augmentation de l'annuité financière.

3-Titres Participatifs

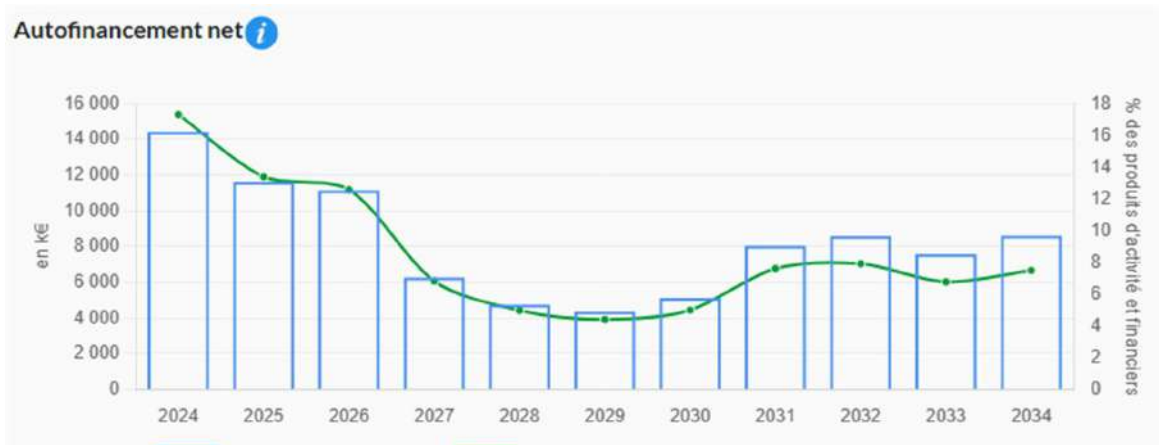
Les titres participatifs devaient accélérer la production de logements neufs et la réhabilitation du parc. Ils représentent 23 M € à fin 2024. Leur remboursement est prévu sur la période 2028-2038. Ce remboursement réduit le potentiel financier des années précitées.

4-Objectifs de vente et capacité financière

Les objectifs de vente de logements restent stables au regard du pourcentage de parc vendu chaque année. Cette contribution est essentielle au financement des interventions de l'office et soutient les ambitions de l'organisme (hypothèse de base de cessions de 60 logements en 2026).

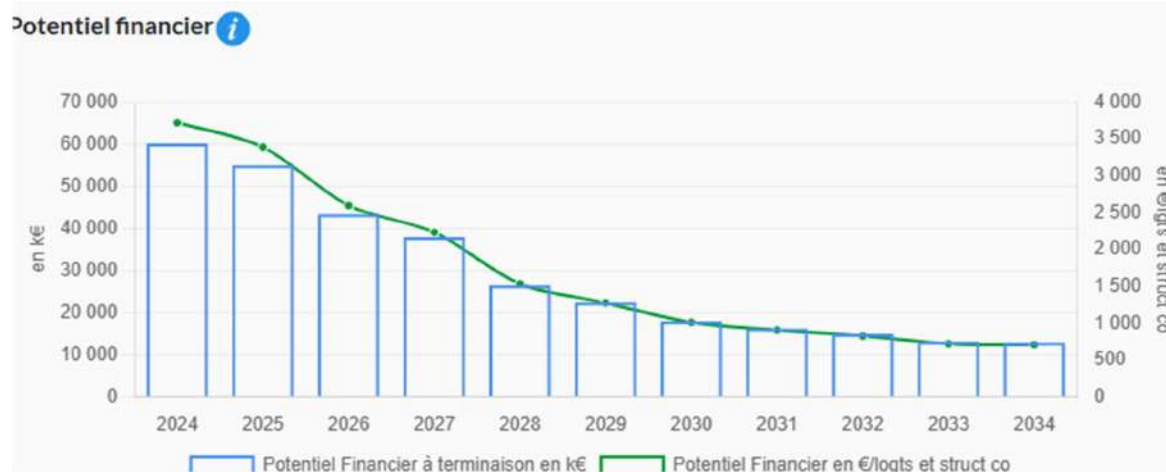
L'autofinancement et le potentiel financier :

L'autofinancement se réduit mais reste à un niveau acceptable. Il atteint un point bas en 2029 en représentant 4.4 % des produits des activités et financier, puis la courbe de l'autofinancement se redresse en fin de période, à condition de maintenir une programmation annuelle de logements autour de 200.



Le potentiel financier se réduit pour se stabiliser autour de 13/14M€ en fin de période.

Le point bas est atteint en 2034 avec une progression assez rapide après 2035.



Conclusion :

Malgré l'intensification de la mobilisation des fonds propres, le recours à l'emprunt reste soutenu. L'annuité financière représente environ, en moyenne, 45,9 % des produits des loyers.

La maîtrise du développement et des investissements, tant en neuf qu'en réhabilitation permet d'envisager la situation financière avec un certain optimisme jusqu'en 2030.

Cette présentation reste prudente et est susceptible d'être ajustée en fonction du budget 2026 et des évolutions législatives susceptibles d'imposer des adaptations.

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

Délibération : les membres du Bureau du Conseil d'administration, après avoir pris connaissance de la présentation du Visial 2024-2034 décident :

- de confirmer la nécessité de ramener le volume annuel de production de logements neufs à environ 200 unités, tout en respectant les engagements pris avant le 1^{er} janvier 2025, ce qui entraînera un maintien d'un nombre élevé d'ordres de services jusqu'en 2028.
- d'approuver la stratégie de travaux sur le parc existant.
- D'accepter une progression du taux d'endettement autour de 48 % jusqu'en 2030 pour trouver, à partir de 2031, cet indicateur autour de 45 %.

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 18 NOVEMBRE 2025

➤ **FINANCES**

◆ **GESTION DE TRESORERIE**

✓ **Placements : Méthode comptable – Provision Indemnités Fin de Carrière (IFC)**

Lors de sa séance du 22 décembre 2023, le Conseil d'administration a donné son accord pour comptabiliser la provision Indemnités Fin de Carrière au bilan 2023, conformément à la recommandation n°2023-02 de l'Autorité des Normes Comptables (ANC).

Il est envisagé de recourir à une gestion externe dans le cadre d'un « collectif à prestations définies » (conformément à l'article 39 du CGI), afin d'anticiper le financement du passif social en versant des cotisations à un prestataire externe (compagnies d'assurances, institutions de retraite, etc.).

Pour mémoire, ce contrat serait souscrit au nom de l'office et exclusivement destiné au financement des indemnités de départ à la retraite. Les cotisations pourraient être modulées en fonction des capacités financières de l'office : des versements effectués lors des exercices favorables pourraient être suspendus en cas de conjoncture moins favorable.

Ce dispositif présente, par ailleurs, un avantage fiscal : les cotisations versées sont déductibles de l'impôt sur les sociétés, et les produits générés par le fonds de retraite ne sont ni imposables ni soumis aux prélèvements sociaux. Ainsi, ce mécanisme permettrait de sécuriser durablement l'office tout en optimisant sa gestion fiscale.

Dans un premier temps, il serait envisageable d'opter pour un financement externe partiel de la dette, afin de conserver une gestion prudente. L'objectif serait de couvrir à terme moins de 10 % du passif social. Pour rappel, le passif social lié à l'IFC s'élevait à 668 480 € au 31 décembre 2024.

Ce passif pourrait correspondre à la charge représentative des salariés les plus anciens, dont le départ est prévu dans un délai supérieur à cinq ans, avec un plafond autour de 60 000 €. Ce critère présente l'avantage de limiter les ajustements annuels du montant placé, en évitant une réévaluation constante liée à un renouvellement standard du personnel.

Pour un placement sécurisé, il est proposé d'investir intégralement en fonds en euros. Les frais à l'entrée seraient de l'ordre de 1,20 %, avec des frais de gestion annuels à 0,80 %. Le rendement brut moyen de ce type de placement se situe actuellement entre 2,5 % et 3 % au minimum.

Il vous est proposé d'autoriser le Directeur général à signer un contrat collectif à prestations définies dans les conditions exposées précédemment.

Délibération : Les membres du Bureau du Conseil d'administration autorisent, à l'unanimité, le Directeur général à signer le contrat collectif à prestations, permettant un investissement total en fonds en euros, selon les conditions définies, dans le but d'anticiper le financement du passif social par le versement de cotisations à un prestataire externe.

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SÉANCE DU 18 NOVEMBRE 2025

➤ **AMÉNAGEMENT – DÉVELOPPEMENT**

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

✓ **Engagement des nouvelles opérations (programmes en cours).**

1) Opérations soumises pour demande d'avis avant étude

- Opportunité 1 : MIRÉ – Allée des Tilleuls – terrain de 2 307 m² - projet de construction de 5 logements individuels locatifs sociaux.
- Opportunité 2 : SAINT-RÉMY-EN-MAUGES – VEFA VIADOMA – Lotissement Les jardins de la fontaine 2 – projet de 10 logements intermédiaires.
- Opportunité 3 : SAINT MACAIRE-EN-MAUGES – VEFA NEXITY – Friche LA SACAIR - projet de 49 logements

2) Opérations soumises pour engagements :

Caractéristiques principales			
Commune	Adresse	Nbre de lgts	Date de la Commission d'investissements
SEICHES-SUR-LE-LOIR	Modification du programme de l'extension de la gendarmerie	-	11.01.2023
BRAIN-SUR-ALLONNES	5 Place de la Mairie – Tr 1924	4	08.10.2025
BEAUPREAU - Commune déléguée de BEAUPREAU-EN-MAUGES	Collège de Beaupreau 3 logements de fonction	-	03.11.2025
BREZE - Commune déléguée de BELLEVIGNE-LES-CHATEAUX	Rue des Varennes – Tr 1954	3	03.11.2025
LA DAGUENIERE - Commune déléguée de LOIRE-AUTHION	Rue du stade Tr. 1948	12	03.11.2025
VIVY	Zac de la Poitevineière - ILOT B - Tr 2036	12	03.11.2025

SEICHES-SUR-LE LOIR : Modification du programme de l'extension de la gendarmerie

Dans le cadre de la vente d'un ensemble de gendarmeries par le Département, le Bureau du conseil d'administration, lors de sa séance du 17 janvier 2023, a donné son accord pour l'acquisition de 4 gendarmeries situées au Lion-d'Angers, à Pellouailles-les-Vignes, Segré-en-Anjou-Bleu et Seiches-sur-le-Loir.

Concernant la gendarmerie de Seiches-sur-le-Loir, il était convenu dès le stade de l'acquisition, la réalisation de différents travaux dont la démolition d'un bâtiment, la construction de 4 logements, la rénovation puis la restructuration des locaux de la brigade et enfin, la réhabilitation de 3 logements individuels.

Par délibération du 23 mai 2023, le Bureau a donné un accord ferme et sans réserve pour réaliser un projet conforme au référentiel des besoins qui sera transmis après l'agrément ministériel. Le projet comprendra la construction de 4 logements, la réhabilitation de 3 logements, la rénovation des locaux de service et techniques (LST) existants et de l'hébergement pour les gendarmes-adjoints volontaires, au profit des personnels de la brigade territoriale de Seiches-sur-le-Loir ainsi que la sécurisation de l'emprise et l'aménagement des espaces extérieurs.

La délibération a également précisé les modalités de calcul du loyer déterminé par application d'un taux de 7 % des dépenses réelles TTC, dans la limite du coût-plafond TTC de l'opération en vigueur, à l'époque où l'immeuble sera mis à la disposition de la gendarmerie.

A ce jour, les travaux de réhabilitation ont pu être menés et sont réceptionnés.

Concernant la construction des 4 logements, le lancement de la consultation de maîtrise d'œuvre a été suspendu, la Gendarmerie ayant souhaité faire évoluer le programme qui porte désormais sur 6 logements dont 4 logements familiaux (1 T3, 2 T4, 1 T5) ainsi que 2 studios.

Or, cette évolution nécessite une nouvelle autorisation administrative que la Direction de la gendarmerie nationale ne pourra délivrer, qu'à réception d'une délibération de principe de Meldomys, confirmant sa capacité à réaliser le nouveau programme.

Il convient de préciser les modalités qui entreront dans le futur calcul du loyer basé sur le nombre d'Unités Logements, soit un total de 3,66 Unités-Logements pour ce dossier (4 quote-part logements représentant 3 Unités-Logements et 2/3 de quote-part d'hébergements gendarmes adjoint représentant 0,66 Unités Logements gendarmes adjoint).

Au regard des dispositions du Décret n° 2016-1884 relatif aux conditions de réalisation et de financement d'opérations immobilières par les offices publics de l'habitat, Meldomys confirme sa capacité à réaliser ce type de programme.

Cette délibération d'intention permettra à la Direction de la Gendarmerie de transmettre le référentiel des travaux à réaliser. A réception de celui-ci, les services de Meldomys pourront estimer le coût des travaux et calculer le futur loyer.

Une fois l'équilibre économique de l'opération consolidé, le Bureau sera à nouveau saisi pour engager l'opération de construction.

Il vous est demandé de bien vouloir confirmer la capacité de Meldomys à réaliser le nouveau programme de 6 logements suivant les modalités de calcul présentées.

Délibération : le Bureau du Conseil d'administration, après avoir pris connaissance des modifications du programme de l'extension de la gendarmerie de Seiches-sur-le-Loir, à l'unanimité, confirme la capacité de Meldomys à réaliser le nouveau programme de 6 logements suivant les modalités de calcul présentées.

BRAIN SUR ALLONNES

5 Place de la Mairie

Construction de 4 logements et 1 tertiaire

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

OS 2026

Données locatives

Nombre d'habitants	2 078
Parc Meldomys	109
Tous bailleurs	33

Délégataire CD49
Zone de loyer 3

Synthèse des demandes (choix 1 2 3)

T.I	T.II	T.III	T.IV	T.V et +
4	14	10	8	0

Plans / détail du projet

	PLUS	PLAI-R	PLAI-A	PLS
Individuel				
Collectif	3	1		
Total logts	4 logts : 3 T.III - 1 T.IV			

Nombre de logements labellisés VSA : 0

Annexes : 1 garage incorporé - 3 celliers extérieurs

**Indicateurs - 1 logement supplémentaire**

Coût d'acquisition : € symbolique

Ratio prix de revient HT/m² SU : 2 169 €

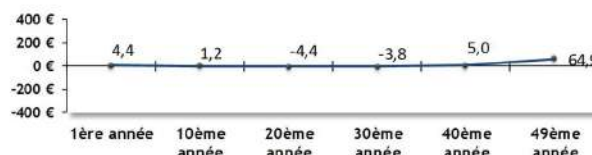
Ratio construction HT/m² SH : 2 051€

Fonds propres/logement : 52 500 €

Données financières - 1 logement

Dépenses TTC Taux réduit	
Foncier : Acquisition (hors frais)	
Foncier : Autres postes	36 164 €
Construction	138 581 €
Prestations intellectuelles	19 258 €
Total	194 003 €
Total prix de revient	194 003 €

Financement		en %
Prêts 40 et 50 ans CDC	141 003 €	72,68%
Subventions Etat et Délégataire	500 €	0,26%
Fonds propres nets	52 500 €	27,06%
Total financement	194 003 €	

Résultat de trésorerie cumulé (K €)**Exemple de Loyers**

Marges locales pour le calcul du loyer : 4,00% 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
Type	Nature						
T3	Collectif	76,51	459,83	438,22	45,00	10,00	493,22

Avis de la commission d'investissements

Date	Avis	Observations
27/01/2022	Engagement	
08/10/2025	Engagement - Avis favorable	Opération portée de 3 à 4 logements



RDC

R + 1



Indicateurs - 3 logements + tertiaire

Coût d'acquisition : € symbolique

Ratio prix de revient HT/m² SU : 2 395 €

Ratio construction HT/m² SH : 2 087 €

Fonds propres/logement : 41 666 €

Données financières - 3 logements + tertiaires (loyers 2025)

Dépenses TTC Taux réduit		
	Logements	Tertiaires
Construction	437 716 €	238 370 €
Prestations intellectuelles	60 146 €	36 472 €
Foncier	139 445 €	82 674 €
Total	637 306 €	357 517 €
Total prix de revient	994 823 €	

Financement		en %	taux	durée
Prêts 40 et 50 ans CDC	495 828 €	49,84%		
Prêts Libres	357 517 €	35,94%	1,10%	30 Ans
Subventions Etat et Délégataire	16 480 €	1,66%		
Subvention communale	0 €	0,00%		
Autres subventions	0 €	0,00%		
Fonds propres nets	124 998 €	19,61%		
Titres participatifs	0 €	0,00%		
Total financement	994 823 €			

Exemple de Loyers

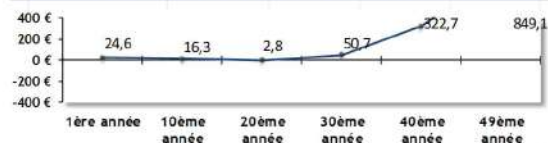
Marges locales pour le calcul du loyer : 12,00% RE2020

Performance énergétique : RE 2020

Valeur 01/01/2025

PLUS		Surface Utile	Loyer mensuel logement	Application RLS loyer principal	Stationnements	Celliers	Loyer total RLS
Type	Nature						
T3	Collectif	77,46	494,19	470,96		5,00	475,96
T4	Collectif	86,49	551,81	525,87	45,00	5,00	575,87
PLAI							
T3	Collectif	75,19	433,09	412,73			412,73

Résultat de trésorerie cumulé (K €)



BEAUPREAU

Commune déléguée de BEAUPREAU-EN-MAUGES

Collège de BEAUPREAU

Construction de 3 logements de fonction NAS

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

OS 2029



Données locales

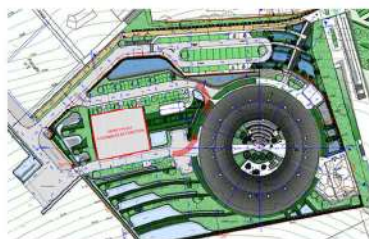
Nombre d'habitants	7443
Commune nouvelle	23639
Parc MELDOMYS	233
Commune nouvelle	540
Autres bailleurs	503

Déléataire CD49
Zone de loyer 3

Plans / détail du projet

	LIBRE	PLAI-R	PLAI-A	PLS
Individuel	3			
Collectif				
Total logts	3 T.IV			

Annexes : 3 garages incorporés + 3 jardins



Coupes



Vue en plan



Indicateurs

Coût d'acquisition : € symbolique

Ratio prix de revient HT/m² SU : 2 419€/m²

Ratio construction HT/m² SH : 2 037€/m²

Fonds propres/logement : 0€

GIEP : servitude d'écoulement
Servitude d'accès aux réseaux
Viabilisations individuelles réalisées par l'aménageur
Réalisation des stationnements aériens à la charge de l'aménageur
Servitude de desserte : fond enclavé



Données financières

	Dépenses HT		
	Logements	par logt	€/m² sh
Fondier : Acquisition (hors frais)	1 €		
Fondier : Autres postes	167 768 €	55 923 €	537 €
Construction	543 574 €	181 191 €	1 738 €
Prestations intellectuelles	62 558 €	20 853 €	200 €
Total	773 901 €	257 967 €	2 475 €

EX	Année	EMPRUNTS		CHARGES			
		Emprunts CDC	Autres Prêts	TFPB	PGE	Frais de gestion	Charges
1	2028	-	41 552	-	3 870	3 600	49 022
2	2029	-	41 552	-	3 943	3 668	49 164
3	2030	-	41 552	-	4 018	3 738	49 309
4	2031	-	41 552	-	4 094	3 809	49 456
5	2032	-	41 552	-	4 172	3 881	49 606
6	2033	-	41 552	-	4 251	3 955	49 759
7	2034	-	41 552	-	4 332	4 030	49 915
8	2035	-	41 552	-	4 414	4 107	50 074
9	2036	-	41 552	-	4 498	4 185	50 236
10	2037	-	41 552	-	4 584	4 265	50 401
11	2038	-	41 552	-	4 671	4 346	50 569
12	2039	-	41 552	-	4 760	4 428	50 740
13	2040	-	41 552	-	4 850	4 512	50 915
14	2041	-	41 552	-	4 942	4 598	51 093
15	2042	-	41 552	-	5 036	4 685	51 274
16	2043	-	41 552	-	5 132	4 774	51 459
17	2044	-	41 552	-	5 229	4 865	51 647
18	2045	-	41 552	-	5 329	4 958	51 839

Loyer 1ère année en TVA à 20% :

15,30 € TTC/m²

soit par logement 1634 €/mois hors charges hors TFPB

(à réactualiser selon résultat AO)

- La gestion locative = rédaction du bail + facturation du loyer et des charges locatives et leur recouvrement + gestion des réclamations + états des lieux.
- Entretien des locaux : décret n°87-712 du 26 août 1987 qui récapitule la liste des réparations locatives

Paramètres :

- Prêt libre à taux fixe 3,40% sur 30 ans
- Frais de gestion : 1 200 €/logt - progressivité 1,9%
- Provision pour gros entretien : 0,50% du PR - progressivité 1,9%
- TFPB : non intégrée (à charge du preneur)
- Indexation du loyer sur IRL

Avis de la commission d'investissements

Date	Avis	Observations
03/11/2025	Engagement - Avis favorable	

BREZE

Commune déléguée de BELLEVIGNE-LES-CHATEAUX

Rue des Varennes

Construction de 3 logements individuels

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

OS 2028

**Données locatives**

Nombre d'habitants	1223
Commune nouvelle	3463
Parc Meldomys	13
Commune nouvelle	67
Autres bailleurs	96

Déléataire CD49
Zone de loyer 3**Synthèse des demandes (choix 1 2 3)**

Commune nouvelle : BELLEVIGNE LES CHATEAUX				
T.I	T.II	T.III	T.IV	T.V et +
4	9	27	11	2
Commune déléguée : BREZE				
0	1	1	0	0

Plans / détail du projet

	PLUS	PLA-I	PLA-C	PLS
Individuel	1	1	1	
Collectif				
Total logts			3 T.III	

Nombre de logements labellisés VSA : 3
Annexes : 3 garages incorporés + 3 jardins

3 logements adaptés pour les seniors (équipement domotique inclus)

Indicateurs

Terrain : maison de bourg appartenant à Podeliha (en attente de la confirmation que Podeliha réalise le bornage)

Coût d'acquisition HT : 50 000€

Ratio prix de revient HT/m² SU : 2 844€

Prix de revient d'un logement TTC : 199 700€

Ratio construction HT/m² SH : 1 957€

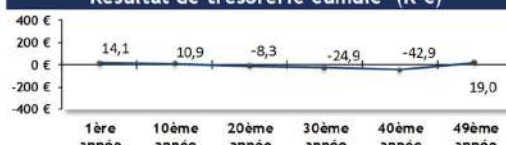
Fonds propres/logement : 50 000€



DEMOLITION

Données financières

Financement	en €	en %
Prêts 40 et 50 ans CDC	373 662 €	62,36%
Subventions Etat et Déléataire	28 500 €	4,76%
Subvention communale	35 000 €	5,84%
Subvention Saumur Agglo.	12 000 €	2,00%
Fonds propres nets	150 000 €	25,03%
Total financement	599 162 €	

Résultat de trésorerie cumulé (K €)**Exemple de Loyers**

Marges locales pour le calcul du loyer : 6,00% 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
Type	Nature						
T3	Individuel	66,00	417,78	398,14	45,00	10,00	453,14
PLAI							
T3	Individuel	66,00	370,92	353,49	40,00	7,00	400,49

Avis de la commission d'investissements

Date	Avis	Observations
21/09/2022	Engagement - Avis favorable	3 logements individuels Prix acquisition : 60 000€ Ratio prix revient HT/m² SU : 2 527 € Ratio coût construction HT/m² SH : 1 751 € Fonds propres : 22 644 €/logt Revente de 3 logements à 25 ans
20/01/2025	Engagement - Avis favorable	3 logements individuels Prix acquisition : 50 000€ Ratio prix revient HT/m² SU : 2 770 € Ratio coût construction HT/m² SH : 1 972 € Fonds propres : 48 984 €/logt
03/11/2025	Engagement - Avis favorable	

LA DAGUENIERE

Commune déléguée de LOIRE-AUTHION

Rue du Stade

Construction de 12 logements collectifs

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

OS 2027



Données locatives

Nombre d'habitants	1255
Commune nouvelle	16416
Parc Maine et Loire Habitat	30
Commune nouvelle	300
Autres bailleurs	220

Déléguataire ALM
Zone de loyer 3

Synthèse des demandes (choix 1 2 3)

Commune nouvelle : LOIRE AUTHION				
T.I	T.II	T.III	T.IV	T.V et +
8	67	113	47	10
Commune déléguée : LA DAGUENIERE				
0	3	2	4	0

Plans / détail du projet

	PLUS	PLAI-R	PLAI-A	PLS
Individuel				
Collectif	6	4		2
Total logts	12 (4 T.II + 7 T.III + 1 T.IV)			

Nombre de logements labellisés VSA : 6

Annexes : 3 terrasses + 9 balcons + 12 places de parking en sous-sol



Indicateurs

Situation : cœur de bourg

Coût d'acquisition : € symbolique

Ratio prix de revient HT/m² SU : 2 438€

Prix de revient d'un logement TTC : 174 000€

Ratio construction HT/m² SH : 2 206€

Fonds propres/logement : 41 051€



Données financières

Financement	en €	en %	taux	durée
Prêts 40 et 50 ans CDC	1 440 591 €	68,99%		
Prêts Libres	92 575 €	4,43%	3,40%	30 Ans
Subventions Etat et Déléguataire	62 200 €	2,98%		
Fonds propres nets	492 611 €	23,59%		
Total financement	2 087 978 €			

Exemple de Loyers

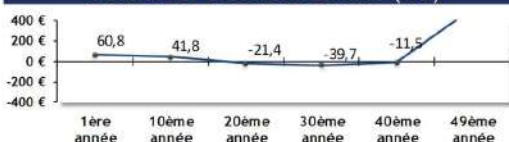
Marges locales pour le calcul du loyer : 11,00% RE2020

Performance énergétique : RE 2020 niveau 2025

Valeur 01/01/2025

PLUS	Type	Nature	Surface Utile	Loyer mensuel logement	Application RLS loyer principal	Stationnements	Loyer total RLS
T3	Collectif		71,16	462,54	440,80	30,00	470,80
T4	Collectif		81,31	528,52	503,68	30,00	533,68
PLAI	T2	Collectif	55,71	343,73	327,57	25,00	352,57
PLS	T3	Collectif	69,40	616,97	587,97	35,00	622,97

Résultat de trésorerie cumulé (K €)



Avis de la commission d'investissements

Date	Avis	Observations
03/11/2021	Engagement - Avis favorable	8 logements collectifs Prix acquisition : 16 000€ Ratio prix revient HT/m² SU : 1 938 € Ratio coût construction HT/m² SH : 1 517 € Fonds propres : 28 838 €/logt Réserve sur la construction en zone PPRI
14/12/2022	Engagement - Avis favorable	11 logements individuels Prix acquisition : € symbolique Subvention communale : 80 000€ Ratio prix revient HT/m² SU : 2 241 € Ratio coût construction HT/m² SH : 1 916 € Fonds propres : 35 000€/logt Revente 2 logements à 25 ans
03/11/2025	Engagement - Avis favorable	

Données locatives

Nombre d'habitants	2551
Parc Meldomys	-
Autres bailleurs	80

Délégataire CD49
Zone de loyer 3

Synthèse des demandes (choix 1 2 3)

T.I	T.II	T.III	T.IV	T.V et +
2	13	19	14	1

Plans / détail du projet

	PLUS	PLA-I-R	PLA-I-A	PLS
Individuel				
Collectif	2	9		1
Total logts	12 (4 T.II + 6 T.III + 2 T.IV)			

Nombre de logements labellisés VSA : 0

Annexes : 3 terrasses + 5 balcons + 12 places de parking + 6 jardins



Indicateurs

Situation :

Coût d'acquisition HT : 36 000€

Ratio prix de revient HT/m² SU : 2 385€

Prix de revient d'un logement TTC : 158 500€

Ratio construction HT/m² SH : 2 034€

Fonds propres/logement : 47 000€

A noter la hauteur de la nappe d'eau à faible profondeur
Gestion des eaux pluviales



Données financières

Financement	en €	en %	taux	durée
Prêts 40 et 50 ans CDC	1 240 028 €	65,21%		
Prêts Libres	36 451 €	1,92%	3,40%	30 Ans
Subventions Etat et Délégataire	61 200 €	3,22%		
Fonds propres nets	564 000 €	29,66%		
Total financement	1 901 679 €			

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	Terrasses	Loyer total RLS
Type	Nature							
T2	Collectif	47,80	310,22	295,64	15,00	-	-	310,64
T4	Collectif	80,19	520,43	495,97	15,00	-	5,00	515,97
PLAI								
T2	Collectif	45,00	261,45	249,16	10,00	7,00	-	266,16
T3	Collectif	66,67	387,35	369,14	10,00	-	-	379,14
T4	Collectif	83,88	487,34	464,44	10,00	-	3,00	477,44
PLS								
T3	Collectif	64,02	578,10	550,93	15,00	10,00	-	575,93

Avis de la commission d'investissements

Date	Avis	Observations
09/10/2024	Engagement - Avis favorable	12 logements collectifs Prix acquisition : 50 000€ Ratio prix revient HT/m² SU : 2 341 € Ratio coût construction HT/m² SH : 1 977 € Fonds propres : 50 000 €/logt
03/11/2025	Engagement - Avis favorable	

3) Opérations soumises pour nouvel engagement (mise à jour des opérations)

Caractéristiques principales			
Commune	Adresse	Nbre de lgts	Date de la Commission d'investissements
BRISSAC-QUINCÉ - Commune déléguée de BRISSAC LOIRE AUBANCE	ZAC de la pierre couchée <i>Tr. 1991</i>	8	08.10.2025
LA VARENNE - Commune délégée D'OREE D'ANJOU	Route de Bretagne – VEFA <i>Tr. 2043</i>	6	08.10.2025
LA JUMELLIERE - Commune déléguée de CHEMILLE EN ANJOU	Projet ALAHMI <i>Tr. 2048</i>	7	03.11.2025
LONGUÉ - Commune déléguée de LONGUE JUMELLES	Place Monplaisir <i>Tr. 1943N1</i>	4	03.11.2025
LONGUÉ - Commune déléguée de LONGUE JUMELLES	Place Monplaisir <i>Tr. 1943N2</i>	2	03.11.2025
MEIGNÉ-SOUS-DOUÉ - Commune déléguée de DOUE EN ANJOU	2 Rue Principale <i>Tr. 2011</i>	4	03.11.2025
LA MEMBROLLE - Commune déléguée de LONGUENEE EN ANJOU	Lotissement les Chênes <i>Tr. 1998</i>	4	03.11.2025
LA MEMBROLLE - Commune déléguée de LONGUENEE EN ANJOU	Lotissement les Chênes <i>Tr. 1999</i>	13	03.11.2025
LES VERCHERS-SUR - LAYON - Commune déléguée de DOUÉ-EN-ANJOU	Route de Doué <i>Tr. 2010</i>	2	03.11.2025

MODIFICATIONS ET MISES A JOUR DE PROGRAMMES

Programme	Date engagement Nbre de logts + financement	Modification / mise à jour	Engagement précédent						Actualisation commission du 30/04/2025				
			Prix de revient TTC	Coût Acquisition HT	Ratio prix de revent HT/m² SU	Coût de construction HT/m² SH	Montant Fonds propres/ logt	Observation	Prix de revient TTC	Coût Acquisition HT	Ratio prix de revent HT/m² SU	Coût de construction HT/m² SH	Montant Fonds propres/logt
BRISSAC QUINCE Commune déléguée de Brissac Loire Aubance Zac de la Pierre Couchée Tr. 1991	26.10.2023 8 logements 5 PLUS - 3 PLAI Marges locales 13 %	Actualisation des coûts 5 PLUS - 2 PLAI R - 1 PLAI Classique	1 263 674 €	60 000 €	2 512 €	2 090 €	49 500 €		1 227 348 €	60 000 €	2 629 €	2 160 €	43 000 €
	Mise à jour des coûts, des marges locales (15%) et des surfaces (paramètres et loyers 2025)											28%	
LA VARENNE Commune déléguée d'Orée en Anjou Route de Bretagne Tr. 2043	20.01.2025 VEFA - 6 logements 3 PLUS - 3 PLAI	Modification des surfaces et du prix d'acquisition	904 831 €	806 250 €			35 205 €		905 735 €	807 089 €			38 176 €
	Passage d'un prix d'achat de 2150€/m² shab à 2176,73€/m² et actualisation des surfaces (paramètres et loyers 2025)											25,29%	
Programme	Date engagement Nbre de logts + financement	Modification / mise à jour	Engagement précédent						Actualisation commission du 03/11/2025				
			Prix de revient TTC	Coût Acquisition HT	Ratio prix de revent HT/m² SU	Coût de construction HT/m² SH	Montant Fonds propres/ logt	Observation	Prix de revient TTC	Coût Acquisition HT	Ratio prix de revent HT/m² SU	Coût de construction HT/m² SH	Montant Fonds propres/logt
LA JUMELLIERE Commune déléguée de CHEMILLE EN ANJOU Projet ALAHMI Tr. 2048	06/03/2025 7 logements 1 PLUS + 6 PLAI Loyers 2024/Marges locales 7%	Engagement sur nouveaux paramètres	1 017 271 €	21 000 €	2 729 €	1 997 €	50 000 €		1 018 169 €	21 000,00 €	2 757 €	2 009 €	50 000 €
	Mise à jour des coûts et application des paramètres et loyers 2025											34,38%	
LONGUE Commune déléguée de LONGUE JUMELLES Place Monplaisir Tr. 1943 N1+N2	N1 06/03/2025 4 logements 2 PLUS + 2 PLAI Loyers 2024/Marges locales 12%	Dépôt de financement résultat AO	762 963 €	-	2 600 €	2 020 €	53 183 €		776 072 €	-	2 644 €	2 081 €	50 800 €
	Mise à jour des coûts sur résultat et application des loyers et paramètres 2025											26,18%	
	N2 06/03/2025 2 logements 1 PLUS + 1 PLAI Loyers 2024/Marges locales 12%	Dépôt de financement résultat AO	330 564 €	-	2 231 €	1 634 €	35 326 €		376 085 €	-	2 538 €	1 592 €	45 400 €
	Mise à jour des coûts sur résultat, et application des loyers et paramètres 2025											24,14%	
MEIGNE SOUS DOUE Commune déléguée de DOUEEN ANJOU 2 Rue Principale Tr. 2011	22/05/2024 AA de 4 logements 4 PLUS Loyers 2024/Marges locales 8%	Mise à jour coûts dépôt de financement	454 842 €	72 000 €	2 234 €	1 483 €	14 130 €		410 139 €	72 000,00 €	2 034 €	1 393 €	25 000 €
	Mise à jour des coûts et application des paramètres et loyers 2025											24,38%	
LA MEMBROLLE Commune déléguée de LONGUENEE EN ANJOU Lotissement les Ohènes Tr. 1998	06/03/2024 4 logements 2 PLUS + 2 PLAI Loyers 2024/Marges locales 10 %	Dépôt de financement	614 434 €	36 000 €	2 534 €	2 041 €	50 000 €		654 976 €	36 000 €	2 357 €	2 059 €	50 815 €
	Mise à jour des coûts sur estimation, des surfaces et application des loyers et paramètres 2025 (marges locales 15%)											31,03%	
LA MEMBROLLE Commune déléguée de LONGUENEE EN ANJOU Lotissement les Ohènes Tr. 1999	06/03/2024 13 logements 7 PLUS + 6 PLAI Loyers 2023/Marges locales 7 %	Dépôt de financement	1 847 068 €	117 000 €	2 395 €	1 927 €	50 000 €		1 934 219 €	117 000 €	2 185 €	1 824 €	35 823 €
	Mise à jour des coûts sur estimation, des surfaces et application des loyers et paramètres 2025 (marges locales 15%)											24,08%	
LES VERCHERS SUR LAYON Commune déléguée de DOUEEN ANJOU Route de Doué Tr. 2010	22/05/2024 AA de 2 logements 2 PLAI Loyers bloqués locataires présents Marges locales 2%	Mise à jour coûts dépôt de financement	203 717 €	56 000 €	1 287 €	689 €	14 000 €		180 106 €	56 000,00 €	1 158 €	630 €	14 593 €
	Mise à jour des coûts et application des paramètres 2025 et loyers conventionnées (marges locales 7%)											16,20%	

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

- Donne un avis favorable pour engager l'étude d'opportunité sur Miré et un avis défavorable pour les études d'opportunité de Saint Rémy-en-Mauges et Saint Macaire-en-Mauges,
- 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.

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 18 NOVEMBRE 2025

➤ AMÉNAGEMENT - DÉVELOPPEMENT

◆ PROGRAMMATIONS

✓ Bilan des ordres de services (OS) 2025

Conformément aux orientations arrêtées par le Bureau du conseil d'administration, la programmation annuelle fait désormais l'objet d'un suivi fondé sur les ordres de service (OS), véritable indicateur du démarrage effectif des opérations. Cette approche permet une lecture plus fidèle de l'activité réelle de Meldomys.

Des interrogations subsistent concernant l'utilisation des fonds apportés par les ventes de logements au profit de la construction de nouveaux logements.

En effet, Meldomys indique qu'un logement vendu permet d'en reconstruire au moins deux sur le territoire de l'EPCI. C'est, effectivement, démontré dans le tableau suivant même si la répartition de l'effort de construction n'est pas identique, la pression locative et le retard au regard de la loi SRU sont aussi des critères à prendre en compte.

	Demandes 1er choix 01/01/2025	VENTES				OFFRES NOUVELLES				OS - PREVISIONNELS			
		2023	2024	2025	TOTAL	2023	2024	2025	TOTAL	2026	2027	2028	TOTAL
1-CU D'Angers Loire Métropole	18 362	8	1	1	10	18	118	22	158	61	127	31	219
2-CC Anjou Loir Sarthe	504	2	7	6	15	4	66	23	93	19	3	25	47
3-CC Loire Layon Aubance	803	9	3	1	13	15	36	22	73	41	24	9	74
4-CA du Choletais	3 129	2	4	5	11		25	1	26	8	0	51	59
5-CA Mauges Communauté	1 811	14	9	5	28	102	14	150	266	193	83	23	299
6-CA Saumur Val de Loire	2 598	1	3	2	6	50	23	27	100	47	38	130	215
7-CC Baugeois Vallée	667	10	11	7	28	43	45	68	156	0	0	30	30
8-CC Anjou Bleu Communauté	731	4	5	8	17	19	0	27	46	42	3	0	45
9-CC Vallées du Haut Anjou	701	8	6	5	19	6	48	12	66	8	27	24	59
44- CC du Pays d'Ancenis (COMPA)	78			1	1		16		16				0
TOTAL		58	49	41 *	148	257	391	352	1 000	419	305	323	1 047

* compte tenu des compromis actuellement signés, le nombre devrait atteindre 49 en fin d'année

Par ailleurs, il convient de porter à votre connaissance une offre complémentaire concernant la programmation 2028 au regard des besoins du territoire à savoir :

Nom_Commune	Commune_Historique	Nom	Total LLS
ERDRE EN ANJOU	VERN D'ANJOU	2004N1 Propriété Marcille	19
CHEMILLE EN ANJOU	LAJUMELLIERE	2048N1 Alahmi Rue de l'Angevinière	8
BELLEVIGNE EN LAYON	THOUARCE	2060N1 rue Richomme	20
BEAUPREAU EN MAUGES	VILLEDIEU LA BLOUERE	Vefa Viadoma	24
VAL D'ERDRE AUXENCE	LE LOUROUX BECONNAIS	1982N1 4-6 Rue d'Angers	4
Total			75

Vous voudrez bien vous prononcer sur les informations portées à votre connaissance.

Délibération : A la suite de l'examen du bilan des OS et des ventes, sur les trois dernières années, ainsi que la programmation complémentaire jusqu'en 2028, les membres du Bureau du conseil d'administration ont décidé, à l'unanimité, d'informer les communes que la politique de vente de logements HLM constitue le pendant indispensable à la capacité à construire de nouveaux logements. L'un ne va pas sans l'autre.

Ainsi, dans les communes qui maintiendraient leur opposition à toute vente sur leur territoire, alors même qu'elles conservent la possibilité d'en réguler le nombre chaque année et qu'une compensation peut être apportée en contrepartie, Meldomys ne pourra pas engager de nouvelles opérations de construction.

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 18 NOVEMBRE 2025

➤ AMÉNAGEMENT - DÉVELOPPEMENT

◆ ACQUISITIONS FONCIÈRES ET IMMOBILIÈRES

✓ Nouveaux dossiers

AVRILLÉ – Rue Albert Schweitzer – Tr.0093

Meldomys est propriétaire d'un immeuble à Avrillé, Rue Albert Schweitzer cadastré section AX n°54.

Une partie du rez-de-chaussée de ce bâtiment à usage de mini-crèche, est loué à la ville d'Avrillé.

Dans les années 1990, la ville d'Avrillé a souhaité agrandir ces locaux et a construit une extension attenante à la mini-crèche sur son domaine public (entouré en rouge sur le plan ci-dessous).

Aujourd'hui, Meldomys a pour projet la réhabilitation de son bâtiment, et dans un souci de bons sens, souhaite intégrer l'extension dans son projet de réhabilitation.

C'est pourquoi, la ville d'Avrillé propose de vendre à l'office l'extension afin de l'intégrer aux travaux de réhabilitation et d'ajouter la nouvelle surface à la convention de location.



Les services de France domaine ont estimé la valeur vénale du bien à 35.000 € le 17 octobre 2025.

Compte tenu des futurs travaux de réhabilitation à effectuer sur l'ensemble du bâtiment, il a été convenu d'un commun accord de fixer le prix du bien à 1,00 €.

Lors de sa prochaine séance fixée le 11 décembre 2025, le conseil municipal de la ville d'Avrillé doit valider le déclassement et la cession du bien au profit de l'office au prix de 1,00 € après désaffectation et déclassement.

Il vous est demandé de bien vouloir donner votre accord sur l'acquisition auprès de la ville d'Avrillé de l'extension de la mini-crèche au prix de 1,00 € et d'autoriser le Directeur général à signer l'acte d'acquisition qui sera établi par le notaire de la ville, Maître CESBRON, notaire à Avrillé.

Délibération : Les membres du Bureau du Conseil d'administration, à l'unanimité, donnent leur accord sur l'acquisition auprès de la ville d'Avrillé de l'extension de la mini-crèche au prix de 1,00 € et autorisent le Directeur général à signer l'acte d'acquisition qui sera établi par le notaire de la ville, Maître CESBRON, notaire à Avrillé.

CHEMILLÉ (commune déléguée de CHEMILLÉ-EN-ANJOU) – Résidence Les Colibris : Convention de rétrocession - Tr. 1967, 5212, 5213

L'association AAHMA Colibris a fait connaître auprès de la commune de Chemillé-en-Anjou et de Meldomys, son souhait de réaliser un projet de construction d'une Résidence intergénérationnelle d'habitat partagé, et inclusif. La résidence en copropriété accueillera des copropriétaires mais aussi du locatif social.

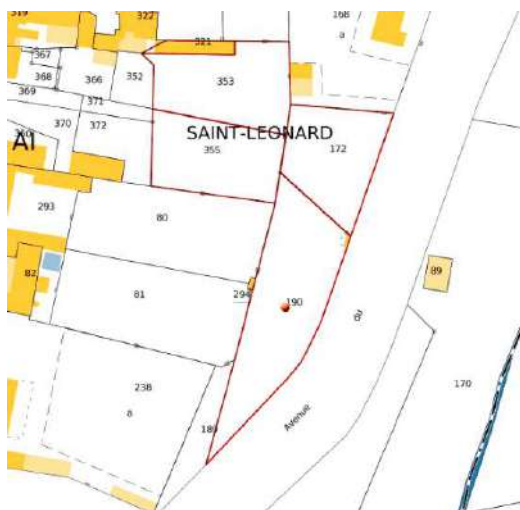
La commune de Chemillé-en-Anjou est propriétaire des terrains pouvant accueillir cet ambitieux projet et l'office a été sollicité pour la réalisation de l'opération.

A la suite des Commissions d'investissements du 14 décembre 2022 mise à jour les 15 avril 2024 et 3 septembre 2025 et des Bureaux du conseil d'administration du 14 mars 2023 mis à jour le 16 septembre 2025, il a été décidé de donner une suite favorable à la proposition de l'association et à l'offre de la commune pour l'acquisition du terrain.

L'acquisition porte sur les parcelles cadastrées section AI n° 172 -190 - 321 - 353 et 355 d'une superficie totale de 4.556 m².

Les parties ont fixé le prix d'acquisition de l'emprise foncière à 180.000 € HT, soit 39,51 € HT/m².

France domaine a donné un avis le 22 octobre 2025 sur la valeur vénale du bien estimé à 180.000 € HT.



Le projet consiste à réaliser les travaux suivants :

- Démolition du hangar et des annexes (poulailler, mobilier de jardins fixes...) pour aménager une venelle publique (qui sera rétrocédée à la commune)
- Construction d'un ensemble immobilier composé de :
 - 12 logements en accession (dont 3 au profit de l'association)
 - 19 logements locatifs conservés par Meldomys
 - Des locaux associatifs



Il est ici précisé que :

- l'intervention d'un géomètre est à prévoir, après implantation du bâti, pour la mise en place d'une copropriété.
- la venelle créée au nord du projet doit être rétrocédée à la commune sur la base d'un prix au m² de 39,51 € HT/m² augmenté du coût de travaux de l'éclairage public (Estimé à 9.600 € HT). La rétrocession sera effectuée suivant les modalités arrêtées au projet de convention de rétrocession joint.
- les prix de vente des logements en accession, ainsi que celui de l'espace boisé à proximité immédiate de la construction, seront fixés ultérieurement.

Les services de France domaine, saisis le 12 août 2025 sur la rétrocession, ont remis, le 7 octobre 2025, un avis arrêtant la valeur vénale du terrain à 30 €/m².

Lors de sa prochaine séance fixée le 27 novembre 2025, le conseil municipal de la commune de Chemillé-en-Anjou doit valider la cession des terrains au profit de l'office au prix de 180.000 € HT ainsi que la rétrocession de la venelle sur la base d'un prix fixé à 39,51 € HT/m² augmenté du coût de travaux de l'éclairage public. Etant ici précisé que ce montant est estimé à 9.600 € HT et sera définitivement arrêté dès l'obtention du coût réel de ces travaux.

Il vous est demandé de bien vouloir :

- Donner votre accord sur :
 - L'acquisition auprès de la commune de Chemillé-en-Anjou des terrains au prix de 180.000 € HT.
 - Les signatures de la convention de rétrocession ainsi que de l'acte de cession relatives à la venelle, au profit de la commune, au prix de 39,51 € HT/m² augmenté du coût de travaux de l'éclairage, étant précisé que ce montant estimé à 9.600 € HT sera définitivement arrêté à l'obtention du coût réel de ces travaux.
- Autoriser le Directeur général à signer :
 - l'acte d'acquisition qui sera établi par le notaire du vendeur avec la participation de l'étude de Maîtres DUCHENE – REDIG et VANDEVOORDE, notaires à Angers,
 - l'acte de rétrocession dont la rédaction de l'acte de cession sera confiée à l'étude de Maîtres DUCHENE – REDIG et VANDEVOORDE, notaires à Angers.

Délibération : Les membres du Bureau du Conseil d'administration, à l'unanimité :

- **Donnent leur accord sur :**
 - L'acquisition auprès de la commune de Chemillé-en-Anjou des terrains au prix de 180.000 € HT.
 - Les signatures de la convention de rétrocession ainsi que de l'acte de cession relatives à la venelle, au profit de la commune, au prix de 39,51 € HT/m² augmenté du coût de travaux de l'éclairage, étant précisé que ce montant estimé à 9.600 € HT sera définitivement arrêté à l'obtention du coût réel de ces travaux.
- **Autorisent le Directeur général à signer :**
 - l'acte d'acquisition qui sera établi par le notaire du vendeur avec la participation de l'étude de Maîtres DUCHENE – REDIG et VANDEVOORDE, notaires à Angers,
 - l'acte de rétrocession dont la rédaction de l'acte de cession sera confiée à l'étude de Maîtres DUCHENE – REDIG et VANDEVOORDE, notaires à Angers.



CONVENTION DE RETROCESSION DES VOIES ET ESPACES COMMUNS
Résidence SAINT-LÉONARD (Les Colibris)
CHEMILLÉ (Commune déléguée de CHEMILLÉ-EN-ANJOU) - Tr. 1967, 5212, 5213

Entre

La commune de **CHEMILLÉ-EN-ANJOU**, dont le siège administratif est à l'Hôtel de ville, 5, rue de l'Arzillé, représentée par le Maire, Monsieur Hervé MARTIN, désigné dans ce qui suit sous l'appellation « la Commune », habilité par délibération du Conseil municipal en date du,

D'une part,

Et

MELDOMYS dont le siège social situé au 11 rue du Clon – 49001 ANGERS représenté par Monsieur Benoît RATIER, Directeur général, et désigné dans ce qui suit sous l'appellation " Le Maître d'ouvrage ", habilité par délibération du Bureau du conseil d'administration dudit établissement, en date du 18 novembre 2025.

.

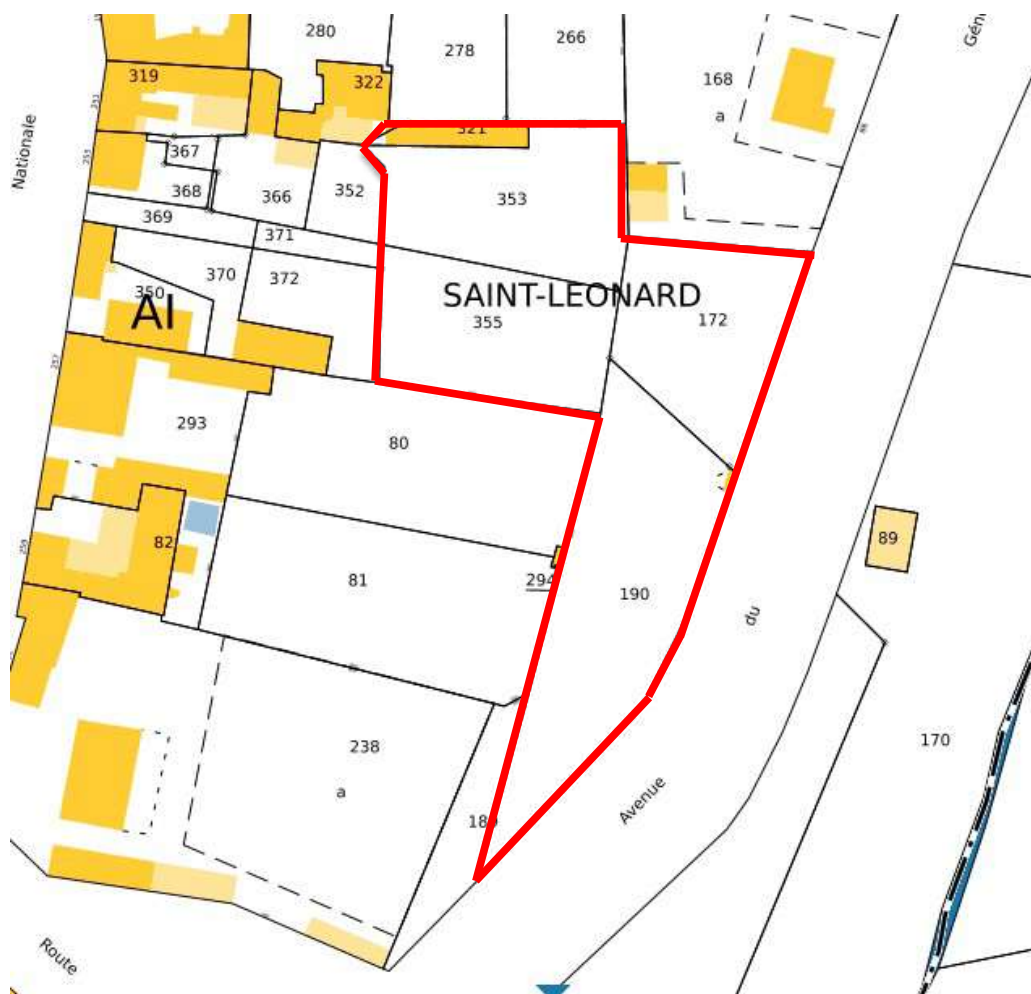
D'autre part,

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE :

Le Maître d'ouvrage a déposé auprès de la commune, un dossier de demande de permis de construire en vue de réaliser une opération de construction de 31 logements dénommée « Résidence St LEONARD » située avenue du Général de Gaulle, composée de 19 logements locatifs, de 9 logements en accession PSLA, de 3 logements et de 276 m² d'espaces partagés pour vente à l'association « AAHMA Colibris des Mauges », le tout dans un même collectif ainsi qu'une voie partagée et espaces communs désignés dans ce qui suit sous l'appellation « venelle », citée à l'article 1 ci-après.

L'ensemble du projet est destiné à accueillir une résidence intergénérationnelle comprenant des logements sociaux sur les parcelles n° AI 321 : 104 m², AI 353 : 971 m², AI 355 : 932 m², AI 172 : 941 m², AI 190 : 1608 m² d'une superficie globale de 4 556 m².

La commune a pris connaissance de la nature et de l'importance du programme, ayant reçu du Maître d'ouvrage une présentation en mairie du projet au stade APD et un plan de rétrocession pour validation du principe.



CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET

La présente convention a pour objet de définir les modalités de rétrocession, dans le domaine public de la commune, des voies et espaces communs énumérés ci-après et dont la prise en charge après leur achèvement est conditionnée par la conformité des travaux réalisés aux exigences de la commune : Les espaces et la venelle concernés par la rétrocession sont identifiés sur le plan ci- après (zone en orange).

- La voie « venelle » aménagée et accessible depuis l'avenue du Général de Gaulle ;
- Les espaces communs aménagés : talus, les plantations ;
- L'ensemble des bassins et ouvrages hydrauliques divers (noues, fossés, etc.) ;
- Les 2 points lumineux (2 mâts d'éclairage) raccordés sur le réseau d'éclairage public existant Bd de Gaulle ;
- Et tous les réseaux en infrastructure réalisés suivant les prescriptions des concessionnaires concernés et réceptionnés par ces derniers.



Afin d'anticiper toute évolution du projet, il est indiqué que la délimitation précise et définitive des emprises concernées se fera au stade de l'acte administratif. A ce jour, la surface estimée de l'emprise foncière des espaces à rétrocéder s'élève à 386 m².

<div>club</div>	<div>MELDOMYS</div> <div>Chemillé-en-Anjou LC24_002 Saint-Léonard - Chemillé</div> <div>Plan de division</div>	<div>24/07/2025</div> <div>PC32</div> <div>1 : 500</div>
-----------------	--	--

ARTICLE 2 - PHASE DE VALIDATION D'ETUDES ET D'EXECUTION DES TRAVAUX

Phase conception validée : Les hypothèses de conception des voies et espaces publics énumérés à l'article 1 ont été validés par la commune.

Phase exécution : Les caractéristiques de ces aménagements : découpage foncier, profils et structures de la venelle, les matériaux, végétaux, mobiliers urbains, réseaux, les fiches techniques correspondantes seront proposées par le Maître d'ouvrage à la validation du service Espace Public de la commune, ainsi qu'au concessionnaire concerné (SIEMML).

☛ *Ici nous sommes en phase PRO, la validation interviendra après la consultation d'appel d'offre.*

ARTICLE 3 - MODALITE ADMINISTRATIVE DU TRANSFERT DE PROPRIETE

Les parties conviennent que le transfert de propriété interviendra après la purge du délai de garantie légale d'un an de parfait achèvement des ouvrages et que la date de purge correspond à la date d'achèvement des travaux constatée par les procès-verbaux de réception des travaux, prolongée d'un an.

A cette date, l'état des ouvrages fera l'objet d'un constat dressé de manière contradictoire par les parties et accepté par la commune. L'état des lieux contradictoire comprendra un descriptif technique des ouvrages et réseaux concernés.

Le transfert de propriété est réalisé par acte administratif sur la base du constat contradictoire accepté par la commune.

A compter de la signature de l'acte de rétrocession, la commune devient responsable de l'entretien des ouvrages cédés, de leur maintenance et de leur renouvellement.

ARTICLE 4 – CONDITIONS FINANCIERE

Ce transfert de propriété s'effectuera au prix de 39,51 € HT /m². Ce prix sera augmenté du montant correspondant à l'éclairage public de la venelle (estimé aujourd'hui à 9 600 €)

Le montant final de l'éclairage public de la venelle sera à ajuster au moment de la vente en fonction du montant réel des travaux du SIEMML.

ARTICLE 5 - ECHEANCIER

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

1 – Délibérations des parties sur la rétrocession.

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

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

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

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

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

7 –Présentation à la commune de l'acte de cession de l'emprise concernée, sous forme d'acte administratif, au prix de 39,51 € HT /m² + 9 600 € HT

8- Réalisation d'un état des lieux contradictoire entre la commune et Meldomys.

9- signature de l'acte de rétrocession

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

ARTICLE 6 - DUREE

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

ARTICLE 7 - RESILIATION

Si le maître d'ouvrage ne s'acquitte pas des obligations figurant à l'article 5, le transfert de propriété ne pourra pas s'effectuer.

En cas de résiliation non fautive du maître d'ouvrage de la présente convention ou de renonciation au projet par la commune, le maître d'ouvrage exigera de la commune, le remboursement du prix de la rétrocession et de l'éclairage public, soit 39,51 € HT /m² + 9 600 € HT.

ARTICLE 8 - CADUCITE

Sans objet

ARTICLE 9 - MODIFICATION

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

ARTICLE 10 - CARACTERE EXECUTOIRE

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

Fait à..... le

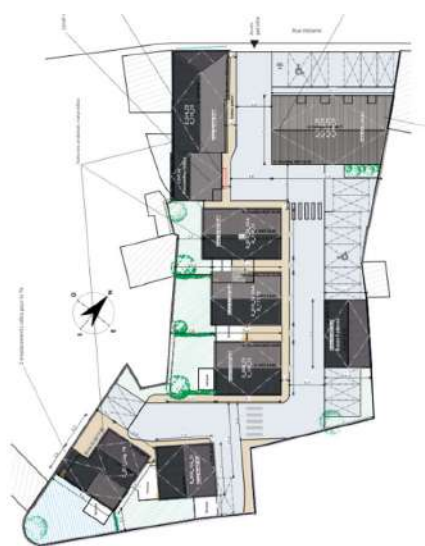
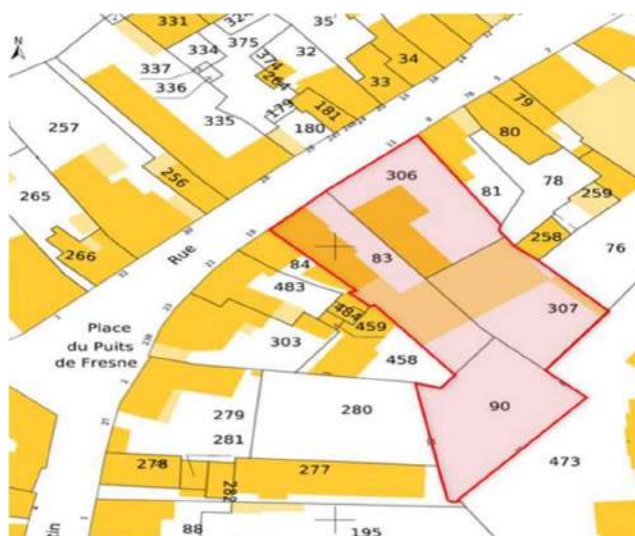
Pour La commune
Le Maire,
Monsieur Hervé MARTIN

Pour le Maître d'ouvrage
Meldomys, le Directeur général
Monsieur Benoît RATIER

LONGUÉ-JUMELLES – 11 Rue Voltaire : Convention de Participation Financière - Tr. 1933 et 1934

Dans le cadre d'un projet visant à élargir l'offre de logement sur le territoire et renforcer le développement du commerce de proximité dans le centre-ville, Meldomys s'est rendu propriétaire d'un ensemble foncier, comprenant un ancien garage automobile ainsi qu'une ancienne maison d'habitation, suivant un acte notarié en date du 19 octobre 2022, sur la commune de Longué-Jumelles.

Lors de sa séance du 17 mai 2022, le Bureau du conseil d'administration a validé la démolition de l'ensemble foncier, ainsi que la reconstruction de 15 logements locatifs sociaux, le tout cadastré sur les parcelles section AL n°83, 90, 306 et 307.



Dans le cadre de cette opération, Meldomys s'est engagé à prendre en charge le désamiantage, la démolition ainsi que la réalisation de l'ensemble du projet.

En ce sens, et afin de garantir l'équilibre financier de l'opération, la commune de Longué-Jumelles s'est engagée, lors de sa séance du 3 octobre 2022, à verser une subvention à hauteur de 200 000 € à Meldomys.

La convention financière fixant les modalités de versement vous est présentée, ce jour, pour validation.

Il vous est demandé de bien vouloir donner votre accord concernant la mise en place d'une convention de participation financière avec la commune de Longué-Jumelles, dont le montant de la subvention s'élève à 200 000 €, puis d'autoriser le Directeur général à signer ladite convention.

Délibération : Les membres du Bureau du Conseil d'administration, à l'unanimité, donnent leur accord sur la mise en place d'une convention de participation financière avec la commune de Longué-Jumelles, dont le montant de la subvention s'élève à 200 000 €, et autorisent le Directeur général à signer la convention.

CONVENTION DE PARTICIPATION FINANCIÈRE

11 Rue Voltaire

Commune de Longué-Jumelles - Tr.1933, 1934

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

MELDOMYS – Office Public de l'Habitat - représenté par Monsieur Benoît RATIER, Directeur général, habilité par délibération du Bureau du conseil d'administration dudit établissement, en date du 18 novembre 2025.

D'une part,

ET

LA COMMUNE DE LONGUÉ-JUMELLES (Maine-et-Loire), identifiée sous le N° de SIREN 214901803, dont le siège est situé 1 place de la Mairie, 49160 Longué-Jumelles, représentée par son Maire, Monsieur Frédéric MORTIER, habilité par délibération du Conseil municipal en date du 3 octobre 2022,

D'autre part,

Considérant que la commune de Longué-Jumelles a sollicité Meldomys dans le cadre d'un projet visant à renforcer le développement du commerce de proximité dans le centre-ville, puis afin de permettre d'élargir l'offre de logement sur son territoire,

Considérant que la commune de Longué-Jumelles, sur laquelle est situé un ancien garage automobile appartenant à des propriétaires riverains, cadastré section AL n°83, 90, 306 et 307, et devant être acquis par Meldomys dans le cadre de ce projet de développement urbain,

Considérant que les études préalables effectuées par Meldomys sur cet ensemble foncier ainsi que les parcelles contiguës, ont permis d'identifier la possibilité de créer 15 logements locatifs sociaux ainsi qu'une surface commerciale de 180m²,

Considérant que les difficultés à atteindre l'équilibre financier du projet en raison des coûts d'acquisition du foncier, de désamiantage et de démolition, 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 Longué-Jumelles s'engage à verser à Meldomys une participation financière à hauteur de 200 000 € selon les modalités décrites ci-après.

Article 2 : Modalités du versement

Le versement de la participation sera échelonné sur 4 années consécutives, 4 versements à hauteur de 50 000 € chacun, avec un 1^{er} versement intervenant le 1^{er} jour du chantier (date OS).

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

Pour chacun des versements, ces derniers seront effectués, en une seule fois, par virement bancaire sur le compte de Meldomys.

Article 3 : Durée

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

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

La commune de Longué-Jumelles
Le Maire,
Monsieur Frédéric MORTIER

Meldomys
Le Directeur Général
Monsieur Benoît RATIER

LONGUÉ-JUMELLES – Rue de la Libération – Tr. 2037

La commune de Longué-Jumelles est propriétaire d'un ensemble immobilier situé Rue de la Libération d'une superficie d'environ 987 m², composé d'un commerce au RDC et d'un logement (Type V d'une surface d'environ 97m² à l'étage).

Elle a sollicité notre organisme pour étudier la réhabilitation du logement communal.

Avant de pouvoir procéder à l'acquisition du logement, la commune, venderesse, devra au préalable :

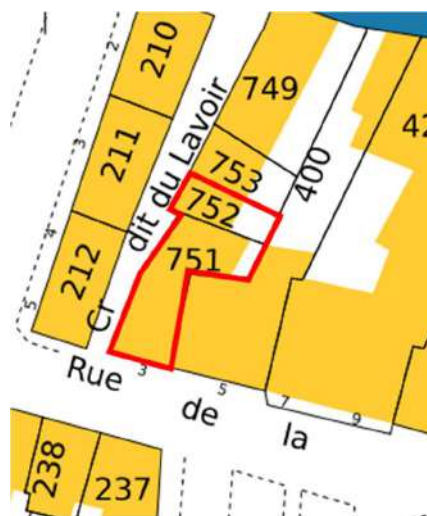
- Mettre le bâtiment sous le régime de la copropriété (le commerce situé au RDC restant propriété de la commune),
- Individualiser le comptage des énergies et fluides.

Après avoir analysé la demande sur le secteur, la Commission d'investissement du 6 novembre 2024, et le Bureau du conseil d'administration du 28 janvier 2025, ont décidé de donner une suite favorable à la proposition de la commune et d'acquérir le logement situé à l'étage du bâtiment afin de le réhabiliter.

L'office se chargera, une fois propriétaire, d'effectuer les travaux de réhabilitation, à savoir :

- Ravalement et réfection de la couverture, sous un délai de 5 ans
- Isolation du bien pour passage en étiquette C (installation de panneaux rayonnants, d'un ballon thermodynamique et d'une VMC, remplacement des menuiseries)
- Réfection générale des sols, murs, parties communes...





Les services de France domaine ont remis un avis sur la valeur vénale du bien le 21 octobre 2025, à hauteur de 25.000 € assortie d'une marge d'appréciation de 20 %.

Afin de respecter l'équilibre financier de l'opération, il a été décidé d'un accord commun de fixer le prix de vente à 12.000 € net.

Lors de sa séance du 2 décembre 2024, le conseil municipal de la commune de Longué-Jumelles a validé la cession du bien au profit de l'office au prix de 12.000 €.

Il vous est demandé de bien vouloir donner votre accord sur l'acquisition auprès de la commune de Longué-Jumelles dudit logement au prix de 12.000 € et d'autoriser le Directeur général à signer l'acte d'acquisition qui sera établi par le notaire du vendeur Maître PALOMBA, notaire à Longué-Jumelles.

Délibération : Les membres du Bureau du Conseil d'administration, à l'unanimité :

- donnent leur accord sur l'acquisition auprès de la commune de Longué-Jumelles d'un logement type V rue de la Libération au prix de 12.000 €,

- autorisent le Directeur général à signer l'acte d'acquisition qui sera établi par le notaire du vendeur, Maître PALOMBA, notaire à Longué-Jumelles.

LONGUÉ-JUMELLES – Place Montplaisir – Tr. 2043

La commune de Longué-Jumelles a sollicité notre organisme pour étudier la réhabilitation d'un logement communal situé Place Montplaisir d'une superficie d'environ 80 m² (1TIII).

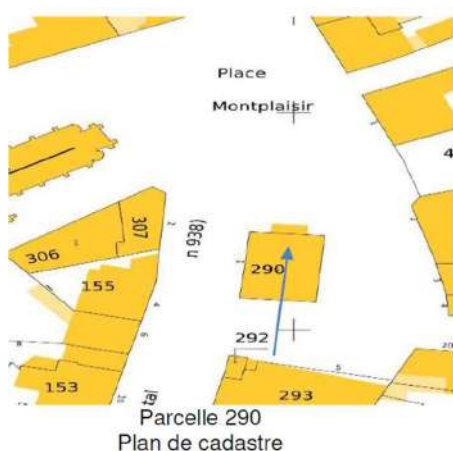
La Commission d'investissement du 6 mars 2025, et le Bureau du conseil d'administration du 25 mars 2025, ont décidé de donner une suite favorable à la proposition de la commune et d'acquérir le logement situé à l'étage du bâtiment afin de le réhabiliter.

Avant de pouvoir procéder à l'acquisition du logement, la commune venderesse, devra au préalable :

- Mettre le bâtiment sous le régime de la division en volume (la salle située au RDC restant propriété de la commune)
- Individualiser le comptage des énergies et fluides.

L'office se chargera, une fois propriétaire, d'effectuer les travaux de réhabilitation, à savoir :

- Ravalement sous un délai de 5 ans
- Réfection de la couverture dans 10 ans
- Isolation du bien pour passage en étiquette C (installation de panneaux rayonnants, d'un ballon thermodynamique et d'une VMC, remplacement des menuiseries)
- Réfection générale des sols, murs, parties communes
- Mise en conformité électrique



Les services de France domaine ont remis un avis sur la valeur vénale du bien le 17 octobre 2025, à hauteur de 28.000 €.

Lors de sa séance du 2 décembre 2024, le conseil municipal de la commune de Longué-Jumelles a validé la cession du bien au profit de l'office au prix de 20 000 €.

Il vous est demandé de bien vouloir donner votre accord sur l'acquisition auprès de la commune de Longué-Jumelles dudit logement au prix de 20 000 € et d'autoriser le Directeur général à signer l'acte d'acquisition qui sera établi par le notaire du vendeur Maître PALOMBA, notaire à Longué-Jumelles.

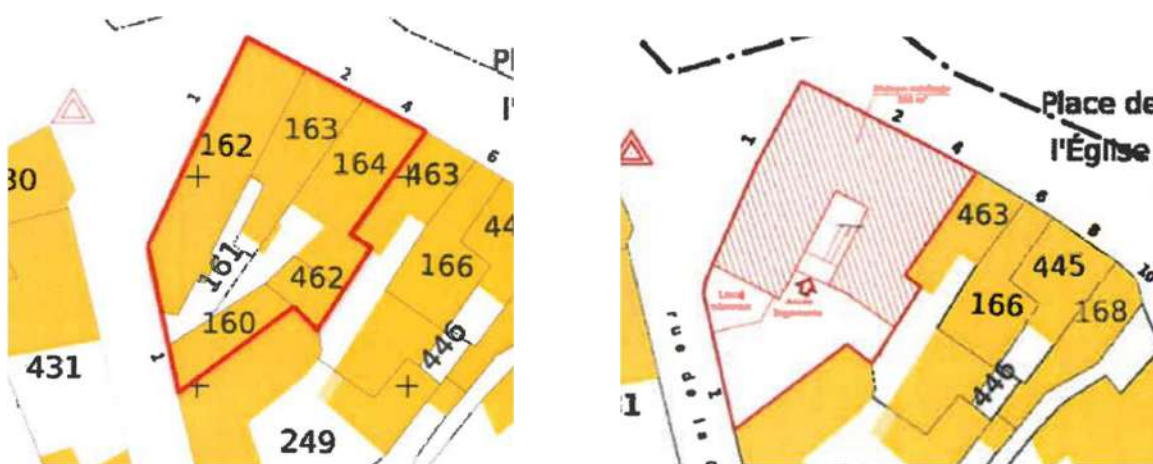
Délibération : Les membres du Bureau du Conseil d'administration, à l'unanimité, donnent leur accord sur l'acquisition auprès de la commune de Longué-Jumelles, d'un logement à réhabiliter place Montplaisir, au prix de 20 000 €, et autorisent le Directeur général à signer l'acte d'acquisition qui sera établi par le notaire du vendeur Maître PALOMBA, notaire à Longué-Jumelles.

NUEIL-SUR-LAYON (commune déléguée de LYS-HAUT-LAYON) – Place de l'église : Convention de Participation Financière - Tr. 1910 et 1911

Dans le cadre d'un projet de revitalisation d'une zone d'habitation et de restauration sur la commune de Nueil-sur-Layon, Meldomys s'est rendu propriétaire d'un ancien restaurant auprès de la commune, par acte administratif en date du 18 novembre 2022, ainsi que de plusieurs parcelles de terrains auprès de propriétaires riverains, par acte notarié, en date des 26 et 27 juillet 2022.

Lors de sa séance du 25 janvier 2022, le Bureau du conseil d'administration a validé :

- La prise en charge des travaux de démolition
- Les travaux de viabilisation
- La construction d'une maison de santé en RDC et de 4 logements individuels à l'étage
- L'acquisition des parcelles cadastrées préfixe 232 section AC numéros 160,161,162,163 164 et 462 au prix de 155 001 €



Afin de garantir l'équilibre financier de l'opération, la commune de Lys-Haut-Layon s'est engagée, lors de sa séance du 24 février 2022, à verser une subvention à hauteur de 20 000 € à Meldomys. Les modalités de versement sont fixées à la convention de participation financière qui vous est présentée ce jour pour validation.

Il vous est demandé de bien vouloir donner votre accord concernant la mise en place d'une convention de participation financière avec la commune de Lys-Haut-Layon, dont le montant de la subvention s'élève à 20 000 €, puis d'autoriser le Directeur général à signer ladite convention.

Délibération : Les membres du Bureau du Conseil d'administration, à l'unanimité, donnent leur accord sur la mise en place d'une convention de participation financière avec la commune de Lys-Haut-Layon, dont le montant de la subvention s'élève à 20 000 € et autorisent le Directeur général à signer la convention.

CONVENTION DE PARTICIPATION FINANCIÈRE

1 rue de la Grise et 1 Place d'Armes

NUEIL SUR LAYON (commune déléguée de LYS-HAUT-LAYON)

Tr.1910-1911

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

MELDOMYS – Office Public de l'Habitat - représenté par Monsieur Benoît RATIER, Directeur général, habilité par délibération du Bureau du conseil d'administration dudit établissement, en date du 18 novembre 2025.

d'une part,

ET

LA COMMUNE DE LYS-HAUT-LAYON (Maine-et-Loire), identifiée sous le N° de SIREN 200 059 475, dont le siège est situé 10 Place Charles de Gaulle 49310 Lys-Haut-Layon, représentée par son Maire, Monsieur Médéric THOMAS, habilité par délibération du Conseil municipal en date du 24 février 2022,

d'autre part,

Considérant que la commune de Lys-Haut-Layon a sollicité Meldomys pour réaliser un programme de construction de logements locatifs et locaux professionnels afin de répondre aux besoins du territoire,

Considérant que la commune a acquis par préemption en 2018 l'ancien restaurant « l'Oasis » cadastré 232 AC 162, situé à l'angle de la Place de l'Eglise, de la rue du Preuil et de la rue de la Grise à Nueil-sur-Layon,

Considérant que les études préalables effectuées par Meldomys sur cet ensemble foncier ainsi que les parcelles contiguës, ont permis d'identifier la possibilité de réaliser un petit immeuble collectif comprenant en RDC un pôle santé constitué de 3 cellules indépendantes et 1 logement de type 3, et à l'étage, 4 logements dont 2 types 3 et 2 types 2,

Considérant que pour rendre le projet viable, Meldomys a également dû se rendre propriétaire des parcelles 232 section AC n°160, 161, 163, 164 et 462 auprès de particuliers riverains pour un prix total de 155 000 €,

Considérant que les difficultés à atteindre l'équilibre financier du projet en raison des coûts d'acquisition du foncier, de démolition et viabilisation, 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 Lys-Haut-Layon s'engage à verser à Meldomys une participation financière à hauteur de 20 000 € selon les modalités décrites ci-après.

Article 2 : Modalités du versement

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

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

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

Article 3 : Durée

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

Article 4 : Résiliation

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

Fait à Angers, le

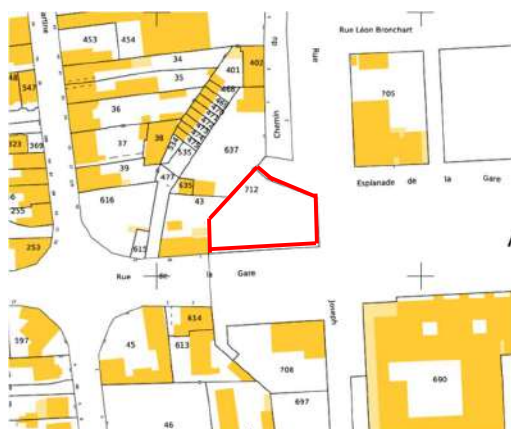
La commune de Lys-Haut-layon
Le Maire,
Monsieur Médéric THOMAS

Meldomys
Le Directeur Général,
Monsieur Benoît RATIER

SEGRÉ (Commune déléguée de SEGRÉ-EN-ANJOU BLEU) – Rue de la Gare : Convention de Participation Financière - Tr 1813

Dans le cadre de la reprise d'un programme de construction d'un immeuble, Meldomys s'est rendu propriétaire d'un terrain sur la commune de Segré, par acte notarié, en date du 9 mars 2022.

Lors de sa séance du 16 mars 2021, le Bureau du conseil d'administration a validé la démolition des constructions déjà existantes, et la reconstruction de 20 logements collectifs ainsi que des bureaux administratifs, cet ensemble immobilier est cadastré sur la parcelle section AE n°712.



Dans le cadre de cette opération, Meldomys a fait l'acquisition de l'ensemble foncier au prix de 280 000 € HT et s'est engagé à prendre en charge la démolition des poteaux déjà construits par le précédent constructeur.

En ce sens, et afin de garantir l'équilibre financier de l'opération, la commune de Segré-en-Anjou-Bleu s'est engagée, lors de la séance du conseil municipal du 5 mai 2022, à verser une subvention à hauteur de 30 000 € à Meldomys, puis à signer la convention de participation financière qui vous est présentée ce jour pour validation.

Il vous est demandé de bien vouloir donner votre accord concernant la mise en place d'une convention de participation financière avec la commune de Segré-en-Anjou-Bleu, dont le montant de la subvention s'élève à 30 000 €, puis d'autoriser le Directeur général à signer ladite convention.

Délibération : Les membres du Bureau du Conseil d'administration, à l'unanimité, donnent leur accord sur la mise en place d'une convention de participation financière avec la commune de Segré-en-Anjou-Bleu, dont le montant de la subvention s'élève à 30 000 € et autorisent le Directeur général à signer la convention.

CONVENTION DE PARTICIPATION FINANCIÈRE

Place de la Gare

SEGRÉ (commune déléguée de Segré-en-Anjou-Bleu)

Tr.1813

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

MELDOMYS – Office Public de l'Habitat - représenté par Monsieur Benoît RATIER, Directeur général, habilité par délibération du Bureau du conseil d'administration dudit établissement, en date du 18 novembre 2025.

d'une part,

ET

LA COMMUNE DE SEGRÉ-EN-ANJOU BLEU (Maine-et-Loire), identifiée sous le N° de SIREN 200065423, dont le siège est situé 1 rue de la Madeleine, 49500 Segré-en-Anjou Bleu, représentée par son Maire, Madame Geneviève COQUEREAU, habilitée par délibération du Conseil municipal en date du 5 mai 2022,

d'autre part,

Considérant que la commune de Segré-en-Anjou-Bleu a sollicité Meldomys dans le cadre de la reprise d'un programme de construction d'un immeuble, situé sur la parcelle cadastrée section AE n°712,

Considérant que dans le cadre de ce projet, Meldomys a fait l'acquisition d'un foncier sur lequel un PC a déjà été déposé et obtenu, prévoyant la construction de 15 logements, et que celle de l'immeuble a déjà débutée (présence de poteaux),

Considérant que ce premier PC avait dû être annulé, et qu'un second avait été redéposé par Meldomys, comprenant la construction de 20 logements collectifs et de bureaux administratifs,

Considérant que les études préalables effectuées par Meldomys sur ce secteur, ont permis d'identifier une forte demande de logement locatifs sociaux,

Considérant que les difficultés à atteindre l'équilibre financier du projet en raison des coûts d'acquisition du foncier et les surcoûts engagés pour la démolition des constructions débutées, 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 Segré-en-Anjou-Bleu s'engage à verser à Meldomys une participation financière à hauteur de 30 000 € selon les modalités décrites ci-après.

Article 2 : Modalités du versement

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

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

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

Article 3 : Durée

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

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

La commune de Segré-en-Anjou-Bleu

Le Maire,

Madame Geneviève COQUEREAU

Meldomys

Le Directeur Général

Monsieur Benoît RATIER

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 18 NOVEMBRE 2025

➤ **AMÉNAGEMENT - DÉVELOPPEMENT**

◆ **MARCHES TRAVAUX/SERVICES – CONTRATS/CONVENTIONS**

✓ **Adhésion à l'association RESECO**

Créée en 2006 par diverses entités publiques du Grand Ouest, l'association facilite l'intégration du développement durable dans les achats publics et intervient sur les régions Bretagne, Pays de la Loire et Centre Val de Loire.

Elle a pour vocation de faciliter la mise en relation et d'organiser le partage et la mutualisation des connaissances et des expériences autour de la question de la commande publique durable.

Les objectifs de RESECO sont :

- d'informer, en proposant une lettre d'information trimestrielle et un centre de ressources ;
- d'initier, via des sessions de sensibilisation à l'achat durable dans son ensemble, et à des webconférences sur des thématiques plus précises ;
- de former à l'achat durable ;
- d'organiser des journées de réflexion et des groupes de travail.

Ainsi, l'adhésion à l'association RESECO permet de rejoindre un réseau d'acheteurs engagés dans la commande publique durable, d'accéder à des ressources partagées et d'échanger autour de solutions innovantes.

L'adhésion au RESECO s'inscrit dans les engagements RSE du plan stratégique Domys 2027. Elle permettrait de renforcer la culture interne de l'Office en matière d'achat durable, d'intégrer des considérations et des critères prenant en compte le développement durable dans nos marchés de travaux, fournitures et services.

Le montant de l'adhésion annuelle est de 1 300 €.

Afin d'assurer une continuité au sein de l'association, il est proposé de désigner deux référents politiques :

- Madame Priscille GUILLET, membre de la CAO de Meldomys en tant que référent principal,
- Monsieur Gilles LEROY, membre de la CAO de Meldomys, en tant que référent suppléant.

Un agent de la Direction des Affaires juridiques et Marchés sera également désigné en tant que technicien référent.

Il est proposé au Bureau du Conseil d'administration d'autoriser Meldomys à adhérer à l'association RESECO, à valider les noms des référents politiques, et d'approuver les statuts et le règlement intérieur du RESECO.

Délibération : Les membres du Bureau du Conseil d'administration, à l'unanimité :

- autorisent Meldomys à adhérer à l'association RESECO,
- valident les noms des référents politiques, à savoir Madame Priscille Guillet en qualité de référent principal, et Monsieur Gilles Leroy en qualité de suppléant,
- approuvent les statuts et le règlement intérieur du RESECO.

REGLEMENT INTERIEUR DE RESECO (ANCIENNEMENT R.G.O.)

Mise à Jour : Assemblée générale extraordinaire du 27 septembre 2018

Préambule

L'Assemblée générale extraordinaire du 27 septembre 2018 a acté le changement de dénomination de l'association pour lui donner davantage de lisibilité et un nouveau souffle.

RESECO, anciennement nommé Réseau Grand Ouest - commande publique et développement durable depuis sa création, est un réseau de collectivités territoriales (communes, département, régions) et d'établissements publics de coopérations intercommunales (communautés de communes, d'agglomération ou urbaines) et, d'entités juridiques de droit public ayant une personnalité morale autonome qui ont choisi de prendre en compte les objectifs du développement durable dans la commande publique. Il s'agit d'intégrer des critères environnementaux, sociaux, éthiques (respect des droits sociaux et du travail), équitables (juste rémunération des producteurs) dans un maximum de marchés publics qu'ils soient de fournitures, de travaux ou de services.

Au-delà de l'évolution du code des marchés publics qui ouvre de nouvelles possibilités en la matière, la sensibilisation, le partage d'expériences, d'informations, de ressources, le travail en commun sur certaines thématiques et avec d'autres acteurs doit permettre aux acheteurs publics de partager les mêmes objectifs et de généraliser ces pratiques.

L'intégration de tels critères dans les marchés publics représente un réel effet de levier qui permet :

- de limiter les impacts négatifs sur l'environnement et la santé des utilisateurs et usagers et d'augmenter les plus-values sociales des achats publics,
- de faire évoluer le marché (généralisation d'exigences environnementales et sociales, augmentation des volumes, baisse des coûts, ...),
- de structurer de nouvelles filières et donc de favoriser le développement économique de ces filières (produits éco-conçus ou plus respectueux de l'environnement, économie sociale et solidaire...),
- d'améliorer l'accessibilité des produits responsables pour le grand public,
- ...

La création en janvier 2006 du R.G.O. devenu RESECO en septembre 2018 permet des activités qui aident les entités publiques adhérentes à mettre en œuvre une commande publique durable (voir article 2 des statuts du R.G.O.) en :

- facilitant les démarches via l'échange d'expériences,
- faisant bénéficier les « petites » entités publiques des avancées effectuées par celles qui ont plus de moyens,
- coordonnant les réflexions pour réaliser de nouveaux outils,
- constituant un poids économique fort pour peser davantage face aux fournisseurs,
- donnant une visibilité aux actions et résultats,
- ...

Ce règlement intérieur précise l'organisation du réseau et les règles de fonctionnement que chaque entité adhérente s'engage à respecter en adhérant à RESECO.

Chapitre 1 - Les adhérents de RESECO

Article 1 - Paiement des cotisations

L'appel à cotisation se fait annuellement en début d'année pour l'année civile en cours.

Lorsqu'une entité publique adhère pour la première fois :

- si elle délibère avant le 30 septembre de l'année civile en cours, elle doit s'acquitter de sa cotisation annuelle pour l'année en cours,

- si elle délibère après le 30 septembre de l'année civile en cours, elle devra s'acquitter de sa cotisation annuelle à partir de l'année suivante.

Article 2 - Représentation des entités adhérentes

Chaque entité adhérente de RESECO est représentée par un(e) élu(e) référent(e) et un technicien(ne) référent(e). Elles peuvent désigner un(e) élu(e) référent(e) suppléant(e) qui ne vote qu'en l'absence du titulaire.

Ces personnes :

- seront référentes pour RESECO au sein de leur structure,
- représenteront leur structure au sein des instances de l'association.

Un(e) élu(e) ne peut être désigné que par une seule et même collectivité ou entité juridique de droit public ayant une personnalité morale autonome.

Tous les élu(e)s et agents des entités adhérentes peuvent participer aux activités de RESECO.

Les élu(e)s et technicien(ne)s référent(e)s pourront avoir à se déplacer pour assister aux réunions de gestion de l'association. Les frais de déplacements occasionnés sont à la charge des entités adhérentes correspondantes.

A titre exceptionnel, le Conseil d'administration de RESECO peut décider de prendre en charge le déplacement d'un de ses membres pour assurer la représentation de l'association lors d'une manifestation.

Un(e) élu(e) perd sa qualité de référent(e) en cas de perte de sa fonction élective ou en cas de changement de délégation dans sa structure.

Un agent d'une entité adhérente perd sa qualité de référent lorsqu'il ne fait plus partie des effectifs de cette entité ou lorsque celle-ci a désigné un autre technicien(ne) pour le/la représenter au sein de RESECO.

Chapitre 2 - Les instances de gouvernance de l'association

Article 3 - L'Assemblée générale

Composition de l'Assemblée générale

L'Assemblée générale est composée de l'ensemble des entités adhérentes à jour de leur cotisation de l'année précédente et des nouvelles entités adhérentes de l'année en cours qui ont fait parvenir leur délibération au siège de l'association au moins un mois avant la date de l'Assemblée générale.

Les entités adhérentes se font représenter par des personnes physiques qu'elles ont dûment mandatées.

D'autres personnes dont la présence sera jugée utile par le (la) Président(e) de l'association ou le Conseil d'administration pourront participer aux débats sans prendre part aux votes.

Réunions et fonctionnement de l'Assemblée générale

L'Assemblée générale se réunit au moins une fois par an. Elle est convoquée par le (la) Président(e), ou à la demande du Conseil d'administration ou à la demande du quart au moins des adhérents.

La convocation à l'Assemblée générale, l'ordre du jour de la réunion et les documents soumis à délibération doivent parvenir aux adhérents de l'association au moins quinze jours avant la date fixée (courrier postal ou électronique).

Chaque adhérent peut demander par écrit à ce qu'une question soit inscrite à l'ordre du jour. A l'ouverture de l'Assemblée générale, le (la) Président(e) soumet à l'approbation des présents la recevabilité des questions à ajouter à l'ordre du jour.

Le (la) Président(e), assisté(e) des autres membres du Conseil d'Administration, préside l'Assemblée générale.

Le rapport moral, le rapport d'activités et la synthèse des comptes sont accessibles à tous les adhérents de l'association. Les comptes sont consultables au siège de l'association.

Procédures de vote de l'Assemblée générale

Le fonctionnement de l'Assemblée générale est précisé dans l'article 9 des statuts de l'association.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée générale doit également réunir des élu(e)s référent(e)s (présents ou représentés) issus d'au moins deux régions différentes.

En cas de partage, la voix du (de la) Président(e) est prépondérante.

Les votes ont lieu à main levée.

Les votes de l'Assemblée générale portant sur des personnes peuvent avoir lieu à bulletin secret à la demande d'au moins un des élu(e)s référent(e)s présents.

Si le quorum n'est pas atteint, une nouvelle Assemblée générale devra être convoquée avec le même ordre du jour dans les meilleurs délais (en respectant un délai minimum de 15 jours entre la date de la convocation et la tenue de la nouvelle Assemblée générale) et délibérera valablement à la majorité des élu(e)s référent(e)s présents ou représentés sans condition de quorum.

Article 4 - Le Conseil d'administration

Composition du Conseil d'administration

Dans la mesure du possible, le Conseil d'administration doit être représentatif des différentes tailles des entités adhérentes et des régions administratives de RESECO.

D'autres personnes dont la présence sera jugée utile par le (la) Président(e) de l'association ou le Conseil d'administration pourront participer aux débats sans prendre part aux votes.

Réunions et fonctionnement du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration est convoqué par le (la) Président(e) ou à la demande du quart au moins des administrateurs.

La convocation au Conseil d'administration, l'ordre du jour de la réunion et les documents soumis à délibération doivent parvenir aux administrateurs de l'association au moins huit jours avant la date fixée (courrier postal ou électronique).

Chaque administrateur peut demander par écrit à ce qu'une question soit inscrite à l'ordre du jour. A l'ouverture du Conseil d'administration, le (la) Président(e) soumet à l'approbation des présents la recevabilité des questions à ajouter à l'ordre du jour.

Le (la) Président(e), assisté(e) d'autres membres, préside le Conseil d'administration.

Si une entité adhérente du Conseil d'administration démissionne en cours de mandat, les membres du Conseil d'administration cooptent, provisoirement un remplaçant parmi les autres entités adhérentes dans l'attente de l'élection d'un nouveau membre désigné par l'Assemblée générale.

Pour la bonne mise en œuvre de la politique de l'association, le Conseil d'administration se réunira au moins 2 fois par an. En cas d'absences répétées, non justifiées et ce durant une année, d'une entité adhérente aux réunions du Conseil d'administration, les membres de cette instance se réservent le droit de demander la sortie de cette entité adhérente.

La participation des membres du Conseil d'administration est obligatoire. Cependant et compte-tenu des distances géographiques séparant les différents membres du Conseil d'administration du siège de l'association, ces derniers pourront, lorsque cela sera possible, assister aux réunions via des systèmes d'audioconférence ou de visioconférences. Au cas où le Conseil d'administration serait amené à se prononcer par un vote à bulletin secret, le membre du Conseil en visio-conférence devra envoyer son vote au Président par mail. Si le quorum (la moitié plus un des administrateurs présents physiquement ou en visio-conférence) n'est pas atteint, un nouveau Conseil d'administration devra se réunir dans un délai de quinze jours. Il délibérera alors sans condition de quorum sur le même ordre du jour.

Procédures de vote du Conseil d'administration

Pour délibérer valablement, le Conseil d'administration doit également réunir des élu(e)s référent(e)s représentant des administrateurs (présents ou représentés) issus d'au moins deux régions différentes.

En cas de partage, la voix du (de la) Président(e) est prépondérante.

Les votes ont lieu à main levée.

Les votes du Conseil d'administration portant sur des personnes peuvent avoir lieu à bulletin secret à la demande d'au moins un des membres présents.

STATUTS

Mise à Jour : Assemblée générale extraordinaire du 21 juin 2024 (changement de siège social)

Chapitre 1 - Périmètre et objectifs de l'association

Article 1 - Constitution et dénomination

Il est fondé entre les adhérents aux présents statuts une association régie par la Loi du 1^{er} juillet 1901 et le Décret du 9 août 1901, association à but non lucratif ayant pour nom **RESECO**. Elle succède au **Réseau Grand Ouest « Commande publique et développement durable »** par décision de son Assemblée Générale extraordinaire du 27 septembre 2018 ayant acté un changement de dénomination.

Ce réseau regroupe en priorité des collectivités territoriales (communes, départements, régions) et des établissements publics de coopérations intercommunales (communautés de communes, d'agglomération ou urbaines) et peut concerner des entités juridiques de droit public ayant une personnalité morale autonome. Toutes ces personnes morales seront désignées par le terme « entités adhérentes ».

Ces différentes structures se situeront dans l'aire géographique des régions historiques du Réseau Grand Ouest – Commande publique et Développement durable, soit la Bretagne et les Pays de la Loire, ce périmètre pouvant être étendu aux régions limitrophes à ces 2 régions.

Elle est prévue pour une durée illimitée.

Article 2 - Objet

L'association a pour but de :

- créer une culture commune de la commande publique durable entre les entités adhérentes de l'association,
- aider les acteurs dans leurs politiques d'achat sur les plans technique et juridique,
- mutualiser et partager les expériences,
- créer une dynamique, motiver et susciter l'intérêt des acteurs,
- connaître et informer sur les filières, les labels et les fournisseurs,
- établir des partenariats avec les fournisseurs et les filières pour structurer l'offre,
- développer l'information et optimiser les compétences et
- être le relais des initiatives locales, nationales et internationales en tant que force de proposition et source d'information.

Article 3 - Siège social

Le siège social de l'association est situé au : 12 avenue Denis PAPIN à Angers.

Le siège social pourra être transféré par simple décision du Conseil d'administration.

En cas de transfert du siège social hors du département, la ratification par l'Assemblée générale ordinaire sera nécessaire.

Article 4 - Composition, adhésion et perte de la qualité d'adhérent de l'association

Composition

L'association est constituée de personnes morales de droit public (définies à l'article 1).

Adhésion

Pour faire partie de l'association, une collectivité, un E.P.C.I. ou un établissement public ayant une personnalité morale de droit public autonome doit :

- approuver les statuts et le règlement intérieur,
- délibérer en ce sens,
- s'acquitter d'une cotisation annuelle dont le montant est fixé par l'Assemblée générale,
- désigner un élu(e) référent(e) et un technicien(ne) référent(e).

L'entité adhérente peut désigner un(e) suppléant(e) à l'élu(e) référent(e) afin d'assurer la continuité au sein de l'association.

Perte de la qualité d'adhérent de RESECO

La qualité d'adhérent se perd :

- par radiation prononcée par le Conseil d'administration pour non-paiement de la cotisation, non-respect des statuts ou pour motif grave,
- par volonté de l'entité adhérente exprimée par écrit par le représentant de son organe exécutif.

Départ volontaire

Pour quitter l'association, une entité adhérente doit en aviser par courrier l'association avant le **30 septembre** de l'année civile en cours pour une prise en compte l'année suivante. Dans le cas contraire, la cotisation annuelle de l'année suivante est due.

Radiation

En cas de procédure de radiation, l'entité adhérente concernée est préalablement invitée par lettre recommandée adressée à son organe exécutif à se présenter devant le Conseil d'administration pour fournir des explications.

Article 5 - Responsabilité des adhérents

La responsabilité de l'association et de ses adhérents est régie par le droit commun. Aucun des adhérents de l'association n'est personnellement responsable des engagements contractés par elle. Seul le patrimoine de l'association répond de ses engagements. En matière de gestion, la responsabilité incombe, sous réserve d'appréciation souveraine des tribunaux, aux membres du Conseil d'administration.

Chapitre 2 - Moyens de l'association

Article 6 - Moyens d'action

Les moyens d'action de l'association sont notamment :

- les échanges entre les adhérents à travers l'organisation de rencontres, réunions de travail, mise en ligne de documents,
- l'organisation et la participation à des manifestations, conférences et toutes initiatives pouvant aider à la réalisation de l'objet de l'association,
- les publications, la vente permanente ou occasionnelle de tous produits ou services entrant dans le cadre de son objet ou susceptible de contribuer à sa réalisation.

Article 7 - Ressources de l'association

Les ressources de l'association comprennent :

- les cotisations des adhérents,
- les subventions et dons reçus,
- le produit des manifestations qu'elle organise,
- les rétributions des services rendus ou des prestations fournies par l'association, ainsi que toutes autres ressources autorisées par la Loi.

Chapitre 3 - Organisation des instances de l'association

Article 8 - Calcul des quorums des instances

Le quorum d'une Assemblée générale ou d'un Conseil d'administration se calcule en comptabilisant les entités adhérentes représentées par un élu(e) **référént(e)** (ou suppléant(e)) ou ayant donné pouvoir à un élu(e) **référént(e)** (ou son (sa) suppléant(e)) **d'une autre entité adhérente** pour se faire représenter.

Article 9 - Assemblée générale

Composition de l'Assemblée générale

L'Assemblée générale comprend tous les adhérents de l'association.

Chaque entité adhérente ne dispose que d'une voix.

Seuls les élu(e)s ont le droit de vote lors des réunions de l'Assemblée générale. Exception faite cependant, des technicien(ne)s référént(e)s qui ont le droit de vote sur les éléments concernant les groupes de travail et les journées thématiques organisées par RESECO.

Une entité adhérente absente pourra donner pouvoir à un élu(e) **référént(e)** ou son(sa) suppléant(e) **d'une autre entité adhérente**.

Aucun membre ne pourra disposer de plus de deux pouvoirs.

Les décisions prises par l'Assemblée générale obligent tous les adhérents, même les absents.

► Assemblée générale ordinaire

Réunions et fonctionnement de l'Assemblée générale ordinaire

Pour délibérer valablement, l'Assemblée générale ordinaire doit réunir au moins le tiers des adhérents de l'association présents ou représentés.

Les décisions de l'Assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des membres présents ou représentés.

Missions de l'Assemblée générale ordinaire

Après avoir délibéré, l'Assemblée générale ordinaire :

- se prononce sur le rapport moral,
- se prononce sur le rapport d'activités,
- approuve les comptes de l'exercice clos (dans un délai de six mois après la clôture des comptes),
- affecte le résultat de l'exercice clos,
- délibère sur les orientations à venir,
- fixe le montant des cotisations de l'année à venir,
- se prononce sur le budget de l'exercice suivant,
- valide le règlement intérieur adopté par le Conseil d'administration,
- étudie les autres questions à l'ordre du jour.

► Assemblée générale extraordinaire

Réunions et fonctionnement de l'Assemblée générale extraordinaire

Pour délibérer valablement, l'Assemblée générale extraordinaire doit réunir au moins la moitié plus un des adhérents de l'association, présents ou représentés.

L'Assemblée générale extraordinaire ne pourra se prononcer qu'à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés.

Missions de l'Assemblée générale extraordinaire

Après avoir délibéré, l'Assemblée générale extraordinaire peut :

- adopter des modifications apportées aux statuts de l'association,
- dissoudre l'association.

Article 10 - Conseil d'administration

Composition du Conseil d'administration

L'association est dirigée par un Conseil d'administration, de 20 membres maximum, élus pour deux ans parmi les entités adhérentes lors de l'Assemblée générale. En cas de perte de fonction élective de l'elu(e) référent(e), l'entité adhérente reste membre du Conseil d'administration et désigne alors un(e) autre élu(e) à moins que ladite entité n'exprime le souhait de se retirer.

Réunions et fonctionnement du Conseil d'administration

Pour délibérer valablement, le Conseil d'administration doit réunir au moins la moitié plus un des administrateurs de l'association présents ou représentés.

Seuls les élu(e)s ont le droit de vote lors des réunions du Conseil d'administration. Exception faite cependant, des technicien(ne)s référent(e)s qui ont le droit de vote sur les éléments concernant les groupes de travail et les journées thématiques organisées par RESECO.

Un membre absent pourra se faire représenter par un autre membre du Conseil d'administration ou son(sa) suppléant(e).

Aucun membre ne pourra disposer de plus d'un pouvoir.

Les décisions du Conseil d'administration sont prises à la majorité des membres présents ou représentés.

Missions du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration est investi des pouvoirs les plus étendus pour administrer l'association dans les limites de l'objet de l'association et dans le cadre des résolutions adoptées par l'Assemblée générale. Il peut autoriser tous les actes ou opérations qui ne sont pas statutairement de la compétence de l'Assemblée générale ordinaire ou extraordinaire.

Il est notamment chargé :

- de mettre en œuvre les orientations décidées par l'Assemblée générale (identification et hiérarchisation des actions et gestion des moyens humains de l'association),
- d'organiser et d'animer la vie de l'association, dans le cadre fixé par les statuts,
- de définir et d'adopter le règlement intérieur,
- de valider les bilans, les propositions de modifications des statuts,
- de décider de l'ouverture et de la fermeture d'un poste de salarié au sein de l'association,
- d'élire en son sein le(la) Président(e), le(la) Vice-Président(e), le(la) Trésorier(e), le(la) Trésorier(e) adjoint(e), le(la) Secrétaire(e), le(la) Secrétaire adjoint(e),
- de se prononcer sur l'adhésion des nouveaux membres tels que définis à l'article 1.

Chapitre 4 - Modalités d'évolution et de dissolution de l'association

Article 11 - Modification des statuts

Les Statuts pourront être modifiés par une Assemblée générale extraordinaire spécialement convoquée à cet effet.

Article 12 - Règlement intérieur

Un règlement intérieur sera établi par le Conseil d'administration. Ce règlement est destiné à préciser les présents Statuts.

Le règlement intérieur est applicable dès qu'il est adopté par le Conseil d'administration mais doit ensuite être validé par l'Assemblée générale.

Article 13 - Dissolution et dévolution de l'actif

La dissolution pourra être décidée par une Assemblée générale extraordinaire spécialement convoquée à cet effet.

En cas de dissolution décidée par l'Assemblée générale extraordinaire, cette dernière nommera un ou plusieurs liquidateurs.

Les adhérents de l'association ne peuvent se voir attribuer, en dehors de la reprise de leurs apports financiers, mobiliers ou immobiliers, une part quelconque des biens de l'association.

En tout état de cause, l'actif, s'il y a lieu, sera dévolu à une ou plusieurs associations œuvrant dans le domaine du développement durable : ces associations seront désignées par l'Assemblée générale extraordinaire de dissolution.

A Angers, le 14/08/2024

Didier QUERAUD
Président de RESECO
(anciennement R.G.O.)
Commande publique et développement durable

Noëlle CORNO
Trésorière de RESECO
(anciennement R.G.O.)
Commande publique et développement durable

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 18 NOVEMBRE 2025

➤ **AMÉNAGEMENT - DÉVELOPPEMENT**

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

✓ **FAYE D'ANJOU (commune déléguée de Bellevigne-en-Layon) – rue du 8 mai 1945 : Convention de conduite d'opération**

La Commune de Bellevigne-en-Layon a pour projet la réalisation d'un lotissement sur la commune déléguée Faye d'Anjou – rue du 8 mai 1945 sur la parcelle section D 1001p.

Le programme de l'opération comprend la réalisation d'un lotissement de 6 lots, soit 1 lot destiné à la construction de 10 logements locatifs sociaux, 5 lots libres destinés à l'accession ainsi que d'une voirie destinée à revenir dans le domaine public.

La commune de Bellevigne-en-layon est maître d'ouvrage de l'opération d'aménagement, Meldomys assure la maîtrise d'ouvrage des 10 logements locatifs sociaux et Jaxed est chargé de la vente des lots libres.

Pour ce faire, Meldomys a été missionné par la commune en tant qu'assistant au maître d'ouvrage pour la réalisation des travaux de déconstruction, et d'aménagement dans le cadre d'une convention de conduite d'opération.

Considérant les délais administratifs inhérents à la sortie de tout projet immobilier, il est opportun que Meldomys puisse engager les études de conception dès à présent. En cas d'abandon du projet, il est prévu que la commune rembourse l'ensemble des frais engagés par le bailleur social.

Vous voudrez bien vous prononcer sur l'engagement du programme et autoriser le Directeur général à signer la convention.

Délibération : Les membres du Bureau du Conseil d'administration, à l'unanimité :

- **Donnent leur accord pour engager le projet de construction de 10 logements locatifs, ainsi que la conduite d'opération, sur les travaux d'aménagement sous maîtrise d'ouvrage communale**
- **Autorisent le Directeur général à signer la convention de conduite d'opération**



CONVENTION DE CONDUITE D'OPERATION

Commune de FAYE D'ANJOU (Commune déléguée de BELLEVIGNE-EN-LAYON)

Rue du 8 mai 1945

ENTRE :

La Commune de BELLEVIGNE-EN-LAYON représentée par son président, Jean-Marc LE BARS, dûment autorisé par délibération du conseil municipal en date du 12 septembre 2022, 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 18 novembre 2025, conducteur d'opération,

D'autre part,

CONSIDERANT QUE : La Commune a pour projet la réalisation d'un lotissement sur la Commune déléguée de Faye d'Anjou – rue du 8 mai 1945 sur la parcelle section D 1001p.

CONSIDERANT QUE : Le programme de l'opération comprend la réalisation d'un lotissement de 6 lots, soit 1 lot destiné à la construction de 10 logements locatifs sociaux, 5 lots libres destinés à l'accession ainsi que d'une voirie destinée à revenir dans le domaine public.

CONSIDERANT QUE : La commune de Bellevigne-en-Layon est maître d'ouvrage de l'opération d'aménagement, Meldomys assure la maîtrise d'ouvrage des logements locatifs sociaux et Jaxed réalise la vente des lots libres.

CONSIDERANT QUE : La commune a décidé de solliciter Meldomys comme conducteur d'opération sur ce projet,

Les parties conviennent d'établir une convention de conduite d'opération suivant les conditions ci-après :

ARTICLE I - OBJET

La commune 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'aménagement.

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, thermicien...)
- le suivi du respect des procédures législatives et réglementaires (loi MOP, Code des Marchés publics...)
- 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.

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)

-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 MELDOMYS.

- 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 sans être motivées par des malfaçons ou négligences des entreprises, les dépenses consécutives seront à la charge de la Commune 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 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 8% sur le coût total de l'opération, toutes dépenses confondues (hors taxes). Cette rémunération sera augmentée du taux de T.V.A. en vigueur. Montant prévisionnel d'environ 18 000 € HT.

La rémunération sera versée suivant l'échéancier suivant :

- 20 % à la signature de la Convention,
- 30 % à l'obtention du permis d'aménager ou du permis de construire
- 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 Conducteur d'Opération,

Le Directeur général
de Meldomys
Benoît RATIER

Le Maître d'Ouvrage,

Le Maire de la Commune
de Bellevigne-en-Layon
Jean-Marc LE BARS

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 18 NOVEMBRE 2025

➤ **AMÉNAGEMENT - DÉVELOPPEMENT**

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

✓ **LONGUÉ-JUMELLES – Rue Voltaire : Convention de location - Tr. 1933n1n2 et 1934n1**

Lors de notre séance du 17 mai 2022, l'opération de 15 logements locatifs comprenant des locaux commerciaux, a été engagée.

Par délibération du 28 février 2022, la Municipalité a approuvé la prise à bail des locaux commerciaux sur la base d'un loyer plafond de 11 € TTC/m² hors charges et hors TFPB ou, le cas échéant, de signer une convention de portage partagé de la vacance avec Meldomys.

Le Permis de construire, déposé le 22 octobre 2024, a été accordé et purgé, et l'appel d'offres réalisé. Les locaux sont aménagés en blanc et une reconversion en deux logements a été intégrée dans la conception.

Sur la base du coût définitif, le loyer d'équilibre est fixé à 10,95 € HT/m² soit 13,14 € TTC/m², montant supérieur aux prévisions de 2022 qui n'intégrait pas, entre-autre, une reconversion en logements.

Il est ainsi proposé de louer les locaux à la collectivité au prix d'équilibre de 13,14 € TTC/m² pour une surface totale de 101,36 m².

Il vous est demandé de bien vouloir autoriser le Directeur général à signer la convention de location conformément au projet de convention de location joint.

Délibération : Les membres du Bureau du Conseil autorisent le Directeur général à signer avec la ville de Longué-Jumelles la convention de location portant sur deux locaux commerciaux situés rue Voltaire, sur la commune, sur la base d'un loyer mensuel fixé à 10,95 € HT/m².

CONVENTION DE LOCATION
En application du régime de droit commun des baux définis par le code civil
LONGUÉ-JUMELLES - Tr.1933n1n2 et 1934n1

ENTRE LES SOUSSIGNES :

LE BAILLEUR

MELDOMYS, Office Public de l'Habitat, dont le siège est situé 11 rue du Clon CS 70146 à Angers, SIRET N° 27490003400019, représenté par son Directeur Général, Monsieur Benoit RATIER dûment habilité par délibération du Bureau du conseil d'administration en date du 18 novembre 2025.

d'une part

ET

LE PRENEUR

La commune de Longué-Jumelles, domiciliée Place de la Mairie, 49160 LONGUE-JUMELLES, par son Maire, Monsieur MORTIER Frédéric, dûment autorisé par délibération du conseil municipal en date du

d'autre part,

ARTICLE I : Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir les modalités de location entre Meldomys et la commune de Longué-Jumelles qui accepte les locaux et équipements ci-après désignés, à compter (date vraisemblable de livraison) du **1^{er} novembre 2027**.

Le bailleur confie la gestion complète de locaux, à savoir :

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

ARTICLE II : Description des lieux

MELDOMYS promet de donner au PRENEUR, deux locaux sis **11 rue Voltaire à Longué-Jumelles (49160)** pour une surface totale de **101,36 m²**, répartie comme ci-dessous :

- local 1934-0001 de 60,66,70 m².
- local 1934-0002 de 40,70 m²,

Les locaux sont aménagés conformément au cahier des charges de l'opération validé par les deux parties et annexé à la présente convention.

La livraison est prévue (date vraisemblable de livraison) le 1^{er} novembre 2027 et pourra être actualisée.

Le PRENEUR prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation des locaux à l'activité envisagée, sauf si ces travaux relevaient de l'article 606 du code civil, (couvertures, poutre, gros murs) auquel cas ils incomberaient au BAILLEUR.

Il est précisé que toute erreur, soit dans la désignation, soit dans la composition des locaux loués ne pourra donner lieu à aucun recours, ni réclamation de la part du PRENEUR, celui-ci déclarant bien connaître les locaux loués, visités et acceptés sans réserve. Un constat contradictoire de l'état des lieux est signé par chacune des parties à l'entrée

ARTICLE III : Durée

La présente convention est consentie pour une période de SIX années entières et consécutives, à compter de la date de démarrage (prévue à l'article premier) et renouvelable par tacite reconduction pour une période de six ans au moins.

Elle sera résiliable à l'échéance par le bailleur et/ou par le preneur, moyennant un préavis de 6 mois.

ARTICLE IV : Loyer et charges

La convention est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel de 13 318.70 € hors taxes, soit 1 109.89 € H.T. par mois, auquel vient s'ajouter la TVA au taux légal en vigueur en vertu de l'option exercée par le BAILLEUR au titre de l'article 260 – 2 du CGI.

	Superficie brut (m2)	Loyer HT/mois
Cellule (1934-0001)	60,66	664.23 Euros
Cellule (1934-0002)	40,70	445.67 Euros

Le preneur s'engage à payer le loyer à Meldomys, mensuellement à terme échu, le 3, 7, 10 ou 14 de chaque mois suivant l'échéance concernée.

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

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

Le preneur assurera, notamment, l'entretien :

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

ARTICLE V : Révision du loyer

Le loyer sera révisé de plein droit chaque année, à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, suivant l'ILAT (Indice des Loyers des Activités Tertiaires) publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques. Les variations négatives de cet indice ne donnent pas lieu à diminution du loyer mais entraînent son maintien au même niveau que l'échéance principale.

L'indice de référence est l'indice trimestriel afférent à la date de prise d'effet du bail, soit le dernier indice publié à cette date. La première indexation aura lieu un an après la date de prise d'effet du bail, et ainsi de suite d'année en année. L'indice de comparaison est l'indice du même trimestre de l'année suivante et ainsi de suite pour les années suivantes de sorte que l'indice de comparaison de l'année N-1 deviendra l'indice de base pour l'indexation de l'année N.

INDICE DE REFERENCE : indice du 2ème trimestre 2025, valeur : 137.15

ARTICLE VI : Impôts et taxes

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

En cours de bail, le PRENEUR sera informé des éventuelles charges, taxes ou redevances nouvelles.

Le PRENEUR devra acquitter exactement ses impôts, contributions et taxes en vigueur et en justifier à toute réquisition du bailleur et notamment en fin de convention avant tout enlèvement des objets, mobilier et matériel.

La location étant soumise à la TVA, le PRENEUR remboursera au BAILLEUR, en sus des loyers, le montant de cette taxe ou de toutes celles qui viendraient à lui être substituées à l'occasion du paiement de chaque terme de loyer.

ARTICLE VII : Travaux

7-1 : Entretien et réparation

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

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

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

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

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

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

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

7-2 travaux de transformations et améliorations entreprises par le PRENEUR

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

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

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

Le BAILLEUR autorise dès à présent le PRENEUR à installer librement toute enseigne de son choix en façade des lieux loués sous la seule réserve de l'obtention des éventuelles autorisations administratives requises. Dans l'hypothèse où des travaux seraient nécessaires à l'emplacement de l'enseigne, le commerçant s'obligera à déposer l'enseigne sous 48 heures sans qu'il lui soit possible de solliciter un dédommagement pour quelque motif que ce soit.

ARTICLE VIII : Obligations du BAILLEUR

Article 8-1 Amiante

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

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

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

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

- que l'arrêté préfectoral prévu à l'article L. 125-5, III du code de l'environnement et arrêtant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer sur les risques majeurs est intervenu pour le département de Maine-et-Loire sous le n° 2013-040,
- que la Commune de Longué-Jumelles fait partie des communes où s'applique cette obligation. En effet, selon l'arrêté préfectoral n°2020-18-047 du 25 juin 2020, la commune est concernée par un plan de prévention des risques naturels.

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

Concernant la déclaration relative aux sinistres ayant donné lieu à une indemnisation au titre des catastrophes naturelles et/ou technologiques : en application de l'article L. 125-5, IV du code de l'environnement, ou technologiques (C. assur., art L. 128-2), le PRENEUR déclare avoir été parfaitement informé de cette situation et s'oblige à en faire son affaire personnelle sans recours contre le BAILLEUR.

Article 8-3. Diagnostic de performance énergétique

Un diagnostic de performance énergétique sera remis au PRENEUR conformément à la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, au plus tard le jour de la prise d'effet du présent bail.

Article 8-4. Diagnostic électrique

Un diagnostic électrique sera remis au PRENEUR au plus tard le jour de la prise d'effet du présent bail.

ARTICLE IX : Obligations générales du PRENEUR

9-1– Respect des prescriptions administratives et autres

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

9-2 – Travaux de mise en conformité

Le PRENEUR supportera la charge de tous travaux quelle qu'en soit la nature ou la durée dont l'exécution dans les lieux loués découle des prescriptions ou injonctions administratives en matière d'hygiène, sécurité, salubrité, accueil du public, accès des personnes handicapées et, d'une façon générale, de toute réglementation existante ou future découlant tant des locaux loués que des activités commerciales qui y sont exercées, sous réserve que ces travaux n'entrent pas dans le cas de l'article 606 du code civil.

Le PRENEUR exécutera ces travaux dès l'entrée en vigueur de la réglementation concernée, sans attendre un contrôle ou une injonction, de sorte que le local loué soit toujours conforme aux normes administratives. Il appartient au PRENEUR de recueillir l'avis écrit de conformité d'un organisme agréé bureau de contrôle, dans le cadre de transformations, d'aménagements ou de toute autre projet de nature à nécessiter un contrôle de conformité.

9-3 – Sécurité-Incendie

Le PRENEUR devra :

- Procéder à sa charge aux contrôles périodiques et à l'entretien des équipements de sécurité,
- Procéder à sa charge à la fourniture et à la pose des moyens de lutte contre l'incendie adaptés au type de local et d'activité
- Satisfaire aux obligations de sécurité relatives aux Etablissements Recevant du Public (ERP) découlant des activités stipulées au bail
- Afficher les consignes de sécurité et le plan d'évacuation à proximité de la sortie principale

9-4 – Modalités de jouissance des lieux

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

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

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

9-5 – Visite des lieux

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, ses représentants ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble. Dans les six mois qui précéderont l'expiration du bail, le PRENEUR devra laisser visiter les lieux loués, tous les jours non fériés de 9 heures à 11 h 00 et de 14 h 00 jusqu'à 17 h 00 par toute personne munie de l'autorisation du BAILLEUR ; il devra, pendant le même temps, laisser le BAILLEUR apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer. Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps, en cas de mise en vente des locaux loués.

9-6 - Remise des clés

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

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

ARTICLE X : Droit de préférence du PRENEUR

En application de l'article L 145-6-1 du code du commerce, si le BAILLEUR envisage de vendre le local loué, il devra informer le PRENEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par remise en main propre contre récépissé ou émargement, du prix et des conditions de la vente en rappelant les quatre premiers alinéas de l'article L 145-6-1 du code du commerce, à peine de nullité de celle-ci. Cette notification vaudra offre de vente au profit du PRENEUR qui disposera d'un délai d'un mois à compter de sa réception pour se prononcer.

En cas d'acceptation, la vente devra intervenir dans un délai de deux mois à compter de la date d'envoi de la réponse du PRENEUR, porté à quatre mois s'il indique dans sa réponse qu'il entend recourir à un prêt. Si la vente n'est pas réalisée au terme de ce délai, l'offre de vente est sans effet.

Si le BAILLEUR décide, après avoir purgé le droit de préférence du PRENEUR, de céder les locaux à des conditions différentes, il devra procéder, à peine de nullité de la vente, à une nouvelle notification dans les conditions ci-dessus exposées. Enfin, il est rappelé au PRENEUR que selon l'article L 145-46-1, ce droit de préférence n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial. Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du BAILLEUR, ou à un ascendant ou un descendant du BAILLEUR ou de son conjoint.

ARTICLE XI : Assurances

Le PRENEUR devra faire assurer contre l'incendie, les explosions, le vol, la foudre, le bris de glace et les dégâts des eaux, à une compagnie notoirement solvable, ses mobiliers, matériel, marchandises et panneaux vitrés, le déplacement et le remplacement desdits, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins et des tiers.

Il devra payer les primes ou cotisations et justifier du tout ainsi que de l'existence de la police en adressant chaque année au BAILLEUR son attestation d'assurance. Il devra supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au BAILLEUR ou aux autres locataires ou copropriétaires.

En cas de sinistre, le PRENEUR ne pourra réclamer à l'Office aucune indemnité pour privation de jouissance pendant le temps nécessaire à la reconstruction. Il pourra seulement suspendre le versement de son loyer, mais un mois après l'achèvement des travaux, celui-ci reprendra son cours.

Le PRENEUR devra contracter les assurances requises pour couvrir sa responsabilité civile dans le cadre de l'exécution de tous travaux d'aménagement. Il devra fournir au BAILLEUR, avant le commencement des travaux, et si leur nature l'exige, la justification de la police « Dommages-Ouvrages » et responsabilité civile souscrite pour le compte de qui il appartiendra, de manière à ce que le BAILLEUR ne soit jamais recherché ni inquiété à ce sujet.

ARTICLE XII : Gardiennage

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

ARTICLE XIII : Clause pénale - Clause résolutoire

13-1 - Défaut de paiement – non-respect des obligations du PRENEUR

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de remboursements de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou d'inexécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail, et un mois après un commandement de payer, resté sans effet, et une mise en demeure ou sommation restées infructueuses, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au BAILLEUR, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

Dans le cas où le PRENEUR se refuserait à évacuer les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sur une simple ordonnance de référé qui constatera seulement l'acquis de la clause résolutoire, nonobstant toutes offres, conciliations ou exécutions ultérieures.

Tous les frais de procédures, de poursuites ou de mesures conservatoires, ainsi que tous frais de levées d'état et de notification, si celles-ci sont requises, seront à la charge du PRENEUR et seront considérés comme supplément et accessoire du loyer.

Le dépôt de garantie demeurera acquis au BAILLEUR à titre d'indemnité sans préjudice de tous autres dommages et intérêts qui pourraient être sollicités.

13-2 - Destruction des lieux loués

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du BAILLEUR, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre partie et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du code civil, mais sans préjudice pour le BAILLEUR de ses droits éventuels contre le PRENEUR si la destruction peut être imputée à ce dernier.

ARTICLE XIV : Frais

Tous les frais, droits et honoraires de rédaction des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés et acquittés par le PRENEUR qui s'y oblige.

ARTICLE XV : Election de domicile

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

ARTICLE XVI : Gestion des données personnelles

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

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

Vous pouvez accéder aux données vous concernant, les rectifier, demander leur effacement, exercer leur droit à la limitation du traitement ainsi que votre droit d'opposition.

Pour exercer ces droits ou pour toutes autres questions relatives au traitement de vos données, vous pouvez contacter le délégué à la protection des données :

- Par mail à rgpd@meldomys.fr ;
- Par courrier postal à Meldomys – DPO – 11 rue du Clon, 49000 Angers ;
- Par appel téléphonique au 02 41 81 69 02.

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

Fait en deux exemplaires,

A Angers, le

Le PRENEUR,
La commune de Longué-Jumelles
Le Maire
Frédéric MORTIER
(cachet + signature)

Le BAILLEUR,
Meldomys
le Directeur général
Benoît RATIER

Annexes au bail :

- ☐ Notice descriptive des aménagements prévus
- ☐ Etat des risques et pollutions prévu par l'article L 125-5 du code de l'environnement
- ☐ Plan des lieux
- ☐ Diagnostic de performance énergétique
- ☐ Diagnostic électrique

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 18 NOVEMBRE 2025

➤ **AMÉNAGEMENT - DÉVELOPPEMENT**

◆ **MARCHES TRAVAUX/SERVICES – CONTRATS/CONVENTIONS**

- ✓ **SAINTE GEMMES-SUR-LOIRE - rue du Docteur Baruk : Convention de participation financière - Tr. 1845, 1952, 1953**

La Commune de Sainte Gemmes-sur-Loire a pris en charge auprès d'ENEDIS les travaux de renforcement de réseau et raccordement électrique de notre opération de construction de 43 logements collectifs, une salle commune et une M.A.M.

La commune de Sainte Gemmes-sur-Loire avait mentionné, lors de la délivrance du permis de construire de l'opération et après consultation des services d'ENEDIS, la nécessité de renforcement du réseau électrique rendu nécessaire par notre opération de construction neuve.

Les travaux de renforcement de réseau et raccordement électrique des ensembles immobiliers ont été menés par ENEDIS qui facture, à la commune, le coût de ces travaux indispensables à la réalisation du programme de construction des 43 logements

La commune de Sainte Gemmes-sur-Loire sollicite désormais Meldomys pour le remboursement de la somme de 53 047,73 € qu'elle a avancée pour le compte de notre organisme.

Je sou mets à votre approbation le projet de convention de participation financière validé lors du conseil municipal de la commune le 6 novembre 2025.

Délibération : Les membres du Bureau du Conseil d'administration approuvent le projet de convention de participation financière et autorisent le Directeur général à signer la convention fixant le montant de la participation de Meldomys à 53 047,73 €.

CONVENTION DE PARTICIPATION FINANCIÈRE

Réalisation de travaux de renforcement de réseau électrique

Commune de Sainte Gemmes-sur-Loire

Rue du Docteur Baruk - Tr. 1845 1952 1953

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

MELDOMYS – Office Public de l'Habitat - représenté par Monsieur Benoit RATIER, Directeur général, habilité par délibération du Bureau du conseil d'administration en date du 18 novembre 2025,

D'une part,

ET

LA COMMUNE de SAINTE GEMMES-SUR-LOIRE (Maine-et-Loire), identifiée sous le N° de SIREN 214 902 785, dont le siège est en mairie, représenté par le maire Monsieur Paul HEULIN, habilité par délibération du Conseil municipal en date du 6 novembre 2025.

D'autre part,

Considérant que Meldomys réalise une opération de construction de 43 logements collectifs, une salle commune et une maison d'assistantes maternelles situés à Ste Gemmes-sur-Loire, rue du Docteur Baruk, en qualité de maître d'ouvrage ;

Considérant que la construction des ensembles immobiliers, nécessite :

- le renforcement du réseau électrique du secteur depuis le poste de transformation situé à plus de 250 m.

- le raccordement de nos ensembles immobiliers depuis le poste de transformation en passant par des ouvrages intermédiaires

Considérant qu'une participation aux travaux de renforcement de réseau et d'alimentation électrique des ensembles immobiliers a été facturée à la commune par Enedis,

Considérant la mention de la commune, lors de la délivrance du permis de construire de l'opération, de la nécessité de renforcer le réseau électrique pour le compte de notre opération ainsi qu'une contribution financière estimative.

Considérant l'obligation de Meldomys de s'acquitter du financement desdits travaux nécessaires à son opération immobilière

La commune de Sainte Gemmes-sur-Loire et Meldomys ont convenu que l'office rembourserait le montant de 53 047,73 € correspondant à la prise en charge par la commune des travaux de renforcement de réseau et raccordement électrique de l'opération immobilière.

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

Article 1 : Objet

Meldomys s'engage à verser à la Commune de Sainte Gemmes-sur-Loire le financement des travaux nécessaires au renforcement de réseau et raccordement électrique des ensembles immobiliers pour un montant de 53 047,73 €.

Article 2 : Modalités du versement

La Commune de Sainte Gemmes-sur-Loire demandera par courrier le versement de la somme à compter de la signature de la présente convention.

Le versement de la participation sera effectué à réception de la facture de la commune.

Le versement sera effectué par virement bancaire, en une seule fois, sur le compte de la Commune de Sainte Gemmes-sur-Loire.

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

La commune de Sainte Gemmes-sur-Loire
Le Maire
Monsieur Paul HEULIN
(cachet + signature)

Meldomys
Le Directeur général,
Monsieur Benoit RATIER

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 18 NOVEMBRE 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		
LES PONTS DE CE	Tr. 2029N1 23 rue Edouard GUINEL	Construction d'une résidence inclusive pour l'hébergement de personnes en situation de handicap	Procédure formalisée (appel d'offres européen)	13/12/2024 (1ère consultation)	15/01/25 (1ère consultation)	11/09/2025	MAKE ARCHITECTURE	353 000,00 €	9,54%		
MAULEVRIER	Tr. 1935 Bd Edouard Colbert	Construction d'une résidence seniors de 51 logements comprenant des locaux communs dont une salle d'animation	Procédure formalisée (appel d'offres européen)	03/07/2025	04/08/2025	11/09/2025	BRUNET ARCHITECTES	422 620,00 €	7,48%		
POUANCE	Tr. 2018	Démolition et construction de 15 logements	Procédure adaptée ouverte	04/07/2025	29/07/2025	18/09/2025	DE COQUEREAUMONT LEBRETON ARCHITECTES	144 623,00 €	7,80%		
SEICHES SUR LE LOIR	Tr. 2058-2057 2 rue des Grands Champs	Démolition du bâtiment existant et la réalisation du parc de stationnement (MO : Commune de SEICHES SUR LE LOIR), et la construction d'une maison de santé (RDC et R+1) avec 3 logements locatifs en R+2 (Meldomys)	Procédure adaptée ouverte	29/07/2025	10/09/2025	18/09/2025	EDIFICES ARCHITECTES	131 434,00 €	8,16%		
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	
CHEMILLÉ - Commune déléguée de CHEMILLÉ EN ANJOU	Tr. 1946N1 rue de l'Entracte	Construction de 30 logements collectifs	Procédure formalisée (appel d'offres européen)	20/06/2025	21/07/2025	11/09/2025	11/09/2025	3 861 061,54 €	3 502 150,66 €	-9,30%	
LONGUE-JUMELLES	Tr. 1933N2-N2-1934N	Construction de 13 logements, de 2 locaux commerciaux et réhabilitation d'une ancienne maison en 2 logements	Procédure adaptée ouverte	16/05/2025	24/06/2025	18/09/2025	18/09/2025	2 129 361,47 €	2 133 923,62 €	0,21%	
CHAMPTOCE	Tr. 1959 Lotissement Le Moulin de la Grande Vigne	Construction de 4 logements individuels - Ilôt A - et de 8 logements individuels et intermédiaires - Ilôt B	Procédure adaptée ouverte	27/06/2025	28/07/2025	15/10/2025	15/10/2025	1 456 800,00 €	1 532 306,67 €	5,18%	
JUMELLES	Tr. 1943n2 Place Montplaisir	Démolition de bâtiments, construction de 4 logements collectifs neufs et réhabilitation de la boulangerie en 2 logements	Procédure adaptée ouverte	16/06/2025	18/07/2025	15/10/2025	15/10/2025	908 968,00 €	916 992,05 €	0,88%	
SAINT PIERRE MONTLMART - Commune déléguée de MONTREVAULT SUR EVRE	Tr. 1741 rue des Glycines	Construction de 35 logements	Procédure adaptée ouverte	21/05/2025 (1ère consultation)	30/06/2025	15/10/2025	15/10/2025	4 868 000,00 €	4 560 193,62 €	-6,32%	
LA POMMERAYE	Tr. 1927 ZAC Les Claveries	Construction de 2 ensembles immobiliers de 25 logts	Procédure adaptée ouverte	20/06/2025 (1ère consultation)	23/07/2025 (1ère consultation)	15/10/2025	15/10/2025	2 918 061,80 €	2 467 806,89 €	-15,43%	
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	
BRIOLLAY	Tr. 1608 33 Grande Rue	Réhabilitation de 6 logements locatifs collectifs	Procédure adaptée ouverte	07/07/2025	30/07/2025	/	03/09/2025	182 680,00 €	172 947,68 €	-5,33%	
CHATEAUNEUF SUR SARTHE Commune déléguée des HAUTS D'ANJOU	Tr. 5204	Aménagement du lotissement La Cigale	Procédure adaptée ouverte	27/06/2025	29/07/2025	11/09/2025	11/09/2025	396 729,00 €	392 966,99 €	-0,95%	
CHALONNES SUR LOIRE	Tr. 0128-0145 rue Vent de Galerie	Réhabilitation de 42 logements collectifs	Procédure adaptée ouverte	25/06/2025	25/07/2025	02/10/2025	02/10/2025	2 447 827,00 €	2 115 756,17 €	-13,57%	
NOYANT LA GRAVOYERE	Tr. 5140 rue des Tilléuls	Réhabilitation de 11 logements individuels	Procédure adaptée ouverte	24/06/2025	16/07/2025	02/10/2025	02/10/2025	365 975,00 €	259 386,26 €	-29,12%	
BAUGE Commune déléguée de BAUGE EN ANJOU	Tr. 0437 14 rue Valboyer	Réhabilitation de 12 logements collectifs	Procédure adaptée ouverte	24/01/2025 (1ère consultation)	17/02/2025 (1ère consultation)	07/10/2025	07/10/2025	368 120,00 €	303 872,05 €	-17,45%	
LES PONTS DE CE	Tr. 0698 53 rue des Perrins	Rénovation énergétique de la résidence universitaire Athlétis - bâtiments 1 et 2	Procédure adaptée ouverte	13/06/2025	07/07/2025	/	17/10/2025	165 391,00 €	135 661,45 €	-17,98%	

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 18 NOVEMBRE 2025

➤ GESTION PATRIMONIALE

◆ VENTES LOGEMENTS PARC ANCIEN

- ✓ Vente des logements de l'ensemble immobilier n°1007 à FONTEVRAUD L'ABBAYE (régularisation).

Lors du Conseil d'administration en date du 16 septembre 2025, une liste de logements destinés à la vente a été soumise à votre approbation. Cette liste concernait notamment l'ensemble immobilier n°1007 situé à Fontevraud l'Abbaye.

Il a été constaté une erreur dans la préparation de cette liste, laquelle a conduit à la présentation partielle de l'ensemble, à savoir 8 logements sur les 12 que compte cet ensemble.

Afin de remédier à cette omission, nous vous soumettons aujourd'hui, la vente des 4 logements restants pour approbation.

Vous voudrez bien délibérer sur les prix de vente proposés dans le tableau ci-dessous. 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 valide, à l'unanimité, les prix de vente des biens de l'ensemble immobilier (Tr. 1057) de Fontevraud-l'Abbaye décrits et confirme qu'un écart de 20 %, entre le prix pour un logement libre d'occupation et le prix proposé au locataire occupant, est pris en compte.



BCA DU 18 NOVEMBRE 2025

NBRE	ADRESSE	COMMUNE NOUVELLE	COMMUNE DELEGUEE	REF LOGT	SHAB	TYPLOGIE	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	
1007	30 PLACE DU GRAND CLOS	Fontevraud l'abbaye		10070001	99.60	type 5 (I)	1999	1	3	3	1	6	1 600 €	127 490 €	159 360 €	85 953 €
1007	31 PLACE DU GRAND CLOS	Fontevraud l'abbaye		10070002	99.60	type 5 (I)	1999	1	3	3	1	6	1 600 €	127 490 €	159 360 €	85 953 €
1007	2 RUE DES ORCHIDES	Fontevraud l'abbaye		10070003	73.95	type 3 (I)	1999	1	3	3	1	6	1 600 €	94 660 €	118 320 €	53 123 €
1007	4 RUE DES ORCHIDES	Fontevraud l'abbaye		10070004	73.95	type 3 (I)	1999	1	3	3	1	6	1 600 €	94 660 €	118 320 €	53 123 €

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 18 NOVEMBRE 2025

➤ GESTION PATRIMONIALE

◆ CESSIONS FONCIERES ET IMMOBILIERES

✓ Nouveaux dossiers

ALLONNES – Rue Albert Pottier : Convention de rétrocession - Tr. 1903-1904

Meldomys est propriétaire, par acte du notarié du 27 décembre 2022, de plusieurs parcelles sur la commune d'ALLONNES cadastrées section AB n°30, 31, 33, 34, 35, 36,37, 38, 39, 40, 270, 271, 570, 571, 573, 635, 696, 698 et 709 d'une superficie totale de 3.011 m²

Dans le cadre d'un projet de réaménagement urbain sur la commune, Meldomys prévoit la démolition du bâti existant situé Rue Albert Pottier, puis la reconstruction de 21 logements collectifs et 5 logements individuels

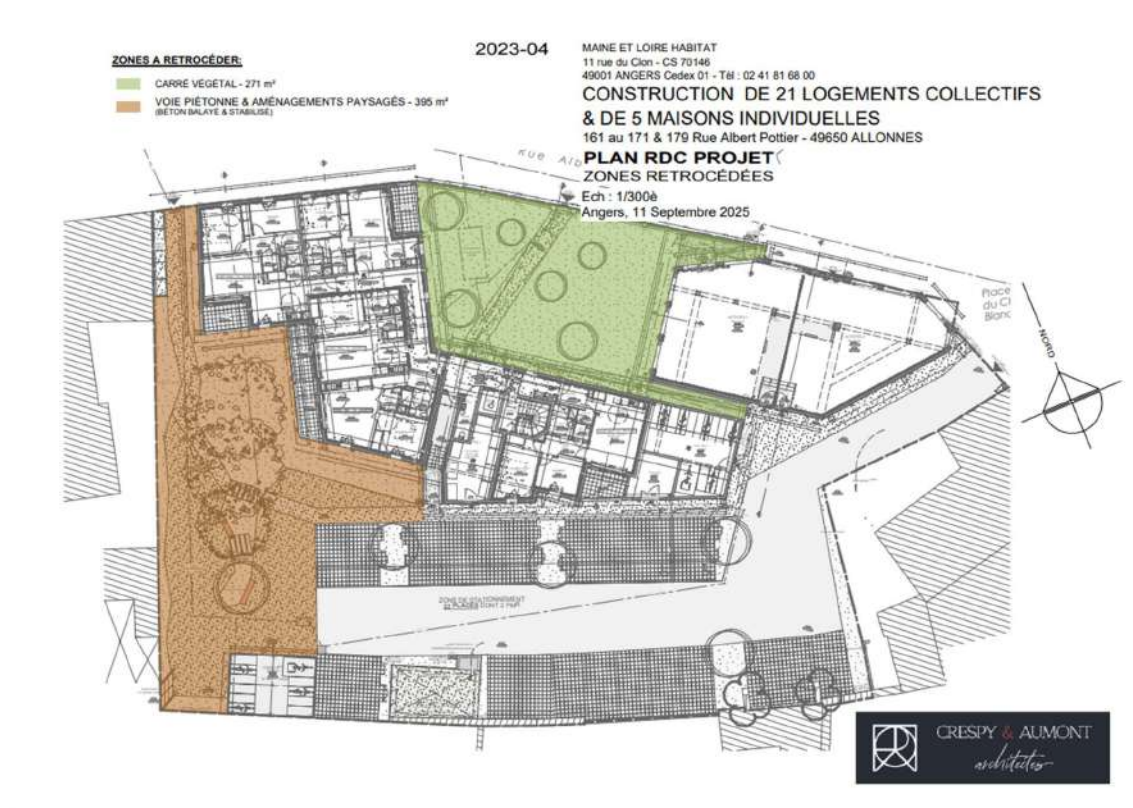
Dans son nouvel aménagement, Meldomys prévoit la rétrocession des espaces végétaux.

En effet, au vu de la nature et de l'importance ces espaces, il est préférable que leur gestion soit assurée par la commune.

Un géomètre-expert interviendra en fin de chantier afin d'extraire les parcelles à rétrocéder à la commune l'emprise de l'opération.

Un plan de bornage et division sera ainsi fourni afin de pouvoir procéder à la rétrocession des espaces.

Le prix de rétrocession des biens objet des présentes, et matérialisé sur le plan ci-dessous, est fixé à 1,00 €.



Les services France domaine ont émis un avis le 6 novembre 2025 sur la valeur vénale du bien estimé à 1,00 €. Ce transfert de propriété s'apparentant à un transfert de charge.

Lors de sa séance du 18 septembre 2025, le conseil municipal a approuvé la rétrocession de ces espaces végétaux selon les modalités définies à la convention de rétrocession soumise à votre validation.

Il vous est demandé de bien vouloir donner votre accord concernant la rétrocession de ces espaces au profit de la commune d'Allonnes et d'autoriser le Directeur général à signer la convention de rétrocession, ainsi que l'acte de vente, dont la rédaction sera effectuée par acte administratif par la Direction des Affaires Juridiques de Meldomys.

Délibération : Le Bureau du Conseil d'administration donne son accord, à l'unanimité, concernant la rétrocession des espaces végétaux au profit de la commune d'Allonnes et autorise le Directeur général à signer la convention de rétrocession, ainsi que l'acte de vente, dont la rédaction sera effectuée par acte administratif par la Direction des Affaires Juridiques de Meldomys.



CONVENTION DE RETROCESSION DES VOIES ET ESPACES COMMUNS

Résidence rue Albert Pottier – commune d'ALLONNES

Tr.1903 - 1904

Entre

LA COMMUNE D'ALLONNES, dont le siège administratif est à l'Hôtel de ville, 135 rue Albert Pottier, Allonnes 49650, représentée par le Maire, Monsieur Jérôme HARRAULT, dument autorisé par délibération du 18 septembre 2025.

D'une part,

Et

MELDOMYS dont le siège social est au 11 rue du Clon 49000 Angers représentée par le Directeur Général Monsieur Benoit RATIER, dument autorisé par délibération du 18 novembre 2025.

D'autre part,

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

Dans le cadre de l'opération de construction d'un ensemble immobilier situé aux 161, 163, 169 rue Albert Pottier composé d'un îlot collectif (21 logements et 2 locaux commerciaux) et d'un îlot individuel de 5 maisons, Meldomys s'engage à transférer à la commune d'Allonnes, à l'issue des travaux de construction, la propriété de certains espaces communs, conformément à l'article R.442-8 du Code de l'urbanisme.

La présente convention a pour objet de transférer dans le domaine de la commune d'Allonnes la propriété des espaces ouverts au public, dont l'emprise est indiquée sur le plan ci-dessous, à l'issue de la période de garantie de parfait d'achèvement des travaux :

Point 1 : espace végétal d'agrément

Point 2 : espace végétal appelé « square »

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

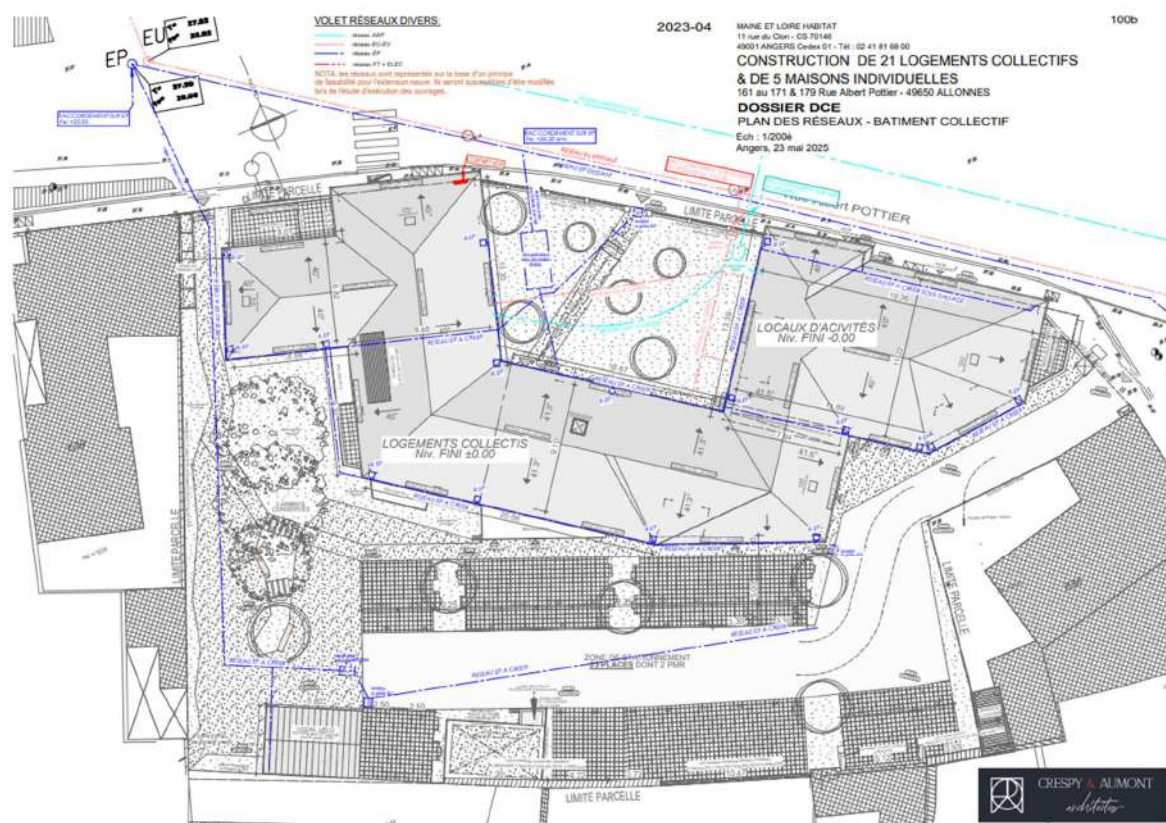
ARTICLE 1 – Objet

La présente convention a pour objet de définir les modalités de rétrocession dans le domaine public de la commune, des voies et espaces communs énumérés ci-après :



- **Point 1 :** L'espace végétal d'agrément situé au sein de l'îlot collectif (non compris le local vélos, ni Zone de transit OM), étant précisé que cela inclut le mobilier et équipements implantés, le cas échéant (mâts et réseaux d'éclairage)
- **Point 2 :** L'espace végétal d'agrément situé à l'entrée de l'îlot collectif appelé « square », étant précisé que cela inclut le mur en pierre délimitant cet espace en infrastructure des ouvrages tels qu'une cuve de récupération des eaux pluviales (EP), un citerneau d'alimentation en eau potable (AEP) et divers réseaux d'ouvrages techniques
- La commune reprend en propriété lesdits espaces verts ainsi que les réseaux relevant de son domaine de compétence.

Tout autre réseau et/ou équipement ne relevant pas du domaine de compétence communale fera l'objet d'une servitude au bénéfice de son gestionnaire : réseaux situés sous ces espaces (ex : EP, AEP, EU, électricité basse et moyenne tension, Câbles et installation technique d'opérateurs de télécom, éclairage public...), réalisés suivant les prescriptions des concessionnaires concernés et réceptionnés par ces derniers (plan projet des réseaux ci-après).



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

Les espaces et les voies communs concernés par la rétrocession sont identifiés dans le plan présenté en préambule. La délimitation précise et définitive des emprises concernées sera réalisée au moment du transfert de propriété.

ARTICLE 2 : Modalité administrative du transfert de propriété

Les parties conviennent que le transfert de propriété interviendra après la purge du délai de garantie légale d'un an de parfait achèvement des ouvrages et que la date de purge correspond à la date d'achèvement des travaux constatée par les procès-verbaux de réception des travaux, prolongée d'un an.

A cette date, l'état des ouvrages fera l'objet d'un constat dressé de manière contradictoire par les parties et accepté par la commune. L'état des lieux contradictoire comprendra un descriptif technique des ouvrages et réseaux concernés.

Le transfert de propriété est réalisé par acte administratif sur la base du constat contradictoire accepté par la commune.

A compter de la signature de l'acte de rétrocession, la commune devient responsable de l'entretien des ouvrages cédés, de leur maintenance et de leur renouvellement.

Le prix de rétrocession des biens objet des présentes est fixé à 1,00 €

ARTICLE 3 : Servitudes et accès

La commune d'Allonnes s'engage à garantir à Meldomys l'accès permanent aux équipements pour l'entretien, la maintenance et les interventions d'urgence.

Les servitudes nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et à la réparation des ouvrages seront constituées au profit de Meldomys (séparateur hydrocarbures) et des gestionnaires de réseaux.

ARTICLE 4 – Durée

La présente convention prend effet à compter de sa date de signature et s'achèvera le jour du transfert de propriété des espaces communs à la commune.

ARTICLE 5 – Résiliation

Si Meldomys ne s'acquitte pas des obligations figurant à l'article 2, le transfert de propriété ne pourra pas s'effectuer. La commune peut résilier de plein droit la présente convention, en justifiant d'un préavis d'un mois, après procédure de mise en demeure de se conformer aux prescriptions techniques, ou aux obligations de la présente convention, restée sans effet.

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

ARTICLE 6- Modification

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

Fait à, le

Pour la Commune d'Allonnes

Le Maire

Jérôme HARRAULT

Pour Meldomys

Le Directeur général

Benoît RATIER

AVRILLÉ – Rue Aurélien Cavigneaux – Tr. 0738

Dans le cadre de la mise en copropriété de cet ensemble immobilier en vue de la mise en vente des appartements, une reconnaissance de l'emprise foncière a été effectuée par le géomètre.

A cette occasion, des discordances relatives aux limites de propriété avec les fonds riverains appartenant à l'association et à la commune ont été constatées. Il est nécessaire de procéder à leur régularisation préalable afin de permettre l'établissement de l'état descriptif de division en vue de la mise en copropriété de l'ensemble.

Ainsi, il est nécessaire de procéder à deux échanges :

1/ Echange entre Meldomys et l'Association Saint-Dominique (riveraine)

- Parcelle à céder par l'association Saint-Dominique à Meldomys : Section AS 673p d'une surface de 4 m² - En violet sur le plan ci-dessous
- Parcelles à céder par Meldomys à l'association Saint-Dominique : Section AS n°675p (8 m²) et 677p (75 m²) pour une superficie totale de 83 m² - En vert sur le plan ci-dessous

2 / Echange entre Meldomys et la ville d'Avrillé

- Parcelles à céder par la ville d'Avrillé à Meldomys : Section AS n°690 (52 m²) et une partie du Domaine public (13 m²) pour une surface totale de 65 m² - En rose sur le plan ci-dessous
- Parcelles à céder par Meldomys à la ville d'Avrillé : Section 677p d'une surface de 1 m² - en orange sur le plan ci-dessous

Les services de France domaine ont été sollicités le 18 septembre 2025 pour l'obtention de la valeur vénale des parcelles, étant entendu que ces deux échanges s'effectueront sans soulte de part et d'autre.

Il est précisé que l'association Saint-Dominique a signé un compromis de vente en septembre 2025 et la vente doit intervenir avant la fin de l'année 2025. L'accord sur l'échange a été également obtenu des futurs acquéreurs.

Lors de sa prochaine séance, fixé le 11 décembre 2025, le conseil municipal de la ville d'Avrillé doit valider l'échange la concernant, sans soulte.

Il vous est demandé de bien vouloir donner votre accord sur ces deux échanges et d'autoriser le Directeur général à signer les actes qui seront rédigés par l'étude de l'office de Maîtres DUCHENE REDIG VANDEVOORDE, notaires à Angers.

Délibération : Le Bureau du Conseil d'administration, à l'unanimité :

- donne son accord sur les deux échanges suivants :

1/ Echange entre Meldomys et l'Association Saint-Dominique (riveraine) :

- **Parcelle à céder par l'association Saint-Dominique à Meldomys : Section AS 673p d'une surface de 4 m² - En violet sur le plan ci-dessous**
- **Parcelles à céder par Meldomys à l'association Saint-Dominique : Section AS n°675p (8 m²) et 677p (75 m²) pour une superficie totale de 83 m² - En vert sur le plan ci-dessous**

2/ Echange entre Meldomys et la ville d'Avrillé :

- **Parcelles à céder par la ville d'Avrillé à Meldomys : Section AS n°690 (52 m²) et une partie du Domaine public (13 m²) pour une surface totale de 65 m² - En rose sur le plan ci-dessous**
- **Parcelles à céder par Meldomys à la ville d'Avrillé : Section 677p d'une surface de 1 m² - en orange sur le plan ci-dessous**

Et autorise le Directeur général à signer les actes qui seront rédigés par l'étude de l'office de Maîtres DUCHENE REDIG VANDEVOORDE, notaires à Angers.

CHOLET – Les Jardins du Lac – Tr. 1520 - 1521

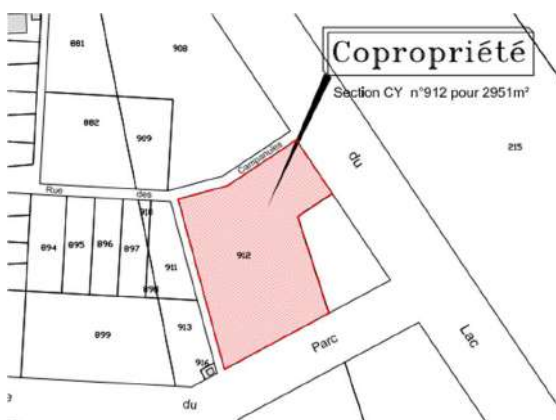
Le 13 novembre 2024, Meldomys a acquis auprès du syndicat des copropriétaires de la résidence des Jardins du Lac à Cholet, un nouveau lot privatif (lot n°114) issu d'une partie commune, afin d'augmenter les espaces extérieurs du lot numéro 1 loué à la crèche.

Un modificatif n°4 a été établi par le géomètre pour intégrer ces modifications.

Aujourd'hui, il a été constaté, d'une part, que l'usage du lot n°1 a évolué et n'a pas été pris en compte dans le modificatif, et d'autre part, que les 6 places de stationnement (lots n°100 à 105) appartenant à l'office, sont utilisées par tous les occupants de la résidence.

Il convient donc :

- de faire procéder un nouveau modificatif du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division pour changer de la désignation du lot 1 en « Crèche, espaces jeux, parking du personnel » au lieu de « Crèche, 2 cours, 16 parkings, circulation »
- d'intégrer, en partie commune, les lots 100 à 105 afin de permettre leur cession au profit du syndicat des copropriétaires.



Plan actuel



Concernant la cession des lots 100 à 105, une demande d'avis domanial a été réalisée le 30 septembre 2025.

L'assemblée générale s'étant réunie le 30 juin dernier a validé l'ensemble de ces éléments et notamment le prix de vente des lots à 1,00 €.

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

- le modificatif au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division
- la cession des lots 100 à 105 au prix de 1,00 € au profit du syndicat des copropriétaires
- et d'autoriser le Directeur général à signer les actes qui seront rédigés par l'étude de Maîtres DUCHENE-REDIG-VANDEVOORDE, notaires à Angers

Délibération : Le Bureau du Conseil d'administration donne son accord, à l'unanimité, sur :

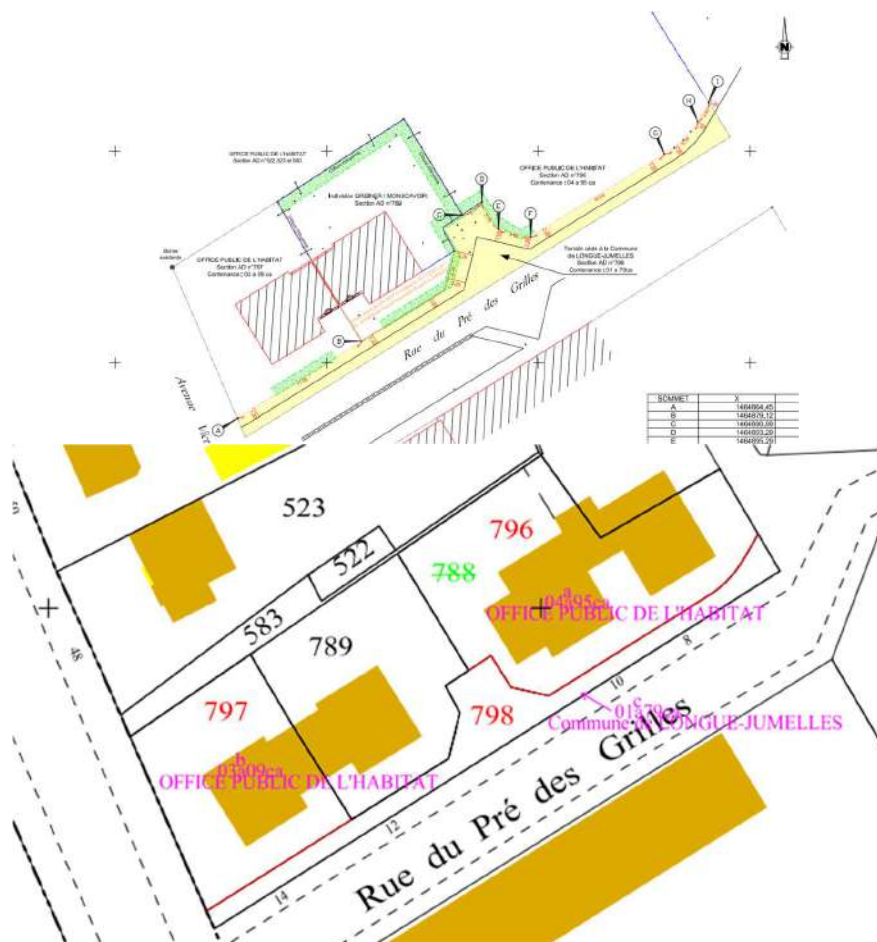
- le modificatif au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division
- la cession des lots 100 à 105 au prix de 1,00 € au profit du syndicat des copropriétaires
- et d'autorise le Directeur général à signer les actes qui seront rédigés par l'étude de Maîtres DUCHENE-REDIG-VANDEVOORDE, notaires à Angers.

LONGUÉ-JUMELLES – Rue du Pré aux Grilles – Tr. 0635

Dans le cadre de la vente du patrimoine de Meldomys, le géomètre est intervenu Rue du Pré aux Grilles à Longué-Jumelles, afin de diviser et numéroté la parcelle, où est implantée la maison en cours de cession, au profit des locataires en place.

A cette occasion le géomètre a décelé une anomalie de bornage. En effet, une portion du trottoir fait partie de la parcelle appartenant à l'office. Il s'agit de la nouvelle parcelle cadastrée section AD n°798 d'une superficie de 179 m² (en jaune sur le plan ci-dessous).

Il convient donc d'extraire cette parcelle à usage de trottoir et de la céder à la commune de Longué-Jumelles, à l'euro symbolique, en vue de son intégration au domaine public communal.



Les services de France domaine ont rendu le 27 août 2025 un avis sur la valeur vénale de la parcelle estimé à 1,00 €, ce déplacement de propriété étant considéré comme un transfert de charge.

Lors de sa séance du 3 novembre 2025, le conseil municipal de la commune a validé l'acquisition de ladite parcelle au prix de 1,00 €.

Il vous est demandé de bien vouloir donner votre accord sur la cession au profit de la commune de Longué-Jumelles de la parcelle cadastrée section AD n°798 au prix de 1,00 € et d'autoriser le Directeur général à signer l'acte administratif qui sera rédigé par la Direction des affaires juridiques et Marchés de Meldomys.

Délibération : Le Bureau du Conseil d'administration donne son accord, à l'unanimité, sur la cession au profit de la commune de Longué-Jumelles de la parcelle cadastrée section AD n°798 au prix de 1,00 € et autorise le Directeur général à signer l'acte administratif qui sera rédigé par la Direction des affaires juridiques et Marchés de Meldomys.

89



CONVENTION DE RETROCESSION VRD

Longué-Jumelles – Allée des Sablons

Tr. 1807

Entre

LA COMMUNE DE LONGUÉ-JUMELLES, dont le siège administratif est à l'Hôtel de ville, 1 Place de la Mairie, 49160 Longué-Jumelles, représentée par le Maire, Monsieur Frédéric MORTIER, dument autorisé par délibération du

Et

MELDOMYS dont le siège social est au 11 rue du Clon 49000 Angers représentée par le Directeur Général Monsieur Benoit RATIER, dument autorisé par délibération du 18 novembre 2025.

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE :

Dans le cadre de l'opération de construction d'un ensemble immobilier situé rue des Sablons à Longué-Jumelles composé de 13 logements individuels, Meldomys s'engage à transférer à la commune de Longué-Jumelles, à l'issue des travaux de construction et de réhabilitation, la propriété de certains espaces communs, conformément à l'article R.442-8 du Code de l'urbanisme.

La présente convention a pour objet de transférer dans le domaine de la commune de Longué-Jumelles la propriété des espaces ouverts au public à usage de voirie, stationnement, espaces verts et trottoirs, dont l'emprise est indiquée sur le plan ci-dessous, à l'issue d'une période de trois années suivant l'achèvement des travaux.



CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET

La présente convention a pour objet de définir les modalités de rétrocession dans le domaine public de la commune des espaces énumérés ci-après :

- La voirie intérieure
- Les stationnements
- Les trottoirs
- Les espaces verts situés autour des stationnements
- Les réseaux EP
- Le réseau d'éclairage public y compris les mâts étant précisé que cela inclut le mobilier et équipements implantés le cas échéant (mâts et réseaux d'éclairage)

La commune reprend en propriété lesdits espaces ainsi que les réseaux relevant de son domaine de compétence.

Tout autre réseau et/ou équipement ne relevant pas du domaine de compétence communale fera l'objet d'une convention de gestion au bénéfice de son gestionnaire : réseaux situés sous ces espaces (ex : AEP, EU, électricité basse et moyenne tension, câbles et installation technique d'opérateurs de télécom...), réalisés suivant les prescriptions des concessionnaires concernés et réceptionnés par ces derniers (plan projet des réseaux ci-après).

Etant ici précisé que les EP et l'éclairage public sont une compétence communale et font donc partie de l'objet de la présente convention.

Les espaces et les voies communs concernés par la rétrocession sont identifiés dans le plan présenté en préambule. La délimitation précise et définitive des emprises concernées sera réalisée au moment du transfert de propriété.

ARTICLE 2 - MODALITE ADMINISTRATIVE DU TRANSFERT DE PROPRIETE

Les parties conviennent que le transfert de propriété interviendra trois ans après l'achèvement des ouvrages, la date d'achèvement des travaux étant celle constatée par les procès-verbaux de réception.

A cette date, l'état des ouvrages fera l'objet d'un constat dressé de manière contradictoire par les parties et accepté par la commune. L'état des lieux contradictoire comprendra un descriptif technique des ouvrages et réseaux concernés

Le transfert de propriété est réalisé par acte administratif sur la base du constat contradictoire accepté par la commune.

A compter de la signature de l'acte de rétrocession, la commune devient responsable de l'entretien des ouvrages cédés, de leur maintenance et de leur renouvellement.

Le prix de rétrocession des biens objet des présentes est fixé à 1,00 €.

ARTICLE 3 - SERVITUDES ET ACCES

Le cas échéant, la commune de Longué-Jumelles s'engage à garantir à Meldomys l'accès permanent aux équipements pour l'entretien, la maintenance et les interventions d'urgence.

ARTICLE 4 - DUREE

La présente convention prend effet à compter de sa date de signature et s'achèvera le jour du transfert de propriété des espaces communs à la commune.

ARTICLE 5 - RESILIATION

Si Meldomys ne s'acquitte pas des obligations figurant à l'article 2, le transfert de propriété ne pourra pas s'effectuer. La commune peut résilier de plein droit la présente convention, en justifiant d'un préavis d'un mois, après procédure de mise en demeure de se conformer aux prescriptions techniques, ou aux obligations de la présente convention, restée sans effet.

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

ARTICLE 6- MODIFICATION

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

Fait àle.....

Pour la Commune de Longué-Jumelles

Le Maire

Frédéric MORTIER

Pour Meldomys

Le Directeur général

Benoît RATIER

LONGUÉ-JUMELLES – Rue Voltaire – convention de rétrocession - Tr. 1933, 1934

Meldomys est propriétaire, par acte du notarié du 19 octobre 2022, des parcelles cadastrées section AL n°83, 90, 306 et 307, situé Rue Voltaire à Longué-Jumelles d'une superficie de 2.035 m².

Dans le cadre d'un projet de construction composé d'un îlot collectif (4 logements et 2 locaux commerciaux), d'un îlot intermédiaire de 8 logements, d'une maison individuelle et de deux logements à réhabiliter, une voie de desserte ainsi que des espaces communs et paysagers, Meldomys prévoit la rétrocession des espaces, au profit de la commune, qui a la pleine compétence de leur gestion.

Un géomètre-expert réalisera un plan de bornage et une division à la fin du chantier afin de pouvoir rétrocéder à la commune l'emprise de l'opération.

Les espaces à rétrocéder sont matérialisés en rouge sur le plan ci-dessous, étant ici précisé que la citerne de rétention et d'infiltration ainsi que le pompe de relevage situées sous les espaces à rétrocéder, resteront propriété de Meldomys. A cet effet, une servitude d'écoulement des eaux devra être constituée.



Les services France domaine ont émis un avis le 27 octobre 2025 sur la valeur vénale du bien estimé à 1,00 €. Ce transfert de propriété s'apparentant à un transfert de charge.

Lors de sa séance du 8 décembre 2025, le conseil municipal doit approuver la rétrocession de ces espaces selon les modalités définies à la convention de rétrocession soumise à votre validation.

Il vous est demandé de bien vouloir donner votre accord sur les éléments ci-dessus énoncé et d'autoriser le Directeur général :

- à signer la convention de rétrocession,
- à signer l'acte de cession, dont la rédaction sera effectuée sous forme d'acte administratif par la Direction des Affaires Juridiques de Meldomys.

Délibération : Le Bureau du Conseil d'administration autorise, à l'unanimité, le Directeur général à :

- signer la convention de rétrocession,
- signer l'acte de cession, dont la rédaction sera effectuée sous forme d'acte administratif par la Direction des Affaires Juridiques de Meldomys.

CONVENTION DE RETROCESSION VRD

Longué-Jumelles – Rue Voltaire

Tr. 1933 / 1934

Entre

LA COMMUNE DE LONGUÉ-JUMELLES, dont le siège administratif est à l'Hôtel de ville, 1 Place de la Mairie, 49160 Longué-Jumelles, représentée par le Maire, Monsieur Frédéric MORTIER, dument autorisé par délibération du

D'une part,

Et

MELDOMYS dont le siège social est au 11 rue du Clon 49000 Angers représentée par le Directeur Général Monsieur Benoit RATIER, dument autorisé par délibération du 18 novembre 2025.

D'autre part,

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE :

Dans le cadre de l'opération de construction d'un ensemble immobilier situé 11 rue Voltaire à Longué-Jumelles composé d'un îlot collectif (4 logements et 2 locaux commerciaux), d'un îlot intermédiaire de 8 logements, d'une maison individuelle et de la réhabilitation de deux logements, Meldomys s'engage à transférer à la commune de Longué-Jumelles, à l'issue des travaux de construction et de réhabilitation, la propriété de certains espaces communs, conformément à l'article R.442-8 du Code de l'urbanisme.

La présente convention a pour objet de transférer dans le domaine de la commune de Longué-Jumelles la propriété des espaces ouverts au public à usage de voirie, stationnement, espaces verts et trottoirs, dont l'emprise est indiquée sur le plan ci-dessous, à l'issue d'une période de trois années suivant l'achèvement des travaux.



CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1 - OBJET

La présente convention a pour objet de définir les modalités de rétrocession dans le domaine public de la commune des espaces énumérés ci-après :

- La voirie intérieure
- Les stationnements
- Les trottoirs
- Les espaces verts situés autour des stationnements
- Les réseaux EP
- Les réseaux d'éclairage public y compris les mâts étant précisé que cela inclut le mobilier et équipements implantés le cas échéant (mâts et réseaux d'éclairage)

La commune reprend en propriété lesdits espaces ainsi que les réseaux relevant de son domaine de compétence hors citerne de rétention et infiltration ainsi que le pompe de relevage intégrée.

Tout autre réseau et/ou équipement ne relevant pas du domaine de compétence communale fera l'objet d'une convention de gestion au bénéfice de son gestionnaire : réseaux situés sous ces espaces (ex : AEP, EU, électricité basse et moyenne tension, câbles et installation technique d'opérateurs de télécom,...), réalisés suivant les prescriptions des concessionnaires concernés et réceptionnés par ces derniers (plan projet des réseaux ci-après).

Etant ici précisé que les EP et l'éclairage public sont une compétence communale et font donc partie de l'objet de la présente convention.



Les espaces et les voies communs concernés par la rétrocession sont identifiés dans le plan présenté en préambule. La délimitation précise et définitive des emprises concernées sera réalisée au moment du transfert de propriété.

ARTICLE 2 - MODALITE ADMINISTRATIVE DU TRANSFERT DE PROPRIETE

Les parties conviennent que le transfert de propriété interviendra trois ans après l'achèvement des ouvrages, la date d'achèvement des travaux étant celle constatée par les procès-verbaux de réception.

A cette date, l'état des ouvrages fera l'objet d'un constat dressé de manière contradictoire par les parties et accepté par la commune. L'état des lieux contradictoire comprendra un descriptif technique des ouvrages et réseaux concernés

Le transfert de propriété est réalisé par acte administratif sur la base du constat contradictoire accepté par la commune.

A compter de la signature de l'acte de rétrocession, la commune devient responsable de l'entretien des ouvrages cédés, de leur maintenance et de leur renouvellement.

Le prix de rétrocession des biens objet des présentes est fixé à 1,00 €.

ARTICLE 3 - SERVITUDES ET ACCES

La commune de Longué-Jumelles s'engage à garantir à Meldomys l'accès permanent aux équipements pour l'entretien, la maintenance et les interventions d'urgence.

Les servitudes nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et à la réparation des ouvrages seront constituées au profit de Meldomys (citerne de rétention d'eau pluviale) y compris la pompe de relevage intégrée.

ARTICLE 4 - DUREE

La présente convention prend effet à compter de sa date de signature et s'achèvera le jour du transfert de propriété des espaces communs à la commune.

ARTICLE 5 - RESILIATION

Si Meldomys ne s'acquitte pas des obligations figurant à l'article 2, le transfert de propriété ne pourra pas s'effectuer. La commune peut résilier de plein droit la présente convention, en justifiant d'un préavis d'un mois, après procédure de mise en demeure de se conformer aux prescriptions techniques, ou aux obligations de la présente convention, restée sans effet.

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

ARTICLE 6- MODIFICATION

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

Fait àle.....

Pour la Commune de Longué-Jumelles

Le Maire

Frédéric MORTIER

Pour Meldomys

Le Directeur général

Benoît RATIER

LA ROMAGNE – Rue Nationale (Maison de Santé) – Tr. 1873

Meldomys a fait édifier une Maison de santé et une pharmacie sur la commune de La Romagne, Rue Nationale.

Comme le prévoyait la convention de rétrocession signée le 28 août 2024, il convient de rétrocéder à la commune les parcelles construites suivantes :

- Section AD n°328 (683 m²) et 331 (882 m²) à usage de voirie, parkings et espaces verts destinés à intégrer le domaine public communal (en bleu sur le plan ci-dessous)
- Section AD n° 334 (3.947 m²) à usage de terrain à aménager, destiné à intégrer le domaine privé communal pour la création d'un futur lotissement (en vert sur le plan ci-dessous)



Les services de France domaine ont donné un avis le 14 octobre 2025 estimant le bien à 1,00 € considérant que cette rétrocession devait être analysée à un transfert de charge.

Lors de sa séance du 24 octobre 2025 le conseil municipal de la commune a validé l'acquisition desdites parcelles au prix de 1,00 €, étant entendu qu'elle intégrera les parcelles aujourd'hui cadastrées section AD n°328 et 331 dans le domaine public communal, la parcelle cadastrée section AD n°334 restant propriété privée communale.

Le conseil municipal réuni le 24 octobre dernier a donné son accord sur la rétrocession des trois parcelles.

Il vous est demandé de bien vouloir donner votre accord sur la cession au profit de la commune de La Romagne des parcelles cadastrées section AD n°328,331 et 334 au prix de 1,00 €, et d'autoriser le Directeur général à signer l'acte administratif qui sera rédigé par la Direction des affaires juridiques et Marchés de Meldomys.

Délibération : Le Bureau du Conseil d'administration donne son accord, à l'unanimité, sur la cession au profit de la commune de La Romagne, des parcelles cadastrées section AD n°328,331 et 334 au prix de 1,00 €, et autorise le Directeur général à signer l'acte administratif qui sera rédigé par la Direction des affaires juridiques et Marchés de Meldomys.

SAINT BARTHÉLÉMY-D'ANJOU – Rue Chanteclerc : convention de rétrocession - Tr. 2001

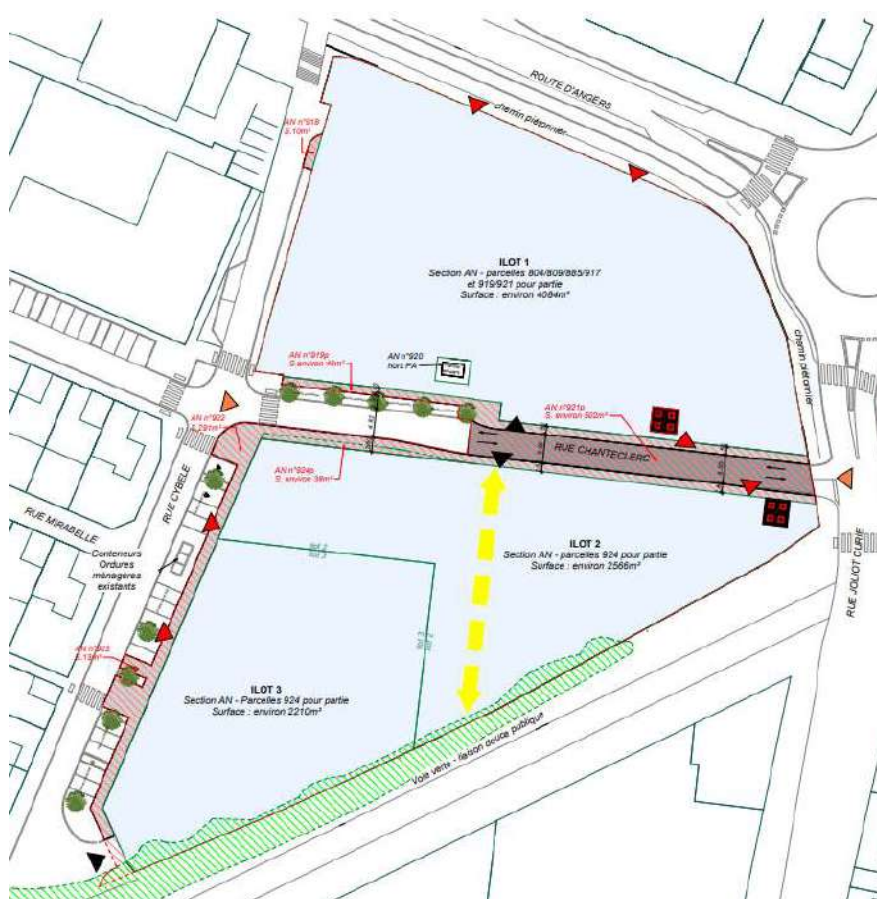
Dans le cadre d'un projet d'aménagement sur la commune de Saint Barthélémy-d'Anjou, Meldomys a fait l'acquisition d'un ensemble de parcelles auprès de la société LIDL le 8 octobre 2024 par acte administratif, en vue d'y aménager 2 ilots et rétrocéder une partie de voirie, approuvé lors de notre séance du 12 mars 2024.

Le 1^{er} ilot sera revendu au profit de Bouygues Immobilier pour une opération de construction d'un immeuble collectif de 79 logements en accession, 3 cellules commerciales et la rétrocession d'une partie de la voirie.

Le 2^{ème} ilot doit être scindé en 2 parcelles distinctes : la 1^{ère} étant destinée à la construction d'un immeuble collectif de 42 logements financés en PLS, la 2^{nde} devant être vendue à notre filiale JAXED pour la construction d'un immeuble de 26 logements PS�A.

Dans le cadre du permis d'aménager et dans la perspective de réception des travaux de viabilisation, Meldomys envisage la rétrocession à Angers Loire Métropole ayant la compétence dans le domaine :

- de la voirie, des trottoirs et réseaux situés dans le prolongement de la partie publique de la rue Chanteclerc,
- des trottoirs situés, de part et d'autre, de la partie publique de la rue Chanteclerc,
- du trottoir situé le long de la rue Cybèle (partie Est) et des ilots 2 et 3 selon le plan ci-dessous.



Les espaces à rétrocéder sont matérialisés *en grisé* sur le plan ci-dessus et correspondant aujourd'hui aux parcelles cadastrées section AN n°924, 919, 922, 921, 918 et 923 et d'une superficie totale après division de 900 m².

A l'issue de la réception des travaux de viabilisation, un géomètre-expert dressera un plan de bornage et de division afin d'extraire les parcelles en vue de leur rétrocession à Angers Loire Métropole.

Les services France domaine ont été saisis le 18 août 2025, pour obtention de la valeur vénale des parcelles.

La signature d'une convention de rétrocession est proposée entre Meldomys et Angers Loire Métropole.

Angers Loire Métropole a donné son accord sur le projet de la convention de rétrocession jointe au présent exposé et n'a pas la nécessité de délibérer spécifiquement sur le projet, ayant une autorisation générale sur ce type de rétrocession.

Il vous est demandé de bien vouloir donner votre accord concernant la rétrocession des espaces communs, voiries et réseaux au profit d'Angers Loire Métropole, sur la base du projet de convention ci-annexé et d'autoriser le Directeur général à signer ladite convention ainsi que l'acte de rétrocession dont la rédaction sera confiée à l'étude de Maîtres DUCHENE – REDIG et VANDEVOORDE, notaires à Angers.

Délibération : Le Bureau du Conseil d'administration donne son accord, à l'unanimité, sur la rétrocession des espaces communs, voiries et réseaux au profit d'Angers Loire Métropole, sur la base du projet de convention ci-annexé et autorise le Directeur général à signer ladite convention ainsi que l'acte de rétrocession dont la rédaction sera confiée à l'étude de Maîtres DUCHENE – REDIG et VANDEVOORDE, notaires à Angers.

CONVENTION DE RETROCESSION DES VOIES ET ESPACES COMMUNS DE L'OPERATION
Commune de SAINT BARTHELEMY-D'ANJOU – Rue Chanteclerc
Tr. 2001

Entre

La Communauté Urbaine d'Angers Loire Métropole, représentée par son Président, Monsieur Christophe BÉCHU, autorisé par délibération n°DEL-2024-235 du Conseil de Communauté du 7 octobre 2024, ou sa Première Vice-présidente en charge de la Cohésion territoriale, de l'Amélioration de l'habitat privé et des Ressources humaines, Mme Roselyne BIENVENU, autorisée aux fins de signature en vertu de l'arrêté du Président n°2025-164 du 11 juillet 2025,

Et

L'établissement dénommé MELDOMYS, dont le siège social est au 11 rue du Clon 49000 ANGERS, représenté par Benoît RATIER, et désigné dans ce qui suit sous l'appellation " Le Maître d'Ouvrage " et autorisé à signer les présentes, par délibération en date du 18 novembre 2025,

Visa :

Article R*431-24 du Code de l'Urbanisme.

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

Le Maître d'Ouvrage va déposer auprès de la commune de Saint-Barthélemy-d'Anjou, un dossier de demande de Permis d'aménager en vue de d'aménager sa propriété en deux emprises :

- La première sera revendue au profit de Bouygues Immobilier en vue de réaliser un projet de logements composé de 2 bâtiments (79 logements), de stationnements et d'espaces communs.
- La seconde doit être scindée en deux propriétés distinctes :
 - la première propriété étant destinée à la construction par Meldomys d'un immeuble collectif de 42 logements,
 - la seconde propriété devant être vendue à la filiale JAXED pour la construction d'un immeuble de 26 logements.

Sur cette deuxième emprise, Le Maître d'Ouvrage va déposer, auprès de la commune de Saint-Barthélemy-d'Anjou, un dossier de demande de Permis de construire en vue de réaliser un projet de 42 logements sur deux bâtiments R+3 + attique.

Angers Loire Métropole a pris connaissance de la nature et de l'importance de ce projet, ayant reçu du Maître d'Ouvrage un dossier complet de l'opération, comprenant le programme et le plan au stade AVP des travaux (via un pré-dossier ADS suffisamment détaillé).

Le Maître d'oeuvre, Lionel Vié, a été missionné par Le Maître d'Ouvrage aux fins d'assurer la maîtrise d'œuvre de l'opération d'aménagement et de viabilisation, et notamment la conduite de l'ensemble des travaux de voiries et de réseaux divers/d'espaces verts, jusqu'à exécution totale.

CECI EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – Objet.

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

- Voirie, dépendances et équipements ;
- Eclairage public ;
- Eau Potable ;
- Assainissement eaux usées et eaux pluviales ;
- Espaces verts d'accompagnement de voirie.

Les équipements sont définis par les pièces techniques, annexées au Permis d'aménager/de construire (programme des travaux, plans de voirie et de réseaux) et seront réalisés par le Maître d'Ouvrage. Les équipements seront conformes aux cahiers de prescriptions techniques d'Angers Loire Métropole.

Le transfert de propriété des équipements relevant de la voirie communautaire s'effectuera par l'intermédiaire d'un acte notarié entre le Maître d'Ouvrage et Angers Loire Métropole, à l'euro symbolique et aux frais exclusifs du Maître d'Ouvrage de l'opération.

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

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

- Electricité Basse Tension/Moyenne Tension ;
- Câbles et installations techniques d'opérateurs de télécom ;
- Réseaux de chaleur ;
- Gaz.

ARTICLE 2 – Obligations du Maître d'Ouvrage envers Angers Loire Métropole durant la phase d'étude et d'exécution des travaux.

Les hypothèses de conception des voies et espaces publics énumérés à l'article 1 seront proposées impérativement par l'aménageur à la validation d'Angers Loire Métropole.

Les caractéristiques de ces aménagements : découpage foncier, géométries des voies, structures des voies, les matériels et équipements, végétaux, mobiliers urbains, réseaux, ainsi que les fiches techniques correspondantes seront proposées impérativement par l'aménageur à la validation d'Angers Loire Métropole lors des différentes phases de conception (APS à EXE).

Angers Loire Métropole sera informée de l'organisation des réunions de chantier et sera destinataire des procès-verbaux de chantier.

Il appartiendra au Maître d'Ouvrage de transmettre toutes instructions utiles pour qu'Angers Loire Métropole soit appelée à préparer les opérations préalables à la réception et à y participer. Une première version du Dossier des Ouvrages Exécutés (DOE) sera communiquée dix jours avant les OPR.

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

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

ARTICLE 3 – Conditions du transfert de propriété des équipements relevant de la compétence communautaire à Angers Loire Métropole.

Le transfert de propriété à Angers Loire Métropole prendra effet dès que les sept conditions suivantes auront été remplies par le maître d'ouvrage :

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

2 - Délivrance de l'attestation de non-opposition à la conformité des travaux par la mairie, suite au dépôt de la Déclaration Attestant de l'Achèvement et de la Conformité des Travaux du Permis d'aménager/de construire (article R.462-1 du code de l'urbanisme).

3 - Accord des services gestionnaires pour la prise en charge de l'ensemble des ouvrages réalisés suivant leurs prescriptions techniques.

4 - Remise à Angers Loire Métropole du dossier des ouvrages exécutés et des plans de récolement en conformité avec la réglementation en vigueur et la charte graphique d'Angers Loire Métropole, conformément à l'annexe 2.

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

Ce dossier comprend :

Un plan parcellaire ou document d'arpentage si des divisions ont été effectuées ;

La liste des parcelles (section cadastrale et numéro de parcelle) et leur contenance.

6 - Sollicitation du notaire de son choix par le Maître d'ouvrage en vue de préparer un acte de cession de l'emprise concernée à Angers Loire Métropole.

7 - Délibération d'acquisition par Angers Loire Métropole, puis signature de l'acte notarié.

Nota : Le Maître d'Ouvrage s'engage à mettre à disposition d'Angers Loire Métropole le dossier de rétrocession des ouvrages cités à l'article 1, ci-dessus, en vue de la mise en œuvre du classement dans le domaine public routier prononcé après transfert de la propriété tel que prévu à l'article 1.

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

ARTICLE 4 – Durée.

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

ARTICLE 5 – Résiliation.

Lorsque le maître d'ouvrage ne s'est pas acquitté de la réalisation des obligations figurant à l'article 3, le transfert de propriété est impossible.

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

ARTICLE 6 – Caractère exécutoire.

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

Annexes :

- Annexe 1 : Plan des zones rétrocédées à Angers Loire Métropole
- Annexe 2 : Fiche contenu du DOE et du dossier de remise d'ouvrage

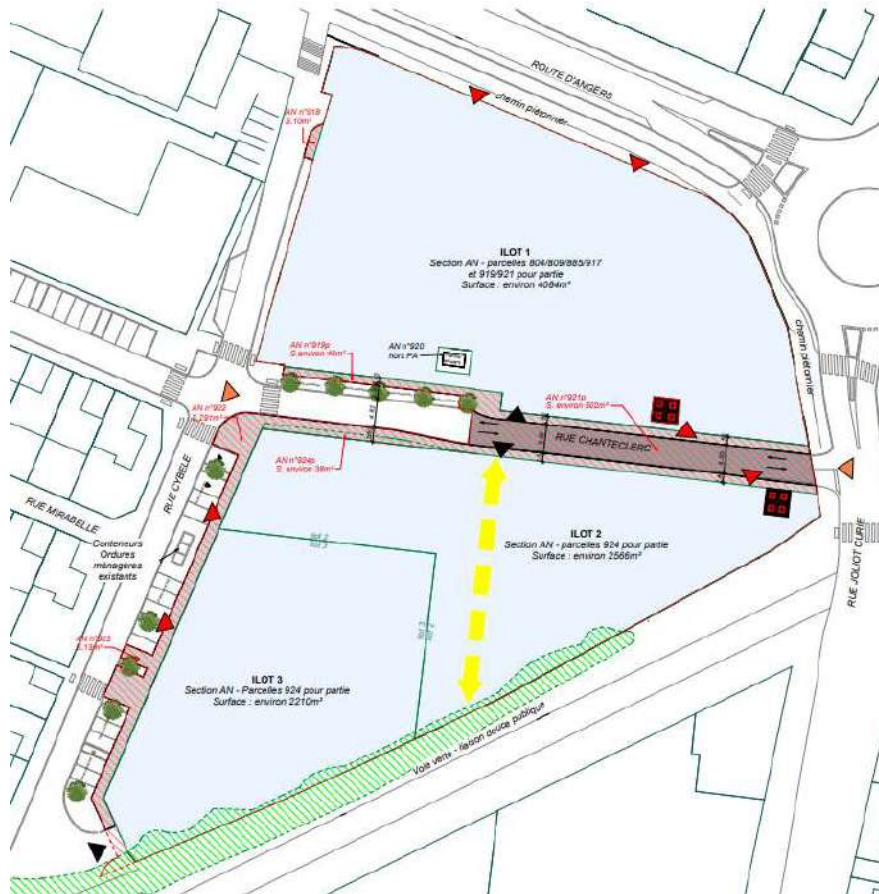
Fait à _____ le _____

Pour Angers Loire Métropole
La Vice-Présidente en charge de la Cohésion
Territoriale, de l'Amélioration de l'Habitat et
des ressources Humaines.
Mme Roselyne BIENVENU

Pour le Maître d'Ouvrage
Le Représentant de la société
Meldomys

M. Benoît RATIER

Annexe 1 : Plan des zones rétrocédées à Angers Loire Métropole



- Annexe 2 : Fiche contenu du DOE et du dossier de remise d'ouvrage

Le Contenu des DOE :

10 jours avant la réception entre l'aménageur et son entreprise et avant la mise en service de l'ouvrage, le MOE envoie :

Le DOE « complet » dont les plans de récolement visés par le MOE, conformes sur la forme et complets sur le fond avec visa du MOE sur le cartouche de plan, envoyé en même temps que le reste des pièces.

Le Dossier des Ouvrages Exécutés (DOE) relatif à l'ouvrage, contenant les éléments inscrits au DOE Type de la Collectivité, comprenant les notes de calcul et spécifications techniques des composantes de l'ouvrage, les rapports de contrôles, d'essais et d'inspection, les fiches techniques de chaque matériau mis en œuvre, les fiches d'agrément correspondantes, et tous schémas, vues en plan, coupes ou profils nécessaires pour la compréhension de l'ouvrage.

La liste minimale des documents attendus par type d'ouvrage est listée ci-après. Chaque gestionnaire pourra avoir des demandes complémentaires à y ajouter :

TOUT SECTEUR	Les récolements « tous métiers » ou compétences seront remis en classe de précision A
VOIRIE ET CHEMINEMENTS	- Essais de portance de la couche de forme, déflexion et le cas échéant carottage
ECLAIRAGE PUBLIC	- Schéma électrique et nomenclature des armoires de commande - Note de calcul des réseaux selon la norme NFC 17-205 - Plan de localisation des points lumineux et armoires avec identification des départs - CONSUEL de l'installation, rapport du contrôleur technique de l'installation sans non-conformités ou observations bloquantes - Fiches de nomenclature du mobilier installé (tables attributaire) - Fiches et bons de livraison du matériel installé -
SIGNALISATION LUMINEUSE TRICOLEURE	- Dossier de carrefour à feux - Rapport du bureau de contrôle sans réserve sur la conformité des installations.
GC de communication Electronique	Plan des fourreaux et chambres, masque des chambres (sur chaque face dotée de fourreaux, avec repérage de la face sur le plan de la chambre) mentionnant les éventuels fourreaux occupés et le nom de l'occupant ainsi que son linéaire.
ASSAINISSEMENT (Eaux pluviales)	- Rapports d'inspection vidéo selon la norme NF EN 13508-2 ; - Rapports des contrôles de compactage des tranchées - Schémas d'ensemble conformes au dossier loi sur l'eau des ouvrages de régulation compris fourniture des notes de calcul, vues en plan, coupes ou profils avec indication du NPHE et du niveau de protection de l'ouvrage (pluie de référence)
ASSAINISSEMENT (Eaux usées)	- Rapports d'inspection vidéo selon la norme NF EN 13508-2 ;

	<ul style="list-style-type: none"> - Procès-verbaux d'étanchéité ; - Rapports des contrôles de compactage des tranchées - Le cas échéant, PV d'essais de pression des canalisations de refoulement - Le cas échéant, PV d'étanchéité de station de refoulement
OUVRAGES SPECIFIQUES OU MIXTES (Assainissement alternatif, bassin de rétention, noues – si remise d'ouvrage distincte de l'assainissement pluvial)	- Tous documents tenant à la spécificité noue, bassin ouvert, ouvrages en « vide-clos », ouvrage mixte, ouvrage en Structures Alvéolaires Ultralégères...) accompagné des ouvrages annexes (ouvrages d'ajutage, surverse, régulation...) compris fourniture des notes de calcul, vues en plan, coupes ou profils avec indication du NPHE et du niveau de protection de l'ouvrage (pluie de référence)
OUVRAGE D'ART	- Dossier d'ouvrage conformément Mémento pour la mise en œuvre sur ouvrages d'art – MEMOAR (cf. fiche n° XV-1 "Dossier d'ouvrage")
EAU POTABLE ET INCENDIE	- Procès-verbal des essais bactériologiques et de désinfection du réseau de distribution d'eau potable et de ses accessoires
PARCS ET JARDINS	- Plan de gestion
PARCS ET JARDINS – AIRE DE JEUX	<ul style="list-style-type: none"> - Fiches techniques des jeux mis en œuvre avec leurs certifications de respect des normes - Rapport de contrôle de conformité de pose des matériels et constituants de l'aire de jeux (y compris : jeux, sols amortissants, marquages pour les usagers, clôtures, mobilier d'assises, corbeilles...) sans aucune réserve y compris sur la signalétique pour les usagers. Il sera réalisé par un contrôleur technique indépendant de l'entreprise qui l'a posé. - Plans de récolement

Le contenu du dossier de remise d'ouvrage

L'aménageur doit fournir aux concessionnaires et gestionnaires de services publics et aux administrations publiques compétentes, l'ensemble des plans des ouvrages tels qu'ils **ont été exécutés** :

- par nature d'ouvrages différenciés (ceux-ci pouvant être gérés ultérieurement par différents services),
- en synthèse par superposition des différents ouvrages

Ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle dont un dossier de contrôle de la bonne exécution des travaux.

Pour cela, l'aménageur fait parvenir un dossier par ouvrage à remettre comportant les éléments suivants :

- 1) **Un plan de situation format A4 ou A3**
- 2) **Les DOE « parfaits » et ordonnancés – (Voir contenu des DOE ci-dessus).**
- 3) **Le Dossier d'Intervention Ulérieure sur l'Ouvrage, DIUO**, à savoir tous les documents complémentaires relatifs au fonctionnement, modalité et périodicité d'entretien, accès aux ouvrages, mesures de sécurité, entretien des ouvrages annexes...
- 4) **Le cas échéant (pour les réseaux d'assainissement eaux usées, eaux pluviales et d'adduction eau potable) une fiche descriptive et estimative de l'ouvrage transféré**, indiquant le montant total réglé à l'entreprise de travaux pour la réalisation de l'ouvrage et le répartissant quantitativement et financièrement en grands postes de matériaux suivant fiche type fournie par la Collectivité.
- 5) **En cas d'ouvrage soumis à garantie décennale, les attestations d'assurance décennale de l'(des) entreprise(s) concernée(s)**

Selon la nature des ouvrages, le concédant pourra demander au concessionnaire la fourniture de documents complémentaires nécessaires au contrôle de la conformité, de la qualité, de la sécurité ou de la pérennité des ouvrages remis.

Les contrôles et essais de conformité des ouvrages seront réalisés par des organismes indépendants des entreprises ayant effectué les travaux.

SAINT MATHURIN-SUR-LOIRE (Commune déléguée de LOIRE-AUTHION) – Avenant n°2 à la résiliation partielle du bail emphytéotique du 3 mars 1989 – Tr. 0491

Meldomys et la commune de Saint Mathurin-sur-Loire (Commune déléguée de Loire-Authion) ont conclu le 3 mars 1989, un bail emphytéotique pour une durée de 36 ans, prenant effet à compter du 1^{er} novembre 1988. L'objet du bail porte sur un foyer logements de 25 appartements, 5 lots composés chacun de 5 logements individuels, 1 logement de garde ainsi que 10 garages individuels, l'ensemble cadastré section AV n°488 et 487.

Le 5 octobre 1994, un avenant au bail a été conclu entre les parties afin d'inclure 12 logements complémentaires.



A ce jour, le logement de fonction n'est plus utilisé. En ce sens, Meldomys a donc été sollicité par la commune afin d'extraire cette maison du bail emphytéotique, afin de permettre à cette dernière de procéder à la mise en vente du logement.

Le bien est une maison individuelle type V, mesurant 116, 65 m² avec jardin clos, et cadastré section AV n°487 d'une superficie de 572 m². (Matérialisé en vert sur le plan ci-dessus.)

Lors de sa séance du 16 décembre 2025, le conseil municipal prévoit de valider la résiliation partielle du bail emphytéotique afin d'extraire le logement, ainsi que l'indemnité de résiliation de bail à hauteur de 2 500 €.

Les services de France Domaine ont été saisis le 14 octobre 2025, et ont rendu un avis le 16 octobre 2025, indiquant une indemnité à hauteur de 6 000 € assortie d'une marge de 20 %.

Il vous est demandé de bien vouloir donner votre accord afin de résilier partiellement le bail du 3 octobre 1989 et extraire le logement de garde de ce dernier, sous forme d'avenant au bail, et d'autoriser le Directeur Général à signer cet avenant dont la rédaction sera réalisée par la Direction Juridique de Meldomys.

Délibération : Le Bureau du Conseil d'administration, à l'unanimité :

- Donne son accord pour résilier partiellement le bail du 3 octobre 1989 contre le versement d'une indemnité de 2 500 € et extraire le logement de garde de l'emprise du bail, sous forme d'avenant,

Et

- Autorise le Directeur Général à signer l'avenant dont la rédaction sera réalisée par la Direction Juridique de Meldomys

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 18 NOVEMBRE 2025

➤ GESTION PATRIMONIALE

◆ MAINTENANCE

✓ Stratégies : Plan Stratégique de Patrimoine 2026-2036

En juin dernier, le Conseil d'administration de Meldomys a validé la nouvelle approche du Plan Stratégique de Patrimoine 2026-2036 dans le cadre de sa révision. Depuis, nous avons pu analyser en détail l'ensemble des 14 400 logements du parc à partir de cinq grands critères :

- 1- L'état technique,
- 2- La performance énergétique,
- 3- La santé et la sécurité,
- 4- L'adaptation des logements aux personnes à mobilité réduite
- 5- La capacité du patrimoine à faire face aux aléas climatiques. Le document joint en annexe illustre les principaux résultats de ce travail et les orientations proposées pour les dix prochaines années.

Globalement, le parc de Meldomys est en bon état. La note technique moyenne s'élève à 3,9 sur 5, traduisant un bon niveau d'entretien et une solidité générale du parc. Les résidences les plus fragiles feront l'objet d'une réhabilitation complète, à raison d'environ 250 logements par an, tandis que celles de niveau intermédiaire bénéficieront de travaux ponctuels d'entretien.

Objectifs 2026-2036 en nombre de logement à traiter sur le plan technique

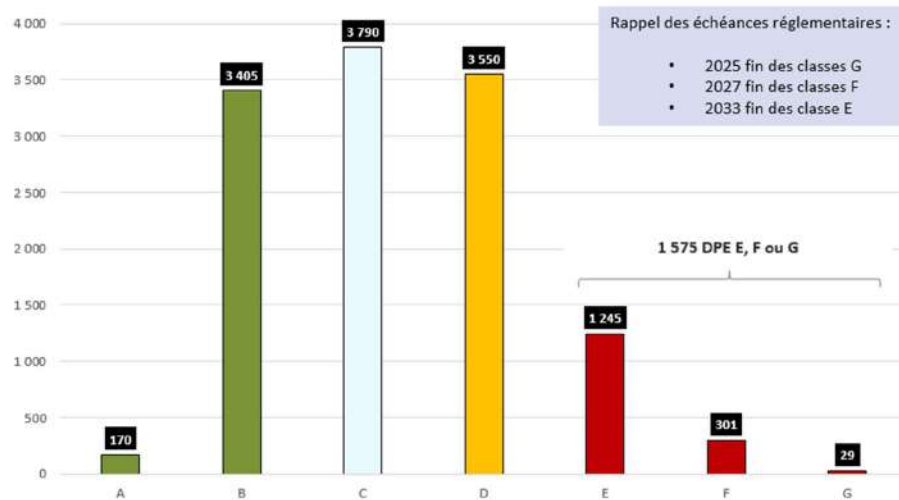
	1 à 5 ans	5 à 10 ans	> 10 ans
Fort	0	3 444	2 688
Moyen	24	5 954	33
Faible	1 440	1 022	0

Interventions ponctuelles sur environ **600 logts/an** à raison de **0,5 M€/an** sur 10 ans de 2026 à 2036

Réhabilitations techniques sur environ **250 logts/an** soit **3 M€/an** sur 10 ans de 2026 à 2036

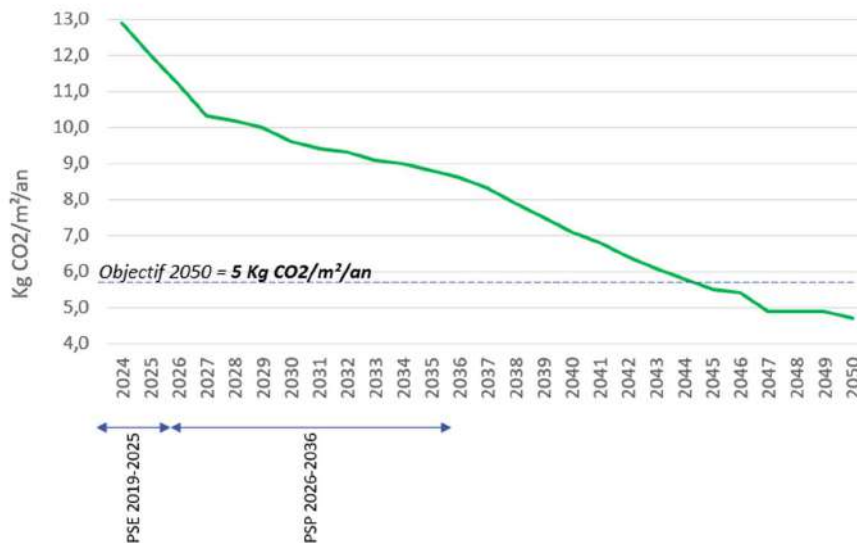
Sur le plan énergétique, la révision du calcul des DPE à partir du 1er janvier 2026 permettra à de nombreux logements chauffés à l'électricité d'être reclassés dans une meilleure catégorie. Cela réduira sensiblement le nombre de logements à traiter. En parallèle, nous rappelons les échéances réglementaires d'interdiction de location : **2025** pour les logements **classés G**, **2027** pour les **F** et **2033** pour les **E**.

Répartition des DPE du parc de Meldomys au 1^{er} juillet 2025



Nous prévoyons ainsi de rénover environ 1 500 logements d'ici 2033, pour un budget global d'environ 33 millions d'euros, afin de ramener la majorité de ces logements vers les classes C et B et de réduire nos émissions de carbone d'environ 32 % d'ici 2036. À plus long terme, Meldomys se fixe un objectif interne d'émissions résiduelles à l'horizon 2050 de 5 kg de CO₂ par mètre carré et par an, en cohérence avec la trajectoire de la Stratégie Nationale Bas-Carbone (SNBC).

Trajectoire de décarbonation du parc de Meldomys à l'horizon 2050



Nous avons également travaillé sur les aspects santé et qualité de vie. Avec une moyenne de 4,2 sur 5, le parc se révèle globalement sain, mais certaines situations demandent une attention particulière.

Un plan d'action santé des occupants sera déployé dès 2026 conformément à notre engagement RSE. Il aura pour objectif de limiter l'exposition aux polluants dans les logements (peintures, sols), d'améliorer la qualité de l'air intérieur grâce à une meilleure surveillance des systèmes de ventilation en les équipant de capteurs connectés, et d'assurer un traitement renforcé des cas de moisissures qui nous sont signalés. Ce plan intégrera également un meilleur suivi des autres facteurs de risques comme les nuisances sonores, olfactives ou thermiques.

6 enjeux de santé



Parallèlement, nous poursuivrons les aménagements destinés à l'adaptation des logements au profit des personnes à mobilité réduite, à hauteur de 400 000 € par an. Cet effort s'accompagne d'un travail approfondi de repérage, de fiabilisation et de fléchage des logements déjà adaptés ou adaptables, afin de mieux orienter les attributions et de garantir une offre accessible et évolutive à long terme.

Enfin, nous renforcerons la résilience du parc face aux risques climatiques. Plus de 1 200 logements sont aujourd'hui situés en zone inondable, et ce chiffre pourrait augmenter dans les années à venir sous l'effet du réchauffement climatique. Nous prévoyons d'intervenir progressivement sur ces ensembles en cohérence avec les plans de prévention des risques d'inondation élaborés et mis à jour par les collectivités locales.

Par ailleurs, pour les logements exposés à des épisodes de forte chaleur, nous privilégierons, dans le cadre des réhabilitations énergétiques, l'usage de matériaux à fort déphasage thermique, le déploiement de protections solaires et la végétalisation des abords afin d'améliorer le confort d'été et de réduire la vulnérabilité du parc.

La résilience de notre parc fait face à 3 risques liés au changement climatique



Ce travail offre à Meldomys une vision objective de son patrimoine permettant de planifier nos investissements de manière cohérente et de poursuivre notre engagement en faveur d'un habitat durable, confortable et respectueux de l'environnement.

Tableau récapitulatif des investissements

Travaux	Imputation	Période	Budget annuel en M€	Budget total en M€	Rythme annuel en nbrs de logts	Volume total en nbrs de logts
Travaux ponctuels	Gros entretien	2026-2036	0,5	5	600	6 000
Réhabilitations techniques	Immobilisation	2026-2036	3	30	250	2 500
Réhabilitations énergétiques	Immobilisation	2026-2033	4,1	33	204	1 636
Adaptations PMR	Gros entretien	2026-2036	0,4	4	260	2 600
Adaptations résilience (inondations et RGA)	Immobilisation	2026-2036	0,5	5	100	1 000
Totaux :			8,5	77	1 414	13 736

Il vous est proposé de valider les orientations générales du Plan Stratégique de Patrimoine 2026-2036.

Délibération : Le Bureau du Conseil d'administration approuve les orientations générales du Plan Stratégique de Patrimoine 2026-2036 en vue de tendre vers la neutralité carbone, et plus précisément, valide le principe de fixer le volume des interventions à 1400 logements/an.

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 18 NOVEMBRE 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)

17 locataires sont concernés pour un montant total de 7 480 € soit une moyenne au logement de 440 €. 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.



6^{ème} session 18 NOVEMBRE 2025

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

	MONTANT TOTAL	NBR TOTAL	Montant hors PMR	Nombre hors PMR	Moyenne au logt hors PMR	Montant PMR	NBR PMR
Agence Anjou Bleu Segréen	1 485 €	3	1 485 €	3	495 €	0 €	0
Agence Baugéois Saumurois	1 375 €	4	1 375 €	4	344 €	0 €	0
Agence Loire Angers	4 620 €	10	4 620 €	10	462 €	0 €	0
Agence Mauges Choletais	0 €	0	0 €	0	0 €	0 €	0
TOTAL	7 480 €	17	7 480 €	17	440 €	0 €	0
Cumul des sessions précédentes	24 297 €						

Agence Anjou Bleu Segréen

N° ordre	Adresse	Commune	Réf. logement	Ancienneté dans le logement - 10 ans min - (mois/année)	Montant attribué	Forfait protection * (Si oui ajouter 30€)	Année de construction logement
1	7 IMPASSE DE LA CHAPINIERE	LE LION D'ANGERS	0585-0004	01/08/95	355 €	30 €	1992
2	3 RUE DES NOISETIERS	Segré - SEGRE EN ANJOU BLEU	0579-0010	01/06/04	520 €	30 €	1992
3	47 RUE BEAU SITE	MIRE	0221-0019	01/11/93	520 €	30 €	1979
sous-total					1 395 €	90 €	
TOTAL					1 485 €		

Agence Anjou Bleu Segréen

N° ordre	Adresse	Commune	Réf. logement	Ancienneté dans le logement - 10 ans min - (mois/année)	Montant attribué	Forfait protection * (Si oui ajouter 30€)	Année de construction logement
1	7 IMPASSE DE LA CHAPINIERE	LE LION D'ANGERS	0585-0004	01/08/95	355 €	30 €	1992
2	3 RUE DES NOISETIERS	Segré - SEGRE EN ANJOU BLEU	0579-0010	01/06/04	520 €	30 €	1992
3	47 RUE BEAU SITE	MIRE	0221-0019	01/11/93	520 €	30 €	1979
sous-total					1 395 €	90 €	
TOTAL					1 485 €		

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	6 RUE DU PONT DES BUTTES	Charcé Saint Elier BRISSAC LOIRE AUBANCE	1327-0008	15/06/10	400 €	0 €	2008
2	4 RUE DES CAMPANULES	49080 BOUCHEMAINE	1238-0002	16/07/05	520 €	0 €	2005
3	11 RUE VOLLANT	49800 TRELAZE	0007-0003	01/12/13	400 €	30 €	1957
4	17 SQUARE SALVADOR ALLENDE	49800 TRELAZE	0167-0017	18/07/14	520 €	30 €	1978
5	2 SQUARE DU PAVILLON	49130 LES PONTS DE CÉ	0906-0031	25/11/14	520 €	0 €	2001
6	10 B RUE DU MARCHE AU LIN	49290 CHALONNES SUR LOIRE	0901-0001	06/08/15	520 €	0 €	2000
7	50 B RUE ESPERANTO	49460 MONTREUIL JUIGNE	0109-0029	01/08/98	350 €	30 €	1973
8	20 RUE DU VIEUX PRESOIR	49320 St Jean des Mauvrets LES GARENNES SUR LOIRE	0851-0003	01/01/97	500 €	30 €	1997
9	33 RUE DU 11 NOVEMBRE 1918	49430 DURTAL	0567-0005	21/10/15	220 €	30 €	1994
10	4 RUE REDOUET	49460 SOULAIRE ET BOURG	1058-0001	04/08/15	520 €	0 €	2001
sous-total					4 470 €	150 €	
TOTAL					4 620 €		

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 7 480 €.

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 18 NOVEMBRE 2025

➤ GESTION LOCATIVE

◆ STRUCTURES D'HÉBERGEMENT

- ✓ MONTJEAN-SUR-LOIRE (commune déléguée de MAUGES-SUR-LOIRE) – Résidence autonomie « L'Amandier » : Avenant n°7 à la convention de gestion – Tr. 0561

La commune de Montjean-sur-Loire et Meldomys ont signé un bail emphytéotique le 8 mars 1990 afin de mettre à disposition de l'Office un terrain destiné à la construction d'une résidence autonomie associative sur son territoire.

Le bail emphytéotique arrive à échéance le 1er avril 2027. La commune a d'ores-et-déjà exprimé son accord de principe pour la prorogation de ce bail afin de permettre à Meldomys d'engager un projet de réhabilitation de la résidence aux côtés de l'association gestionnaire. Ce projet vise à garantir aux résidents un cadre de vie à la fois confortable et performant sur le plan énergétique.

Parallèlement les emprunts liés à la construction arrivent à échéance au 31 décembre 2025 (98 840 € d'annuité en 2025). Dans cette perspective, il devient nécessaire de définir un montant de loyer adapté à la situation à venir. Le solde de provision s'élevait à 170 000 € au 31 décembre 2024, ce qui permet de couvrir à court terme la programmation des futurs travaux.

L'Office propose donc la mise en place des dispositions suivantes à compter du 1^{er} janvier 2026 :

- Fixation d'un loyer annuel à hauteur de 50 % de la dernière annuité d'emprunt, soit 49 000 €,
- La possibilité pour l'association gestionnaire d'abonder la provision pour travaux à hauteur du solde de cette même annuité, soit environ 49 000 €, afin de constituer une réserve dédiée au financement des travaux à venir.

L'association gestionnaire a validé cette proposition qui lui permet de maintenir une stabilité de la redevance globale (175 690 € en 2025/175 757 € en 2026) tout en préparant le financement de l'opération de réhabilitation.

Les travaux envisagés à l'échéance du bail emphytéotique nécessiteront un financement complémentaire par emprunt. Dans ce cas précis, le montant de loyer fixé deviendra caduc au profit des annuités d'emprunt qui viendront naturellement réactiver l'ensemble des composantes de la redevance.

Il vous est demandé de bien vouloir donner votre accord sur le montant de loyer défini à compter du 1^{er} janvier 2026 et d'autoriser le Directeur général à signer, en ce sens, l'avenant n°7 à la convention de gestion.

Délibération : Le Bureau du Conseil d'administration, à l'unanimité, donne son accord sur le montant de loyer défini à compter du 1^{er} janvier 2026 et autorise le Directeur général à signer, en ce sens, l'avenant n°7 à la convention de gestion.



OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT



AVENANT N° 7 A LA CONVENTION DE GESTION

**Résidence autonomie « L'Amandier »,
MONTJEAN-SUR-LOIRE (commune déléguée de Mauges-sur-Loire)**

Tr. 0561

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

L'association gestionnaire de la résidence autonomie L'Amandier, représentée par sa Présidente, Madame Leïla EL CHAMMAS, dûment autorisée 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 18 novembre 2025,

Propriétaire, de deuxième part

La commune de Mauges-sur-Loire, représentée par son Maire, Monsieur Gilles PITON, dûment autorisé par délibération du conseil municipal en,

Garante, de troisième part

CONSIDERANT la prorogation annoncée du bail emphytéotique à compter du 1^{er} avril 2027 entre la commune et Meldomys afin que l'Office puisse poursuivre l'entretien du patrimoine aux côtés de l'association gestionnaire de la résidence,

CONSIDERANT la fin du remboursement des annuités d'emprunts contractés à la construction de la résidence qui nécessite la mise en place d'un loyer à compter du 1^{er} janvier 2026,

CONSIDERANT les travaux de réhabilitation réalisés ces dernières années et le solde de provision qui permet d'assurer la programmation inscrite au Plan Stratégique de Patrimoine à court terme.

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

ARTICLE UNIQUE

ARTICLE III – REDEVANCE :

Cet article est abrogé et remplacé comme suit :

La présente location est consentie moyennant une redevance annuelle calculée, pour chaque période allant du 1^{er} janvier au 31 décembre suivant, sur la base du prix de revient des opérations :

Elle comprendra :

1. Un montant de loyer fixé à 49 000€ correspondant à 50 % de la valeur de l'annuité d'emprunt réglée en 2025, étant entendu que si un emprunt s'avérait nécessaire pour financer une programmation de travaux, le montant des annuités dû remplacera le loyer tel qu'ainsi défini.
2. Le remboursement des frais généraux de Meldomys, à concurrence de 0.15 % du prix de revient global de l'opération (construction initiale) réajusté tous les ans sur la base de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction plafonné sur celui de l'IRL (avenant n° 6),
3. Le montant de la provision pour travaux est déterminé à hauteur de 1 % du prix de revient global de l'opération de construction, augmenté de 50 % de la valeur de l'annuité d'emprunt, calculée sur la base de l'année 2025 comme année de référence.
Les frais d'intervention des services de l'Office seront prélevés sur la provision dans la limite de 2 % du montant des travaux réalisés.
4. Le remboursement du montant des primes d'assurance multirisques dommages au bien immobilier, le montant des travaux sous franchise, et le cas échéant le montant de la prime Dommages Ouvrages.
5. Le gestionnaire réglera à Meldomys toutes les taxes 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 tels que pour le fonctionnement de l'ascenseur, des portes automatiques, de la chaudière ou encore de la sécurité incendie.

Les autres dispositions restent inchangées.

Fait à Angers, le,

(un exemplaire sera transmis à la Préfecture de Maine-et-Loire)

Pour Meldomys

Le Directeur général,
Benoît RATIER

Pour La commune de Mauges-sur-Loire

Le Maire,
Gilles PITON

Pour l'association gestionnaire de l'Amandier

La Présidente,
Leïla EL CHAMMAS

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 18 NOVEMBRE 2025

➤ GESTION LOCATIVE

◆ STRUCTURES D'HÉBERGEMENT

- ✓ LES ROSIERS-SUR-LOIRE (commune déléguée de GENNES-VAL-DE-LOIRE) – Résidence Autonomie « Les Fontaines » : Avenant n°11 à la convention de gestion – Tr. 0141 – 0453

Le CCAS de la commune de Gennes-Val-de-Loire, gestionnaire de la résidence autonomie « Les Fontaines », fait face à une situation budgétaire de plus en plus contrainte, dans un contexte d'augmentation significative des charges (coûts de l'énergie, charges de personnel, inflation...).

La résidence a toujours été bien entretenue. Le solde actuel de la provision pour travaux, d'un montant de 300 000 €, est suffisant pour couvrir les besoins à court terme. Le Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) ne prévoit pas de travaux lourds dans l'immédiat, ce qui rend la situation financièrement maîtrisée pour les prochaines années.

Le CCAS de Gennes-Val-de-Loire sollicite Meldomys pour :

- Réduire temporairement sa participation annuelle à la provision pour travaux, en la fixant à 0,5 % à compter du 1er janvier 2026.
- Rehausser progressivement ce taux de 0,1 % chaque année à compter du 1er janvier 2027 pour atteindre de nouveau 1 % au 1er janvier 2031.

Cette baisse temporaire permettrait une diminution de la redevance annuelle de plus de 30 000 € et n'impacterait pas la capacité à planifier les travaux nécessaires à court et moyen terme. Elle renforcerait par ailleurs la flexibilité budgétaire du gestionnaire, tout en maintenant une dynamique d'anticipation patrimoniale à moyen terme.

Il vous est proposé :

- d'autoriser la diminution temporaire de la participation à la provision pour travaux, selon les modalités proposées.
- d'autoriser le Directeur général à signer l'avenant n°11 à la convention de gestion, actant cette évolution.

Délibération : Le Bureau du Conseil d'administration, à l'unanimité, autorise :

- la diminution temporaire de la participation à la provision pour travaux, selon les modalités proposées.
- le Directeur général à signer l'avenant n°11 à la convention de gestion, actant cette évolution.



OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT



AVENANT N° 11 A LA CONVENTION DE GESTION

**Résidence autonomie « Les Fontaines »,
LES ROSIERS-SUR-LOIRE (commune déléguée de Gennes-Val-de-Loire)**

Tr. 0141 / 0453

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Le CCAS de la commune de Gennes Val de Loire, représentée par sa Présidente, Nicole MOISY, dûment autorisée 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 18 novembre 2025,

Propriétaire, de deuxième part

La commune de Gennes-Val-de-Loire, représentée par sa Maire, Madame Nicole MOISY, dûment autorisée par délibération du conseil municipal en,

Garante, de troisième part

Considérant les travaux de réhabilitation réalisés ces dernières années, le solde de provision qui permet d'assurer la programmation inscrite au Plan Stratégique de Patrimoine à court terme,

Considérant la demande présentée par le gestionnaire visant à réduire le montant de la provision à un taux 0.50 % 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 0.50 % du prix de revient global de l'opération (construction initiale + autres travaux) à compter du 1^{er} janvier 2026. A partir du 1^{er} janvier 2027, le taux de provision augmentera de 0.1 % chaque année pour revenir à un taux de 1 % au 1^{er} janvier 2031.

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,

(un exemplaire sera transmis à la Préfecture de Maine-et-Loire)

Pour Meldomys – O.P.H.

Le Directeur général,
Benoit RATIER

Pour La commune de Gennes Val de Loire

La Maire,
Nicole MOISY

Pour le gestionnaire

La Présidente du CCAS,
Nicole MOISY

ANNEXE 1 – ELEMENTS DE CONTEXTE

Résidence autonomie « Les Fontaines »,
Gennes Val de Loire (commune déléguée des Rosiers-sur-Loire)

Autorisation de la résidence :

RA Les Fontaines	Nombre de logements	Capacités autorisées en places
T 1 bis	50	50
T1 bis Temporaire	2	2
T2 (52 m ²)	2	4
T2 (pavillon de 50 m ²)	12	24
Total	66	80

Tarif au 1^{er} janvier 2025 :

Désignation	2025				
	Taux d'augmentation 3,26%			Taux 3,26%	
	Loyer M.L. Habitat et R.A.	Charges R.A.	Loyer ouvrant droit à l'APL	Autres Charges	Loyer+ Charges TTC
50 T.1 BIS (32 M2)	443,33	99,29	542,62	76,03	618,64
2 T.1. +T.1. (39 M2)	443,33	99,29	542,62	215,14	757,75
2 T1BIS+T1 (52M2)	634,23	105,42	739,65	221,06	960,71
12 Pavillons	685,92	69,76	755,68	122,75	878,43

Charges comprises : eau, assainissement, ordures ménagères, assurance habitation et responsabilité civile, appel-malade, salaire du personnel et entretien des locaux et du matériel mis à disposition des résidents (ascenseurs, vide-ordures...)

Charges non comprises : électricité, téléphone, entretien du logement, frais de santé et/ou liés à la perte d'autonomie.

Principaux agrégats :

- **Montant du résultat 2024** : - 108 k€

BP 2025 - Poste de dépenses	Montant (K€)	%
Salaires et Charges de Personnel	455	43.25 %
Loyer - Meldomys	172	16.35 %
Restauration / Alimentation	162	15.40 %
Autres Charges	263	25.00 %
Total des Charges BP 2025	1 052	

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 18 NOVEMBRE 2025

➤ GESTION LOCATIVE

◆ STRUCTURES D'HÉBERGEMENT

- ✓ SOMLOIRE – Ehpad « L'Epinette » : participation à une cagnotte solidaire pour la rénovation de la résidence – Tr. 0597

Le CCAS de Somloire, gestionnaire de l'Ehpad « L'Epinette » (25 places), a récemment lancé une initiative pour rénover les espaces communs de l'établissement. En effet, les peintures actuelles sont vieillissantes et ne répondent plus aux attentes des résidents, ni à l'image de l'établissement. L'objectif de cette initiative est d'améliorer le cadre de vie des résidents en les impliquant dans la réflexion sur la décoration de leurs espaces, afin de créer un environnement qui leur ressemble et où ils se sentent bien.



Pour financer cette rénovation, une cagnotte solidaire a été mise en place, ouverte aux résidents, à leurs familles et à d'autres donateurs (associations, collectivités, caisses de retraite...). Ce projet poursuit deux objectifs principaux : améliorer l'esthétique de l'établissement et renforcer le lien social entre les résidents en les intégrant au processus créatif.

Le gestionnaire sollicite Meldomys pour apporter un soutien financier à cette initiative.

L'abondement proposé serait un geste symbolique, reflétant la volonté de l'Office de contribuer à l'amélioration continue de nos établissements et à l'épanouissement des résidents.

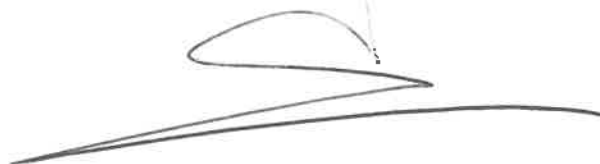
Dans cette perspective, il vous est proposé d'apporter une contribution de 2 000 €, soit 10 % du montant estimé des travaux.

Délibération : Le Bureau du Conseil d'administration, à l'unanimité, donne son accord pour apporter une contribution de 2 000 €, cette somme représente 10 % du montant estimé des travaux.

L'ordre du jour étant épuisé et aucune autre question n'étant posée, la séance est levée à 11h50.

Le Président,

Alain MAINGOT

A handwritten signature in dark ink, consisting of a large, sweeping horizontal stroke with a small loop at the end, and a smaller, more complex stroke above it.