



## **BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

**MARDI 3 FEVRIER 2026**

## **PROCÈS-VERBAL**

# **PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS**

## **DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

**LE MARDI 3 FEVRIER 2026 À 9 H 30, S'EST RÉUNI LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT - MELDOMYS**

### **Présents :**

|           |                               |                                       |
|-----------|-------------------------------|---------------------------------------|
| Messieurs | Alain MAINGOT (Président)     | Représentant du Conseil départemental |
|           | Gilles LEROY (Vice-Président) | Représentant du Conseil départemental |
| Madame    | Mireille POILANE              | Désignée par le Conseil départemental |
| Monsieur  | Franck LEMESLE                | Représentant des locataires CGL       |

### **Absentes/Excusées :**

|          |                            |                                                                        |
|----------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Mesdames | Natacha POUPET-BOURDOULEIX | Représentante du Conseil départemental<br>(donne pouvoir à M. MAINGOT) |
|          | Sandrine LION              | Désignée par le Conseil départemental                                  |
|          | Elisabeth MARQUET          | Désignée par le Conseil départemental<br>(donne pouvoir à M. LEROY)    |

### **Assistaient également à la séance :**

|          |                  |                                          |
|----------|------------------|------------------------------------------|
| Monsieur | Benoît RATIER    | Directeur général de l'office            |
| Madame   | Véronique BERRUÉ | Directrice générale adjointe de l'office |
| Monsieur | Olivier ORSOLIN  | Responsable du service Développement     |

# BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

## SÉANCE DU 3 FEVRIER 2026

---

|                                                                                                                             |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| ➤ <b>APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU 18 NOVEMBRE 2025.....</b>                                                 | <b>6</b> |
| ➤ <b>GOUVERNANCES ET RESSOURCES.....</b>                                                                                    | <b>8</b> |
| ♦ POLITIQUE GÉNÉRALE – STRATÉGIES ET ORIENTATIONS.....                                                                      | 8        |
| ✓ Divers – LE MAY-SUR-EVRE – Participation financière : Grands Prix Nationaux.....                                          | 8        |
| ➤ <b>AMÉNAGEMENT – DÉVELOPPEMENT.....</b>                                                                                   | <b>9</b> |
| ♦ STRATEGIES.....                                                                                                           | 9        |
| ✓ Convention Territoriale pour le Logement Social 2026–2028 avec la Communauté de Communes Loire Layon Aubance (CCLLA)..... | 9        |
| ♦ DEMANDES / ENGAGEMENTS DE PROJETS – ABANDONS OU DÉCONSTRUCTIONS.....                                                      | 30       |
| ✓ Engagement des nouvelles opérations (programmes en cours) .....                                                           | 30       |

### 1) Opérations soumises pour demande d'avis avant étude :

- Opportunité 1 : LE FRESNE-SUR-LOIRE – Transformation de l'ancienne mairie en appartements
- Opportunité 2 : CHEMILLÉ-EN-ANJOU – Pôle cohésion sociale
- Opportunité 3 : SAINT GEORGES-SUR-LOIRE – 4 Route de Savennières  
Logements seniors avec salle commune
- Opportunité 4 : VERNAIL-LE-FOURRIER – Rue de la Roche – 6 logements PSLA

### 2) Opérations soumises pour engagements :

- CHATEAUNEUF/SARTHE (commune déléguée des HAUTS-D'ANJOU) - Quai de la Sarthe : Bail emphytéotique - Tr. 0394 -
- CHEMILLÉ - Commune déléguée de CHEMILLE-EN-ANJOU - Théâtre du Foirail – Ilot B - Tr.1946N2
- CHEMILLÉ - Commune déléguée de CHEMILLE-EN-ANJOU - Colibris des Mauges - Tr. 1967
- FOUGERÉ - Commune déléguée de BAUGE-EN-ANJOU - Rue Richard sans peur  
Acquisition et amélioration d'une maison
- MONTREUIL-BELLAY – La Herse – ilot A – Tr 1999
- POUANCÉ - Commune déléguée d'OMBRÉE-D'ANJOU - VEFA NEXITY - Rue de la gare  
Tr. 2012
- VERN-D'ANJOU - Commune déléguée d'ERDRE-EN-ANJOU - Propriété Marcille - 5 Rue du commerce - Tr. 2004

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

- BEAUPREAU - Commune déléguée de BEAUPREAU-EN-MAUGES – rue des Mauges – Tr. 1996
- CHAZÉ-SUR-ARGOS – Lotissement La Boivinière - Tr. 1997
- ♦ MARCHES TRAVAUX/SERVICES – CONTRATS/CONVENTIONS .....39
- ✓ CHANZEAUX (commune déléguée de Chemillé-en-Anjou) : protocole d'accord avec M. et Mme GUICHETEAU - rue du Soleil Levant – Tr. 1969 .....39
- ✓ VERN-D'ANJOU (commune déléguée d'ERDRE-EN-ANJOU) – propriété Marcille rue de l'Eglise : convention de partenariat – Tr. 2004 .....44

|   |                                                                                                                                                                                                                           |            |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| ◆ | ACQUISITIONS FONCIÈRES ET IMMOBILIÈRES.....                                                                                                                                                                               | 52         |
| ✓ | Nouveaux dossiers.....                                                                                                                                                                                                    | 52         |
|   | - BÉCON-LES-GRANITS – EHPAD Yvon Couët : Bail emphytéotique et Convention de gestion Tr. 2055                                                                                                                             |            |
|   | Et                                                                                                                                                                                                                        |            |
|   | VERN-D'ANJOU (commune nouvelle d'ERDRE-EN-ANJOU) – EHPAD Les Aulnes : Bail emphytéotique et Convention de gestion - Tr. 2056                                                                                              |            |
|   | - BREZE (Commune déléguée de BELLEVIGNE-LES-CHATEAUX) : Acquisition d'une maison Route du Bois Saumoussay / convention de participation financière - Tr. 1954                                                             |            |
|   | - LA CHAPELLE-DU-GENET – (Commune déléguée de BEAUPREAU-EN-MAUGES) : Bail à construction et logement de fonction collègue – Tr. 2062                                                                                      |            |
|   | - CHEMILLÉ (commune déléguée de CHEMILLÉ-EN-ANJOU) – Rue de l'Entracte Foirail : acquisition de l'ilot B (Tr.1946n2) et signature de la convention de rétrocession concernant les ilots A (Tr. 1946n1), ilot B et ilot C. |            |
|   | - CHEMILLÉ (commune déléguée de CHEMILLÉ-EN-ANJOU) – Résidence Les Colibris : Conventions de partenariat et de rétrocession - Tr. 1967, 5212, 5213                                                                        |            |
|   | - FOUGERÉ (commune déléguée de BAUGÉ-EN-ANJOU) – Maison, 12 rue Richard Sans Peur – Tr. 1893                                                                                                                              |            |
|   | - POUANCÉ – (Commune déléguée d'OMBRÉE-D'ANJOU) : VEFA NEXITY – Rue des Etangs/Rue de la Gare - Tr. 2012                                                                                                                  |            |
| ◆ | MARCHÉS travaux/services – CONTRATS/CONVENTIONS.....                                                                                                                                                                      | 98         |
| ✓ | Recensement des achats publics .....                                                                                                                                                                                      | 98         |
| ➤ | <b>GESTION PATRIMONIALE.....</b>                                                                                                                                                                                          | <b>100</b> |
| ◆ | VENTE DES LOGEMENTS PARC ANCIEN .....                                                                                                                                                                                     | 100        |
| ✓ | LONGUÉ-JUMELLES – 5 Impasse des Capucines (Tr. 0080/0005) – Revalorisation du prix de vente du logement.....                                                                                                              | 100        |
| ◆ | CESSIONS FONCIERES ET IMMOBILIERES .....                                                                                                                                                                                  | 101        |
| ✓ | Nouveaux dossiers.....                                                                                                                                                                                                    | 101        |
|   | - DENÉZÉ-SOUS-DOUÉ – Rue des Tilleuls – Réajustement limites de propriété - Tr. 1208                                                                                                                                      |            |
|   | - ÉCHEMIRÉ (commune déléguée de BAUGÉ-EN-ANJOU) – rue de la Chapelle : Conventions de participation financière et de rétrocession – Tr. 1929                                                                              |            |
|   | - LONGUÉ-JUMELLES – Rue Voltaire – Convention de rétrocession des réseaux d'eau potable et/ou assainissement avec Saumur val-de-Loire Agglomération - Tr. 1933-1934                                                       |            |
|   | - MARTIGNÉ-BRIAND (Commune déléguée de TERRANJOU) – Les Perrières : Convention de rétrocession – Tr. 2025                                                                                                                 |            |
|   | - MONTREUIL-BELLAY – 355, route de Loudun/Rue Albert Roux – Rétrocession voirie - Tr.1830                                                                                                                                 |            |
|   | - LA POMMERAYE (MAUGES-SUR-LOIRE) – Tr. 1127 - Constitution de deux servitudes de passage de réseaux électriques avec Enedis.                                                                                             |            |
|   | - SAINT AUGUSTIN-DES-BOIS – Lotissement du Clos Duverger : Convention de rétrocession des espaces verts - Tr. 1917,1918                                                                                                   |            |
|   | - SAINT-PIERRE-MONTLIMART (Commune nouvelle de MONTREVAULT-SUR-EVRE) – Le Pinier : Cession à l'ASL – Tr. 1986                                                                                                             |            |
|   | - SEICHES-SUR-LE-LOIR – Rue du Général Duverger : Convention de rétrocession VRD - Tr. 1889-1890-5208                                                                                                                     |            |
|   | - LE VIEIL BAUGÉ (commune déléguée de BAUGÉ-EN-ANJOU) « Les Maucardières » - Echange parcellaire – Tr. 1908                                                                                                               |            |
| ➤ | <b>GESTION LOCATIVE.....</b>                                                                                                                                                                                              | <b>148</b> |
| ◆ | LOGEMENTS FAMILIAUX - DÉPENSES.....                                                                                                                                                                                       | 148        |
| ✓ | Attribution de bons de fournitures aux locataires.....                                                                                                                                                                    | 148        |

|   |                                                                                                                                                                     |     |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| ◆ | STRUCTURES D'HÉBERGEMENT .....                                                                                                                                      | 151 |
| ✓ | ANGERS – Résidence habitat jeunes « Le Quinconce » (Tr. 1480) : Avenant n°4<br>à la convention de gestion .....                                                     | 151 |
| ✓ | LE COUDRAY MACOUARD (commune déléguée de Chemillé-en-Anjou – Résidence<br>autonomie « Le Clos des Lilas » (Tr. 0582) : Avenant n°4 à la convention de gestion ..... | 154 |

## BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

### SÉANCE DU 3 FEVRIER 2026

---

#### ➤ **APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU 18 NOVEMBRE 2025**

- Approbation du procès-verbal de la séance du 21 octobre 2025
- Présentation du prévisionnelle Visial 2024-2034
- Placements : Méthode comptable – Provision Indemnités Fin de Carrière (IFC)
- Engagement des nouvelles opérations (programmes en cours)

#### **1. Opérations soumises pour demande d'avis avant étude :**

- Opportunité 1 : MIRE – Allée des Tilleuls – terrain de 2 307 m<sup>2</sup> - 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 Poitevinière - 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

- Bilan des ordres de services (OS) 2025
- Acquisitions foncières et immobilières
  - 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
- Marchés travaux/sercvides – contrats/contravention
  - Adhésion à l'association RESECO
  - FAYE D'ANJOU (commune déléguée de Bellevigne-en-Layon) – rue du 8 mai 1945 Convention de conduite d'opération
  - LONGUÉ-JUMELLES – Rue Voltaire : Convention de location - Tr. 1933n1n2 et 1934n1
  - SAINTE GEMMES-SUR-LOIRE - rue du Docteur Baruk : Convention de participation financière - Tr. 1845, 1952, 1953
  - Recensement des achats publics
- Ventes des logements de l'ensemble immobilier n°1007 à FONTEVRAUD L'ABBAYE (régularisation)
- Cessions foncières et immobilières
  - 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
- Stratégies : Plan Statégique de Patrimoine 2026-2036
- Attribution de bons de fournitures aux locataires
- 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
  - 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
  - SOMLOIRE – Ehpad « L'Epinette » : participation à une cagnotte solidaire pour la rénovation de la résidence – Tr. 0597

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

## BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

### SÉANCE DU 3 FEVRIER 2026

---

#### ➤ GOUVERNANCES ET RESSOURCES

##### ◆ POLITIQUE GÉNÉRALE – STRATÉGIES ET ORIENTATIONS

##### ✓ Divers – LE MAY-SUR-EVRE – Participation financière : Grands Prix Nationaux

La commune de May-sur-Evre s'apprête à accueillir, au mois de mai prochain, les Grands Prix Nationaux de la Fédération Sportive et Culturelle de France, un événement musical d'envergure réunissant des groupes de renommée nationale ainsi qu'un large public de passionnés.

Cette manifestation contribue de manière significative au rayonnement culturel et festif du territoire communal. Elle rassemble chaque année un public nombreux et varié, offrant ainsi une visibilité privilégiée aux entreprises partenaires.

Pour l'édition à venir, près de 10 000 visiteurs sont attendus sur une durée de trois jours. L'organisation reposera sur la mobilisation de 350 bénévoles.

Dans le cadre du partenariat établi depuis de nombreuses années entre la commune et l'office, la collectivité sollicite notre soutien financier pour l'organisation de cet événement.

Notre participation permettrait de renforcer l'image de Meldomys en l'associant à celle de la commune ainsi que des autres partenaires institutionnels et privés.

Il vous est donc proposé d'autoriser le versement d'une contribution financière d'un montant de 500 € à la commune de May-sur-Evre, destinée à soutenir l'organisation des Grands Prix Nationaux de la Fédération Sportive et Culturelle de France.

**Délibération : Les membres du Bureau du Conseil d'administration autorisent, à l'unanimité, le Directeur général à verser une contribution financière d'un montant de 500 € à la commune de May-sur-Evre, destinée à soutenir l'organisation des Grands Prix Nationaux de la Fédération Sportive et Culturelle de France.**

## BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

### SÉANCE DU 3 FEVRIER 2026

---

#### ➤ **AMÉNAGEMENT – DÉVELOPPEMENT**

##### ◆ **STRATEGIES**

- ✓ **Convention Territoriale pour le Logement Social 2026–2028 avec la Communauté de Communes Loire Layon Aubance (CCLLA)**

La Communauté de Communes Loire Layon Aubance (CCLLA), en lien avec l'État, le Département de Maine-et-Loire, Action Logement Services et les communes membres, a élaboré une Convention Territoriale pour le Logement Social (CTLS) pour la période 2026–2028.

Cette convention s'inscrit dans la continuité du Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé en 2025 et vise à répondre à une situation de forte tension sur le logement social sur le territoire de Loire-Layon-Aubance, caractérisée notamment par :

- un parc social sous-représenté (environ 8 % des logements contre plus de 18 % à l'échelle départementale),
- une hausse significative de la demande de logements sociaux (+50 % en dix ans),
- une faible mobilité résidentielle,
- un besoin accru de diversification de l'offre (petites typologies, logements très sociaux),
- des contraintes foncières et environnementales renforcées (objectif de sobriété foncière).

Dans ce contexte, la CCLLA souhaite renforcer son rôle de coordination territoriale et structurer, avec les bailleurs sociaux intervenant sur son territoire, un cadre partenarial permettant de sécuriser et d'accélérer la programmation des opérations de logements sociaux, tout en améliorant la visibilité à moyen terme.

#### **Objectifs de la convention**

La convention s'articule autour de trois objectifs stratégiques :

1. **Produire davantage de logements locatifs sociaux et diversifier le parc :**

Accroître la production, en priorité dans les polarités du territoire, avec un effort particulier sur les logements très sociaux (PLAI) et les petites typologies.

2. **Renforcer le rôle de la CCLLA comme partenaire de la programmation du logement social :**

Mettre en place une gouvernance locale de suivi et d'appui aux projets associant communes, bailleurs, Département et État.

3. **Développer une stratégie partagée sur le devenir du parc social existant :**

Anticiper les enjeux de réhabilitation énergétique, de vente encadrée et d'optimisation foncière du patrimoine social.

### **Engagements vis-à-vis des bailleurs sociaux**

Dans le cadre de cette convention, la CCLLA s'engage notamment à :

- Instaurer un dialogue régulier avec les bailleurs sociaux afin de suivre l'avancement des opérations programmées et d'identifier les éventuels points de blocage,
- Accompagner les communes dans l'identification et la mobilisation du foncier compatible avec les objectifs du PLH,
- Contribuer, dans le respect de ses compétences, à l'amélioration de l'équilibre financier des opérations, en complément des aides de l'État, du Département et d'Action Logement,
- Assurer une visibilité pluriannuelle de la programmation afin de sécuriser les stratégies d'investissement des bailleurs.

En contrepartie, les bailleurs sociaux s'engagent à inscrire leur action dans les objectifs quantitatifs et qualitatifs du territoire, à travailler en amont avec la CCLLA et les communes, et à développer une approche concertée sur la production, la réhabilitation et la gestion du parc existant.

Il vous est demandé de bien vouloir autoriser le Président à signer la Convention Territoriale pour le Logement Social 2026–2028 avec la Communauté de Communes Loire—Layon-Aubance (CCLLA) conformément au projet de Convention de location ci-après.

**Délibération** : Les membres du Bureau du Conseil d'administration autorisent, à l'unanimité, le Directeur général à signer la Convention Territoriale pour le Logement Social 2026–2028 avec la Communauté de Communes Loire-Layon-Aubance (CCLLA) conformément au projet de Convention de location ci-après.

## **Contrat territorial pour le logement social 2026- 2028**

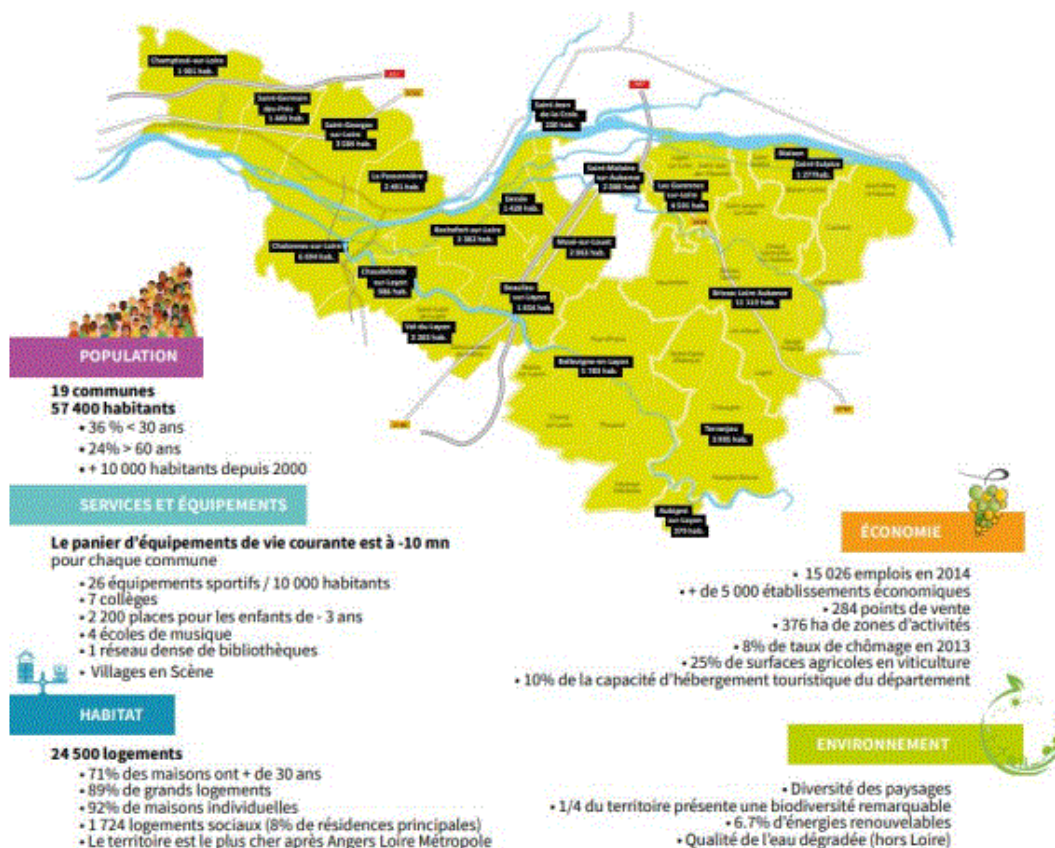
### **Entre les soussignés :**

- L'Etat, représenté par Monsieur François PESNEAU,, Préfet de Maine-et Loire ; Ci-après désigné par « l'Etat » ;
- Le Département de Maine-et-Loire, représenté par Madame Florence DABIN, autorisée par délibération de la Commission Permanente du 12/02/2026 ;  
Ci-après désigné « le Département » ;
- La Communauté de communes Loire layon Aubance, représentée par M. Marc Schmitter, autorisé par délibération du Conseil communautaire du 11/12/2025 ;  
Ci-après désigné par « Loire Layon Aubance » ;
- Les communes du territoire représentées par leurs maires ou adjoints respectifs, autorisés par délibérations des conseils municipaux ;  
Ci-après désignés par « les communes » ;
- Les bailleurs sociaux intervenant sur le territoire de Loire Layon Aubance (Meldomys, Podeliha, Mancelle d'habitation, notamment, cf paragraphe préambule les bailleurs sociaux) ;  
Ci-après désignés par « les bailleurs sociaux » ;
- Action Logement Services, représenté par Madame la Directrice territorial Anjou ;  
Ci-après désigné par « Action Logement » ;

## Il est convenu ce qui suit :

### Préambule

La communauté de communes Loire Layon Aubance, créée le 1<sup>er</sup> janvier 2017, compte 19 communes et présente les principales caractéristiques suivantes :



La CC Loire Layon Aubance a approuvé sa stratégie habitat dans le cadre de son 1<sup>er</sup> Programme Local de l'Habitat (PLH) le 20 mars 2025.

Ce travail partenarial d'élaboration mené pendant près de 3 années a permis de conforter certaines actions déjà engagées en matière d'habitat privé (stratégie de rénovation de l'habitat notamment et actions vers certains publics cibles, jeunes, personnes âgées, gens du voyage). Il a permis également de faire émerger de nouveaux enjeux à traiter pour le territoire en matière d'habitat :

- le besoin de diversification des types et formes d'habitat face aux transitions en cours et à venir, vieillissement de la population et transition écologique, en réponse à une demande logements plus large que celui des familles, très majoritaire dans le parc résidentiel actuel.

- le besoin de plus de logement social sur le territoire, compte tenu du parc de logements actuel qui est loin de faire face à la demande.

Face à ces constats partagés avec les communes, la Communauté de communes s'est rapprochée des acteurs du logement social : Département, bailleurs sociaux, Action Logement Services, Etat pour développer ses partenariats. La CC LLA a un rôle local dans cet écosystème d'acteurs pour faire le lien entre les bailleurs sociaux et les communes et contribuer à transformer les projets en livraison de logements.

Le projet de Contrat Territorial pour le Logement Social s'inscrit dans ce contexte. En effet ce type de contrat a été créé en 2023 pour confier aux EPCI, chefs de file sur la politique locale de l'habitat, un rôle sur le logement locatif social. Ainsi, l'objectif principal est d'inscrire la CCLLA, dans la continuité des travaux du PLH, comme un partenaire des acteurs historiques de la production de logement locatif social, et avec comme bailleurs implantés : Meldomys et Podeliha. Deux autres bailleurs, ont quelques logements sur le territoire, Logi-Ouest et Gambetta ; cependant à ce jour, produire de nouveaux logements sur la CCLLA n'est pas dans leur stratégie. Ils ne sont pas signataires de ce 1<sup>er</sup> contrat.

Ainsi au-delà des nouvelles actions de financements des projets, définis dans le PLH et les règlements d'attribution approuvés en janvier 2025, ce contrat inscrit la CCLLA comme un acteur pour donner de la visibilité à la programmation des projets dans la durée, échanger régulièrement avec les communes, le Département et les bailleurs sur les avancements des projets, aider à résoudre les blocages identifiés. La CCLLA souhaite agir en responsabilité en prenant sa part pour atteindre les objectifs de logements sociaux du territoire inscrits dans le PLH.

Cet enjeu d'instance intermédiaire sur le sujet de la programmation du logement social est identifié au PLH et correspond à l'action n°23 : METTRE EN PLACE LES INSTANCES DE DEBAT, DE SUIVI ET DE VALIDATION DES OBJECTIFS DU PLH, Renforcer le partenariat avec les bailleurs sociaux

Le présent contrat s'intéresse avant tout à la politique de programmation, et ne s'attache pas directement à la politique d'attribution des logements et ne détaille pas ces actions ; celles-ci étant traitées par ailleurs directement par la CIL (Conférence Intercommunale du Logement). Cette instance a été installée le 20/03/2025 afin de partager les enjeux. Une première cotation intercommunale a été validée, entrant en phase de test à partir de mi-juillet 2025. Les autres sujets de la Convention Intercommunale d'Attribution seront traités courant 2026. La mobilité résidentielle au sein du parc de logements sera un enjeu, cependant avec aujourd'hui seulement 15% du parc étant des T2 ou moins pour environ 35 % de la demande, il est dans un premier temps nécessaire de développer le parc de petits logements.

La CCLLA est un territoire attractif confronté à une forte demande de logements dont du logement social, et la nécessité de s'inscrire dans une trajectoire ZAN, et consommer moins d'espaces agricoles et naturels.

Ce contrat territoire logement social de 3 années est l'occasion de partager avec les partenaires de ce contrat ces défis, et développer ensemble des stratégies pour développer des modèles innovants pour répondre aux besoins en logements.

Ainsi ce 1<sup>er</sup> contrat s'articule autour de 3 principaux objectifs :

- **Objectif n°1 : Produire plus de logements et diversifier le parc de logement social,** page 4
- **Objectif n° 2 : La CCLLA, partenaire sur les sujets relatifs au logement social,** page 11
- **Objectif n°3 : Développer une stratégie partagée pour donner une visibilité sur le devenir du parc social actuel,** page 14

Loire Layon Aubance et ses communes membres, le Département en sa qualité de délégataire des aides à la pierre, les bailleurs sociaux Meldomys et Podeliha, ainsi que Mancelle d'habitation, mais également Action Logement Services et l'Etat, s'engagent à porter une action coordonnée et partenariale afin de répondre à ces enjeux dans le cadre du contrat territorial pour le logement locatif public sur la période 2026-2028.

Tout autre bailleur déjà présent ou souhaitant intervenir sur le territoire, afin d'aider les acteurs déjà signataires à atteindre les objectifs fixés, pourra s'inscrire dans cette démarche partenariale et être signataire de ce Contrat Territorial pour le Logement Social.

Le CTLS fixe un partenariat volontaire local d'échelle EPCI. Il ne se substitue pas aux conventions d'utilité sociale (art L. 445-1 à L.445-7 du Code de la Construction et de l'Habitation), qui sont des contrats passés entre un organisme HLM et l'Etat, auquel les EPCI peuvent être associés, définissant la politique patrimoniale de l'organisme HLM, ses engagements et ses objectifs.

## **Objectif 1 : Produire plus de logements et diversifier le parc de logement social**

Ce 1<sup>er</sup> objectif précise les objectifs (PLH), l'état du parc social à l'échelle locale et les besoins particuliers du territoire, les opérations en cours, et les projets en cours d'études ou à étudier identifiées.

- 1) Rappel des objectifs de production de logements identifiés dans le PLH
- 2) La tension du parc locatif social et le besoin de diversification du parc de logements
- 3) La programmation en cours 2024-2027 et projets potentiels pour la programmation 2028-2030

### **1) Synthèse des objectifs de production de logements identifiés dans le PLH**

Plusieurs enjeux identifiés à l'issue du diagnostic sur la production de logements adaptée au territoire :

- maintenir l'attractivité de l'ensemble des communes du territoire de Loire Layon Aubance tout en préservant leur identité ;
- conforter le poids démographique des polarités principales et intermédiaires ;
- anticiper les besoins en logements liés au desserrement des ménages, à l'augmentation du nombre de petits ménages et au vieillissement de la population ;
- préserver une mixité générationnelle et sociale dans l'ensemble des communes ;
- favoriser le développement d'une offre locative diversifiée (forme urbaine, typologie) notamment à loyer abordable (LLS, parc privé conventionné, parc communal) afin de mieux répondre aux besoins des habitants ;
- développer une offre de logements en accession abordable notamment pour les primo-accédants ;
- élargir la gamme des nouveaux logements produits pour répondre aux parcours résidentiels des habitants et aux évolutions des modes de vie.

Pour y répondre, la collectivité a retenu les objectifs et principes suivants :

#### **- Renforcer la production de logements dans les polarités et produire en moyenne 320 logements par an**

*Rappel du principe de répartition défini par groupe de polarité*

| <b>Territoires<br/>(nombre de<br/>communes)</b> | <b>Répartition<br/>de<br/>l'objectif<br/>logements<br/>(moyenne par an)</b> | <b>320</b> | <b>Production<br/>neuve de<br/>logements<br/>(2017-<br/>2022,<br/>moyenne<br/>par an)</b> | <b>Nombre<br/>de<br/>logements<br/>en 2023</b> |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Polarités principales                           | 38%                                                                         | 122        | 68 (32%)                                                                                  | 7 959<br>(29%)                                 |
| Polarités intermédiaires                        | 20%                                                                         | 64         | 34 (16%)                                                                                  | 3 834<br>(14%)                                 |
| Communes constituées                            | 14%                                                                         | 44         | 22 (11%)                                                                                  | 4 174<br>(15%)                                 |
| Autres communes                                 | 28%                                                                         | 90         | 86 (41%)                                                                                  | 11 061<br>(41%)                                |
| <b>CC LLA</b>                                   | <b>100%</b>                                                                 | <b>320</b> | <b>209 (100%)</b>                                                                         | <b>27 028<br/>(100%)</b>                       |

#### **- Diversifier l'offre en renforçant la production de logements sociaux et en développant l'accession abordable**

##### *- Production de logements locatifs sociaux*

Hors Contrat de Mixité Sociale (CMS) des Garennes-sur-Loire, la CC LLA se fixe un objectif de production de 64 logements locatifs sociaux en moyenne par an (au total 384 unités), soit 20% de la production de logements prévue par le PLH, et ce conformément aux attentes de l'Etat, du Département de Maine-et-Loire et des prescriptions du SCoT du PMLA.

Cette part de logements locatifs sociaux dans la production totale de nouveaux logements est dégressive selon le niveau de polarité. **Ainsi, 75% des objectifs de production de logements locatifs sociaux seront réalisés dans les polarités principales et intermédiaires.**

Cette stratégie vise à permettre aux ménages les plus modestes d'être logés à proximité des services et des emplois qui sont présents en plus grand nombre dans les polarités et qui ont vocation à y être renforcés.

Toutefois les communes hors polarités contribueront également à produire des logements locatifs sociaux pour faciliter les parcours résidentiels, soutenir les dynamiques démographiques dans tout le territoire et contribuer à la cohésion sociale de Loire Layon Aubance.

*Objectifs de production de logements 2025-2031, dont logements locatifs sociaux, répartis selon l'armature territoriale*

|                                                                | Objectif de production de logements (/an) | Objectif de logements locatifs sociaux (Moyenne par an) | Total objectif logements locatifs sociaux sur la période du PLH |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Polarités SCoT                                                 | 122                                       | 48                                                      | 288                                                             |
| Polarités intermédiaires                                       | 64                                        |                                                         |                                                                 |
| Communes constituées                                           | 44                                        |                                                         |                                                                 |
| Autres Communes                                                | 90                                        | 16                                                      | 96                                                              |
| <b>Total CC LLA hors CMS</b>                                   | <b>320</b>                                | <b>64</b>                                               | <b>384</b>                                                      |
| Complément CMS Les Garennes-sur Loire sur la période 2023-2025 |                                           | 11                                                      | 66                                                              |
| <b>Total CC LLA avec CMS</b>                                   | <b>320</b>                                | <b>75</b>                                               | <b>450</b>                                                      |

En outre, conformément au Plan départemental de l'Habitat et de l'Hébergement (PDHH) actuel, la CC LLA tendra à réaliser **50 % de l'objectif de production de logements locatifs sociaux au moyen de Prêts Locatifs Aïdés d'Insertion (PLAI)** sur la durée du PLH.

#### *- Promouvoir le développement de logements en accession abordable*

L'accession abordable est un levier d'intervention pour favoriser l'accès à la propriété aux ménages modestes. Elle peut contribuer en outre à libérer des logements locatifs sociaux occupés par ces derniers. Il existe différentes manières de les financer, toutes conditionnées à des plafonds de ressource des ménages:

- le Prêt social en location-accession (PSLA),
- la vente d'un logement social,
- l'accession à prix maîtrisé,
- le bail réel solidaire

**Le PLH fixe un objectif de production de 6 logements en accession abordable en moyenne par an, soit 36 logements supplémentaires à l'horizon 2031.** Cet objectif n'est pas territorialisé par commune.

#### **- Qualité des logements produits**

La production de logement social sur le territoire n'est pas que quantitative, elle doit être qualitative. Ainsi les acteurs du logement social et notamment les bailleurs sociaux qui s'investissent en Loire Layon Aubance doivent poursuivre et amplifier l'attention portée à la qualité des opérations livrées en s'appuyant sur les principales conclusions pour la qualité d'usage et la qualité architecturale des logements locatifs publics (<https://www.union-habitat.org/centre-de-ressources/patrimoine-maitrise-d-ouvrage/rapport-lemas-sur-la-qualite-des-logements>) : plus d'espace, plus d'accès vers l'extérieur, évolutivité du logement, réhabilitation thermique et phonique, intégration des logements du parc locatif public à l'armature urbaine, liens avec les cheminements doux, les réseaux de transports en commun, adaptation au réchauffement climatique, etc.

## 2) La tension du parc locatif social et le besoin de diversification du parc de logements

La situation identifiée en 2023 lors de l'élaboration du PLH reste d'actualité : Au 1<sup>er</sup> janvier 2025, la CCLLA comporte 1892 logements identifiés dans le parc social (8.1 % du total des logements, contre 18.2% en Maine et Loire).

Ces logements ont en moyenne 30 ans, 6.1 % du parc a été construits dans les 5 dernières années, contre 4.4% en moyenne départementale. Un rattrapage de la production locative sociale est en cours, cependant, ce rattrapage est insuffisant :

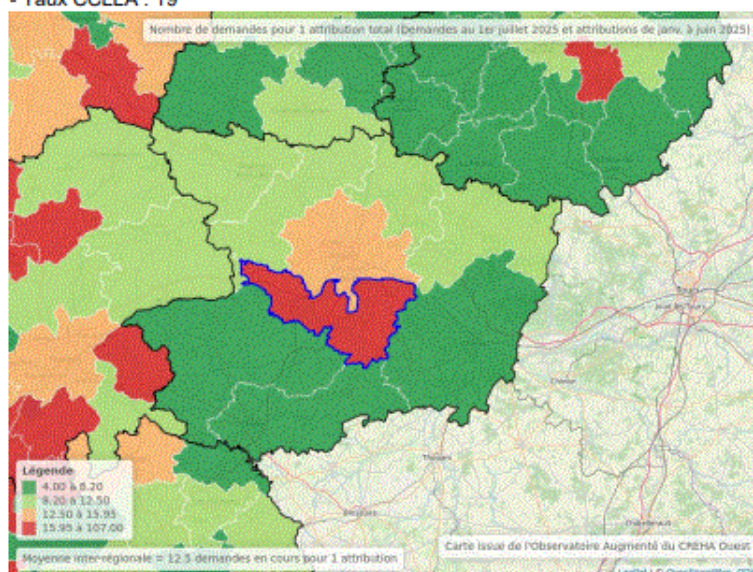
### **Extrait bilan du PDHH d'avril 2025 sur le bilan de la production de logement social 2020-2024 :**

| EPCI                             | moyenne réalisation annuelle | objectif annuel  | réalisation totale | atteinte objectif |
|----------------------------------|------------------------------|------------------|--------------------|-------------------|
| Cholet Agglomération             | 101                          | 54 à 63          | 507                | ✓✓                |
| Saumur Val de Loire              | 107                          | 54 à 63          | 533                | ✓✓                |
| Mauges communauté                | 122                          | 86 à 95          | 610                | ✓✓                |
| Loire Layon Aubance              | 36                           | 44 à 55          | 173                | ✗                 |
| Anjou Loire et Sarthe            | 28                           | 8 à 17           | 141                | ✓✓                |
| Anjou Bleu Communauté            | 12                           | 7 à 14           | 61                 | ✓                 |
| Vallées-du-Haut-Anjou            | 26                           | 23 à 38          | 131                | ✓                 |
| Baugeais Vallée                  | 82                           | 13 à 19          | 411                | ✓✓✓               |
| <b>Maine-et-loire (hors ALM)</b> | <b>540</b>                   | <b>289 à 364</b> | <b>2799</b>        | <b>✓</b>          |

Source : département Habitat-logement, délégation d'aide à la pierre, 2020-2024 sur le logement familial ordinaire uniquement PLUS et PLAL.

### **Extrait de la tension sur la demande locative sociale (Nb demandes pour 1 attribution) :**

- Taux départemental : 11.2
- Taux CCLLA : 19



## - Photographie de l'occupation du parc

-Au 1<sup>er</sup> janvier 2024 : Etat du parc :

- **75.1 % des logements sociaux sont des maisons individuelles**,
- 15.8 % du parc de logements sont des T2 et moins,
- 21 % du parc de logements sociaux affichent un DPE E F ou G.
- 10 % à 15% du parc correspond à des logements en PLAI ou équivalents (source Creha Ouest ou ADIL49).

-À l'échelle de l'ensemble du parc de logements locatifs publics de Loire Layon Aubance, les loyers moyens au m<sup>2</sup> sont inférieurs à ceux observés dans le parc locatif privé : **5,74€/m<sup>2</sup> dans le parc locatif social** en PLUS (hors charges), (83% du parc) contre une approche à environ **9,5 €/m<sup>2</sup> dans le parc locatif privé** (avec des écarts entre communes). Le loyer moyen ne prend pas en compte les charges, souvent plus élevées notamment dans le parc ancien.

-**Parmi les occupants, on recense une majorité de personnes seules** (44%, contre 25.9% sur l'ensemble de la population) **et une surreprésentation des familles monoparentales** (22% contre 5.8% dans l'ensemble de la population du territoire). 51 % des ménages du parc locatif public sont actifs.

## - Photographie de l'état de la demande

-858 demandes actives pour des communes du territoire en rang 1, au 1<sup>er</sup> août 2025

-Etat de la demande :

- 50% des demandeurs souhaitent une maison
- 34 % de la demande sont pour des T2 ou moins
- 59 % des demandeurs sont éligibles à un logement très social du type PLAI

-Nb demandes au 1/01/2016 : 530 ; Nb demandes au 1/01/2025 : 803 : **La demande de logement social a cru de 50% en 10 ans**

-73.5 % des demandeurs sont hors parc social, pour 26.5 % en demande de mutation au sein du parc.

-La demande s'exprime plus sur les polarités du territoire.

## - Attributions

Face à une demande en hausse de 50%, les attributions sont en baisse de plus de 15% par rapport à 2016. La baisse de la mobilité résidentielle au sein du parc social est un signe d'un parc social inadapté par rapport à la demande, de difficultés sociales qui limitent le parcours résidentiel vers d'autres parcs locatifs privés, accession sociale ou privée..

**> Produire plus de petits logements et des logements très sociaux, en priorité dans les polarités et diversifier les offres d'accession sociale sera favorable à accroître la mobilité résidentielle au sein du parc et permettre à terme de mieux faire face à la demande locative sociale.**

### 3) La programmation en cours 2024-2027 et projets potentiels pour la programmation 2028-2030

Les projets en cours 2024-2027 par commune :

|                           | Opérations programmées<br>Meldomys LLS 2024-2027                                                                                                                                                                                                             | Nbre<br>de<br>logem<br>ents | Opérations Programmées<br>Podeliha LLS 2025-2027 | Nbre<br>de<br>logem<br>ents | Autres<br>opérations<br>LLS (PLS) | Nbre<br>de<br>logem<br>ents | Opérations Programmées<br>Accession sociale 2025-<br>2027 | Nbre<br>de<br>logem<br>ents |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------|
| AUBIGNE SUR LAYON         |                                                                                                                                                                                                                                                              |                             |                                                  |                             |                                   |                             |                                                           |                             |
| BEAULIEU-SUR-LAYON        |                                                                                                                                                                                                                                                              |                             |                                                  |                             |                                   |                             |                                                           |                             |
| BELLEVIGNE EN LAYON       | Rablay - Lot Camille Claudel - 2 logts<br>Faveray - Lot des Buttes - 3 logts<br>Champ sur Layon - rue des charmes - 10 logts<br>Thouarcé - rue du 8 Mai - 13 logts<br>Faye d'Anjou - opération<br>Terrain de foot - 10 logts<br>Lot Arche Saint Jean 4 logts | 42                          |                                                  |                             |                                   |                             |                                                           |                             |
| BLAISON-SAINT-SULPICE     |                                                                                                                                                                                                                                                              |                             |                                                  |                             |                                   |                             |                                                           |                             |
| BRISSAC LOIRE AUBANCE     | ZAC du Clos de la Pierre Couchée                                                                                                                                                                                                                             | 8                           | Vauchrétien Lot La Douanerie - 8 logts           | 8                           |                                   |                             | Jaxed - ZAC Clos de la Pierre couchée                     | 7                           |
| CHALONNES-SUR-LOIRE       |                                                                                                                                                                                                                                                              |                             | Rue Gayot ancienne trésorerie - 18 logts         | 18                          |                                   |                             |                                                           |                             |
| CHAMPTOCE-SUR-LOIRE       | Lot Moulin de la Grande Vigne                                                                                                                                                                                                                                | 12                          |                                                  |                             |                                   |                             |                                                           |                             |
| CHAUDFONDS-SUR-LAYON      |                                                                                                                                                                                                                                                              |                             |                                                  |                             |                                   |                             |                                                           |                             |
| DENEE                     |                                                                                                                                                                                                                                                              |                             |                                                  |                             |                                   |                             |                                                           |                             |
| LES GARENNES-SUR-LOIRE    | Chambretault - VEFA OPUS - 14 logts<br>ZAC la Naubert - VEFA Alliance - 4 logts<br>Imp des Cordiers 19                                                                                                                                                       | 37                          | ZAC la Naubert - 20 logts                        | 20                          |                                   |                             | Alliance accession sociale - La Naubert                   | 6                           |
| MOZE-SUR-LOUET            |                                                                                                                                                                                                                                                              |                             |                                                  |                             |                                   |                             |                                                           |                             |
| POSSONNIERE (LA)          | Jardins de Bel Air - VEFA<br>European Home - 17 logts<br>Meldomys projet maison de santé avec 4 logts                                                                                                                                                        | 21                          |                                                  |                             |                                   |                             |                                                           |                             |
| ROCHEFORT-SUR-LOIRE       |                                                                                                                                                                                                                                                              |                             |                                                  |                             | Pouss coop                        | 11                          |                                                           |                             |
| SAINT-GEORGES-SUR-LOIRE   |                                                                                                                                                                                                                                                              |                             |                                                  |                             |                                   |                             | Jaxed - Croix Clet - en 2 PC (8 et 4)                     | 12                          |
| SAINT-GERMAIN-DES-PRES    |                                                                                                                                                                                                                                                              |                             |                                                  |                             |                                   |                             |                                                           |                             |
| SAINT-MELAINE-SUR-AUBANCE | ZAC Grand Clos                                                                                                                                                                                                                                               | 5                           |                                                  |                             |                                   |                             | Jaxed - ZAC du Grand Clos (2 PC - 3 et 3)                 | 6                           |
| TERRANJOU                 | Lot Les Perrières - Habitat adapté gdv - 8 logts<br>Opération rue de la commanderie - 5 logts<br>Opération rue de la Paix - 3 logts                                                                                                                          | 16                          |                                                  |                             |                                   |                             | Jaxed - Opération rue de la paix                          | 2                           |
| VAL DU LAYON              |                                                                                                                                                                                                                                                              |                             |                                                  |                             |                                   |                             |                                                           |                             |
| Total                     |                                                                                                                                                                                                                                                              | 141                         |                                                  | 46                          |                                   | 11                          |                                                           | 38                          |

**Soit un total de 236 logements aidés en cours de programmation.**

Projets à étudier pour la programmation 2028-2030

|                           | Opérations en études pour 2028-2030 (informations bailleurs)<br>logements locatifs et accession sociale | Nbre de logements | Autres opérations potentielles (sites potentiels identifiés des communes)<br>études à poursuivre ou à lancer pour opérations à partir de 2028 et au-delà.<br><b>Liste non exhaustive</b> | Nbre de logements potentiels (quand les projets sont plus avancés/polarités) |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| AUBIGNE SUR LAYON         | Lot La Pierre Levée - 5 logts                                                                           | 5                 |                                                                                                                                                                                          |                                                                              |
| BEAULIEU-SUR-LAYON        |                                                                                                         |                   | Opérations en lotissement en extension :<br>Nexity (ilot 8 logts) + Foncier<br>aménagement (clos des écoliers (ilot 8 logts)                                                             | 16                                                                           |
| BELLEVIGNE EN LAYON       | Thouarcé - près la Poste Maison de santé + 20 logts                                                     | 20                | Lotissement Pineau Champ<br>Lotissement Brunetière Faye<br>Opération ECI – Appart'agé                                                                                                    | 12                                                                           |
| BLAISON-SAINT-SULPICE     | Opération montée st sauveur<br>MAM + Béguinage 6 logements                                              | 6                 |                                                                                                                                                                                          |                                                                              |
| BRISSAC LOIRE AUBANCE     |                                                                                                         |                   | OAP du Presbytère – Chemellier<br>Clos Saint Nicolas – Brissac<br>Sites de renouvellement urbain à étudier<br>2026-2027 (rue Louis Moron – Ephad)                                        | 20 à 50                                                                      |
| CHALONNES-SUR-LOIRE       |                                                                                                         |                   | site eram<br>sites nord hôpital – rue des sables<br>dernier lot ZAC - oap les ligerais<br>En cours de définition PLU                                                                     | 30 à 50                                                                      |
| CHAMPTOCE-SUR-LOIRE       |                                                                                                         |                   | En cours de définition PLU                                                                                                                                                               |                                                                              |
| CHAUDFONDS-SUR-LAYON      |                                                                                                         |                   | ancienne école                                                                                                                                                                           |                                                                              |
| DENEE                     | Maison de bourg et commerce - 1 logts                                                                   | 1                 | Chemin de Puy Chartrain                                                                                                                                                                  |                                                                              |
| LES GARENNES-SUR-LOIRE    | ZAC Naubert - 9 LLS                                                                                     | 9                 | ZAC de la Limousine                                                                                                                                                                      | 35                                                                           |
| MOZE-SUR-LOUET            |                                                                                                         |                   | ZAC des Ganaudières<br>site rue saint Samson ,<br>site rue de la fontaine,                                                                                                               |                                                                              |
| POSSONNIERE (LA)          |                                                                                                         |                   | Site foyer kypseli                                                                                                                                                                       |                                                                              |
| ROCHEFORT-SUR-LOIRE       |                                                                                                         |                   | En cours de définition PLU                                                                                                                                                               |                                                                              |
| SAINT-GEORGES-SUR-LOIRE   |                                                                                                         |                   | Opération rue tuboeuf<br>Site rue de savennières<br>En cours de définition PLU                                                                                                           | 12                                                                           |
| SAINT-GERMAIN-DES-PRES    |                                                                                                         |                   | ZAC Bataflème                                                                                                                                                                            |                                                                              |
| SAINT-MELAINE-SUR-AUBANCE |                                                                                                         |                   | ZAC du Grand Clos<br>Réhabilitation site Armand Brousse                                                                                                                                  |                                                                              |
| TERRANJOU                 |                                                                                                         |                   | Réhabilitation résidence Panaget<br>En cours de définition PLU                                                                                                                           |                                                                              |
| VAL DU LAYON              |                                                                                                         |                   | En cours de définition PLU                                                                                                                                                               |                                                                              |
| Total                     |                                                                                                         | 41                | Volume approximatif                                                                                                                                                                      | 100 à 200 logements                                                          |

**Ces projets en cours et à étudier permettent une amélioration de la production de logements locatifs sociaux par rapport à la situation actuelle et à la production des 5 dernières années.**

## **Objectif n° 2 : La CCLLA, partenaire sur les sujets relatifs au logement social**

Avec l'élaboration et l'approbation du PLH, le rôle confié aux EPCI le 1/01/2025 de chef de file sur le Service Public de la Rénovation de l'Habitat, le cadre législatif fait de la CCLLA le chef de file sur beaucoup de sujets en matière d'habitat.

La loi confie un rôle aux EPCI sur la politique d'attribution des logements, avec la CIL et les documents stratégiques à élaborer, Convention Intercommunale d'Attribution, Plan Partenarial de Gestion et d'Information de la Demande Locative Sociale, Cotation de la Demande locative sociale. Ces stratégies correspondent aux services d'accueil et d'informations aux demandeurs de logement social.

Ainsi, concernant le logement social et sa politique d'attribution, une gouvernance spécifique existe déjà pour traiter ce sujet, la Conférence Intercommunale du Logement, co-présidée par le Préfet et le président de l'EPCI ; cette CIL, lancée le 17 mars 2025, sera amenée à valider un document stratégique « la Convention Intercommunale d'Information et d'Attribution ». Cette gouvernance et stratégie ne sont ainsi pas détaillées dans la présente convention.

**Cependant sur le logement social et la programmation des nouveaux projets, la CCLLA n'a pas encore de rôle, c'est l'objet de la présente convention. Cette convention permet de rappeler ces rôles :**

- 1) La CCLLA nouveau partenaire local sur la programmation**
- 2) Actions du territoire engagées pour favoriser la réalisation des projets**
- 3) La prise en compte des publics spécifiques à l'échelle des programmes**

### **1) La CCLLA, nouveau partenaire local sur la programmation**

L'écosystème des acteurs sur ce sujet est déjà dense avec un rôle aux différents interlocuteurs :

- Etat local : cadrage réglementaire et appui
- Département, délégataire des aides à la pierre, oriente la politique de développement et de rénovation de l'offre locative sociale
- Bailleurs sociaux : Meldomys et Podeliha, opérateurs pour la production de logements sociaux, et leur filiale pour l'accession sociale.
- Action Logement : financeur du logement social, en contrepartie de réservations pour les salariés des entreprises éligibles
- Commune : compétente en PLU et soutien à la création d'un projet de logements.

Malgré tout, dans cette période de manque de logement social sur le territoire et de volonté de rattrapage, la CCLLA a un rôle intermédiaire à porter entre le Département, les communes et les bailleurs sociaux :

- CCLLA : Instance locale de programmation des opérations avec les bailleurs, les communes et le Département, en appui des communes et des bailleurs pour faciliter la sortie des projets en opérations

Les réunions et gouvernance pour le suivi de cette programmation, un dispositif simple :

-La CCLLA organisera 2 temps techniques d'échanges par an avec les bailleurs sociaux pour connaître l'avancement des projets en cours, partager les points de blocages, l'éligibilité à une aide intercommunale, faire part de l'avancement des PLU des communes, connaissance de la situation en matière d'assainissement, échanger sur les opportunités et la prospective foncière. Elle informera l'ensemble des signataires de cette réunion à laquelle ils pourront participer.

-La CCLLA organisera une réunion annuelle avec chaque commune pour mettre à jour l'observatoire de l'habitat (actualisation des gisements, actualisations des projets, dont les projets avec les bailleurs sociaux), la CCLLA sera mobilisée par les communes pour échanger sur la programmation des projets et en cas de difficultés pour la sortie de projets en opérations.

-La CCLLA mettra une fois par an à l'ordre du jour d'une instance communautaire régulière (commission, bureau) avec les partenaires de la présente convention, un point d'actualité de la situation du logement social et des projets sur le territoire, ce CTLS pourra évoluer à l'occasion de cette instance en fonction de l'évolution du contexte local ou du cadre réglementaire.

**Les réunions avec les partenaires :**

- La CCLLA participera à la réunion de préparation et de suivi de la programmation du logement social organisée par le Département, réunion mobilisant l'Etat, les bailleurs sociaux, les EPCI et Action Logement
- La CCLLA participera aux côtés des communes, bailleurs sociaux et Action Logement, aux réunions organisées par le Département concernant les opérations complexes nécessitant des montages financiers particuliers pour assurer l'équilibre financier et d'en permettre la réalisation

## **2) Actions du territoire engagées pour favoriser la réalisation des projets**

Trois enjeux prioritaires de ce premier contrat pour contribuer au rattrapage en matière de production locative sociale :

### **> La mobilisation du foncier :**

Les travaux du PLH ont permis de réaliser une première analyse approfondie des gisements fonciers potentiels pour de la production de logement en renouvellement urbain et en extension sur les Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.

Cet exercice a permis de confirmer la possibilité de produire en moyenne 50% des logements en renouvellement urbain. Certains fonciers avaient été pré-fléchés pour des opérations de logement sociaux.

Les PLU en cours de révision pour se mettre en compatibilité avec le SCoT et le PLH doivent préciser ces gisements de futurs projet, à court et moyen terme. Les outils du Code de l'Urbanisme sont une première étape dans l'encadrement et la mobilisation du foncier pour les opérations de logement locatif social.

Cette analyse des gisements fonciers n'avait, dans un premier temps, pas traité le foncier actuel des organismes de logement sociaux. Cependant il peut s'avérer que ce patrimoine actuel peut être une source de gisements fonciers potentiels. Ce sujet est détaillé dans l'objectif n°3 de la présente convention.

La CCLLA n'intervient pas directement sur le foncier (acquisition), cela reste de la compétence des communes.

### **> La révision des PLU**

Les PLU en cours de révision permettront de confirmer ou définir des secteurs de projets compatibles avec les objectifs de production de logements.

### **> L'équilibre des opérations**

Dans une période de modèle économique en mutation des bailleurs sociaux, de contraintes financières des collectivités, de hausse des coûts de construction dans une période récente, de prix du foncier qui restent élevés sur le territoire de la CCLLA (EPCI avec prix des maisons et des terrains les plus élevés de Maine et Loire après Angers Loire Métropole), l'équilibre financier des opérations est complexe. Parmi cette difficulté s'ajoute la carte de zonage des loyers en zone C pour la CCLLA (hors les Garennes sur Loire). Les marges locales de loyer définies par le Département permettent d'ajuster cet impact de même que les aides financières départementales à la construction (cf réunion départementale opérations complexes)

La CCLLA est un acteur supplémentaire qui devra contribuer à améliorer la situation pour la sortie de ces

*Contrat Territorial pour le Logement social – Loire Layon Aubance 2026-2028*

11

opérations. Elle a déjà pris en compte cet enjeu à travers :

- l'action n° 2 de son PLH : avec un soutien financier auprès des bailleurs sociaux sur les opérations les plus compliquées à équilibrer, en réhabilitation et renouvellement urbain, en faveur des plus petites typologies, T2 et T3. Cette aide vient en complément de l'aide du délégataire
- l'action n° 13 de son PLH et un soutien financier des communes pour l'acquisition de terrain en renouvellement urbain ou réhabilitation pour des projets comportant du logement social.

***Ce prix du foncier particulier sur le territoire a été analysé par les partenaires comme un facteur important de la difficulté à sortir des projets sur la période 2020-2024 pour le territoire, avec également le facteur des documents d'urbanisme non révisés prévoyant la production de logement social.***

***Le rôle de l'Etat pour appliquer et accompagner la réglementation, étudier en cas de besoin les possibilités de mise en œuvre du pouvoir dérogatoire du préfet, du Département en tant que délégataire des aides, et d'Action Logement en tant que co-financeur, est important dans ce contexte pour être au côté du territoire et des bailleurs sociaux pour prendre en compte ce contexte spécifique du foncier***

***Echanger de façon régulière entre acteurs sur la programmation des opérations, d'innovation de modèles et parangonnage, favoriser le co-financement, aidera à la transformations de projets en opérations.***

### **3) La prise en compte des publics spécifiques à l'échelle des programmes**

Concernant le traitement des publics spécifiques, la CCLLA a, à ce jour notamment engagé des actions sur les publics jeunes (résidence Habitat Jeunes de Chalonnnes, Hébergement temporaire chez l'habitant) et les publics gens du voyage (projet habitat à Terranjou, pré-identification de foncier sur les communes polarités)

Cependant, les enjeux de produire des logements adaptés pour des publics spécifiques ne sont pas détaillées dans le présent contrat :

- jeunes salariés, apprentis
- saisonniers
- gens du voyage
- personnes en perte d'autonomie (handicap et seniors)
- public les plus défavorisés

En effet, ces enjeux sont déjà précisés dans le PLH, récemment approuvé. Le présent contrat n'a pas vocation à définir des objectifs chiffrés. Deux études programmées dans le PLH, sur le logement des jeunes, et sur les besoins en logement et hébergement d'insertion permettront d'approfondir ces sujets.

Le premier enjeu qui fonde ce 1<sup>er</sup> contrat est l'identification et la facilitation de la mise en œuvre de projets de logement sociaux, sans définir préalablement de publics cibles. La programmation individuelle des opérations se réalisera au cas par cas avec les partenaires, avec comme mentionné au point 1.1, le fort enjeu de production de PLAI.

Avec ce 1<sup>er</sup> CTLS, il y a avant tout un 1<sup>er</sup> enjeu quantitatif, l'ajustement qualitatif de la programmation se réalisera dans un second temps, à l'appui d'un 1<sup>er</sup> bilan du PLH, CTLS, et réalisations d'études publics spécifiques complémentaires (jeunes et logements et hébergement d'insertion).

## **Objectif n°3 : Développer une stratégie partagée pour donner une visibilité sur le devenir du parc social actuel**

Face aux enjeux de moindre consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (traduits par le ZAN à 2050 dans la loi Climat et Résilience), et face à la difficulté à mobiliser du foncier en renouvellement urbain, le parc social existant est potentiellement source d'optimisation pour produire de nouveaux logements (en moyenne 75% du parc est composé de maisons individuelles).

Cette question s'est à ce jour peu posée, notamment en secteur rural et périurbain.

Ainsi, le parc social actuel présente des enjeux de :

- > réhabilitation pour assurer la transition énergétique et le confort des habitants
- > vente pour faciliter le financement de nouvelles opérations, la réhabilitation et une solution pour l'accession sociale

Par le présent contrat, il est proposé de partager entre partenaires les enjeux de transition écologique, et de moindre consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers qui incombent aux collectivités de porter dans leurs stratégies et documents d'urbanisme, **ainsi doit être également** ajouté un 3<sup>ème</sup> enjeu

- > **étudier les potentiels d'optimisation du parc social existant pour produire de nouveaux logements.**

Une vision globale du devenir du parc social de chaque bailleur est donc nécessaire afin de déterminer pour chaque site :

- 1) Potentiels sites de logements à étudier pour une optimisation du foncier
- 2) Parc public existant à rénover
- 3) Parc public existant mis à la vente

### **1) Potentiels à étudier pour une éventuelle optimisation du foncier**

Un premier inventaire des sites potentiels a été réalisé par le territoire (annexe n°1).

Il est convenu :

- Pour les logements déjà mis en vente dans les sites identifiés, les bailleurs réaliseront une analyse interne et décideront d'un maintien ou d'une pause dans la vente ; si la vente représente la meilleure option en fonction de la situation (avancement dans la vente, option d'optimisation étudiée au moment de l'autorisation de mise en vente...).

- Pour les autres sites pré identifiés (environ 5,5% du parc pour Podeliha, 4,7% pour Meldomys) : il est proposé un principe de non mise à la vente de ces logements pour ne pas obérer une potentielle optimisation du foncier, dans l'attente de la réalisation d'une étude. Ces sites sont des gisements de moyens et long terme (dans les 5 à 20 ans). Le niveau de détail des études n'est ici pas précisé, cela pourra être réalisé par des études interne ou en fonction des résultats d'une 1<sup>ère</sup> étude détaillée. **Par la présente convention, il est convenu que ces sites méritent une attention et un temps de réflexion partagé sur leur devenir, avant toute mise en vente. La révision des CUS en 2026 sera l'occasion d'affiner ces stratégies foncières de façon partagée.**

- Les bailleurs dans le cadre de leur Plan Stratégique de Patrimoine, intègrent cette dimension d'optimisation du foncier, ils peuvent proposer d'autres sites qui paraissent pertinents.

- dans les 3 ans de la présente convention, lancement d'une première étude pré-opérationnelle d'optimisation du foncier sur au moins un site pour chaque bailleur afin d'aider à la décision sur le devenir de ces sites. **Cette première étude a vocation à fournir des éléments objectivés et partagés sur le**

**coût du renouvellement urbain du parc social en milieu périurbain.** Cette étude permettra de bâtir une méthodologie pour d'autres sites, notamment le volet concertation, gestion de la temporalité, enjeu du relogement, gestion et optimisation des espaces publics, enjeux de densité, intimité, qualité des logements et du cadre de vie.

Les maitrises d'ouvrage et modalités de financement de cette étude seront définies dans un cadre spécifique.

## **2) Parc public existant à rénover**

### **Opérations de rénovation de passoires thermiques (G, F et E) à engager sur le territoire**

La part des logements locatifs publics construits avant 1977 est de 17%

Au 1<sup>er</sup> janvier 2024, **21 %** (389) des logements locatifs publics de Loire Layon Aubance sont énergivores (DPE classés E, F ou G), d'après le répertoire des logements locatifs sociaux.

En revanche, seuls 13 % des logements locatifs publics sur Loire Layon Aubance sont dits performants (DPE classés A ou B), soit une part bien moins importante que dans le département (20%). En effet, parmi le parc locatif public de Loire Layon Aubance, 13% des logements ont été construits après 2013.

L'étiquette énergétique sera intégrée progressivement aux critères de décence : 2025 G, 2028 F, 2034 E

Dans le cadre de leurs Conventions d'Utilité Sociale (CUS), Plans stratégiques de patrimoine (PSP) Plans Stratégiques Environnementaux (PSE), les bailleurs sociaux s'engagent à améliorer l'état du parc de logement grâce à l'engagement à venir de travaux de rénovation énergétique. Les sujets d'adaptation des logements aux canicules et au vieillissement seront intégrés à ces stratégies.

Ces documents s'inscrivent dans une démarche destinée à établir des documents de classification et de diagnostic du parc locatif public des bailleurs sociaux. Les PSP et PSE ont pour objectif essentiel de réaliser des choix d'investissement ou de désinvestissement en donnant aux bailleurs sociaux une vision globale des enjeux patrimoniaux à travers les angles commerciaux, techniques et financiers.

## **3) Parc public existant mis à la vente**

Les ventes de logements du parc HLM sont au croisement de plusieurs enjeux, parfois divergents. Outil important de l'accession sociale à la propriété, les ventes HLM participent du parcours résidentiel des habitants de notre territoire. Elles sont également le moyen nécessaire, à des degrés divers, de constitution de fonds propres pour les bailleurs sociaux. Ces ventes appauvrissent de fait quantitativement le parc locatif public dans un contexte de tension accrue face à la demande ; en fonction de la qualité des biens vendus, les ventes peuvent exposer de nouveaux propriétaires en incapacité financière à restaurer leur bien et glisser ainsi vers l'habitat dégradé.

**Les différents signataires du présent contrat conviennent que la vente de logements locatifs publics ne saurait se faire au détriment d'une diminution de l'offre de logements locatifs publics sur le territoire communautaire, tant au niveau de leur nombre que de leur qualité.**

Les communes sont consultées et amenées à émettre des avis en amont des programmes de ventes proposés par les bailleurs sociaux.

**Les bailleurs prendront en compte le niveau d'étiquette énergétique dans les mises en vente. Les logements mis en vente devront tendre vers une étiquette énergétique D.**

Ces ventes permettent la reconstitution de fonds propres :

- pour de nouveaux projets
- pour la réhabilitation du parc social

**En moyenne depuis 2020, les bailleurs sur le territoire produisent 36 logements par an et vendent environ 10 logements par an.**

Le sujet de l'ambition de la reconstitution d'une offre, plus adaptée à la demande, à l'échelle de l'EPCI est important. Cependant afin de conserver la souplesse actuelle et les marges de manœuvre aux bailleurs sociaux dans l'élaboration de leurs PSP, les bailleurs sociaux s'engagent, à minima, à produire 1 logement et réaliser 1 réhabilitation, pour 1 logement vendu, à l'échelle de l'EPCI, afin d'améliorer la situation du parc social.

Compte tenu des rythmes de vente et de production de logements, ce niveau de reconstitution sera regardé annuellement et évalué à 3 ans. Ce taux comme objectif est lié aux autres enjeux rappelés dans ce contrat, **l'enjeu du foncier, de la programmation et des équilibres d'opérations**. L'évaluation permettra d'affiner les objectifs pour un nouveau contrat.

**Il y a un objectif partagé à 3 ans de non réduction des volumes des logements locatifs sociaux, compte tenu de la tension forte sur Loire Layon Aubance, et la nécessité économique de la vente pour produire une offre nouvelle de logements sociaux plus adaptée à la demande.**

Les programmes de vente et de réhabilitation seront fournis adresse par adresse (et si possible sous forme de cartographie en fonction de l'évolution des outils de type RPLS), notamment à travers l'association des EPCI à la révision des CUS.

### **> Vente de logement et accession sociale – le rôle spécifique d'Action Logement**

- Action Logement facilite l'accès au logement des salariés avec ses aides à l'accession en proposant aux salariés un prêt immobilier adapté à leur besoin. Ce financement est caractérisé par un faible taux d'intérêt, véritable levier pour favoriser l'accession des salariés, avec un montant maximum, à la date de la signature de la convention, de 30 000€ (sous réserve des évolutions) et une durée de prêt dans la limite de 25 ans.

Le Prêt accession finance les opérations d' :

- Acquisition d'un logement neuf (VEFA),
- Accession sociale à la propriété dans le neuf dont le PSLA (Prêt Social Location Accession),
- Accession en bail réel solidaire (BRS) dans le neuf ou l'ancien,
- Acquisition d'un logement ancien vendu par un organisme de logement locatif public dans le cadre de la vente HLM.

- Action Logement accompagne les salariés par un service gratuit de conseil en financement permettant un accompagnement aux salariés des entreprises du secteur privé de 10 salariés et plus pendant tout le processus d'achat :

- Conseiller les futurs accédants dans la réalisation de leur projet immobilier,
- Réaliser une étude de faisabilité,
- Trouver une solution de financement adaptée à la situation du futur acquéreur.

## **Engagement des parties**

Afin d'atteindre les objectifs qu'ils se sont fixés par le présent contrat territorial, les partenaires signataires définissent leurs engagements respectifs.

### **Engagements de l'Etat**

L'Etat s'engage à :

- Mobiliser les services de l'État et ses opérateurs afin d'accompagner l'ensemble des projets et démarches entrant dans le cadre du présent contrat ;
- Mobiliser les dispositifs financiers nécessaires pour accompagner les projets et informer les partenaires de tout appel à manifestation d'intérêt ou appel à projet susceptible d'intéresser les actions du présent contrat ;
- Informer les partenaires sur les programmes de ventes prévus dans les conventions d'utilité sociale ;
- Inciter les opérateurs ((bailleurs sociaux, promoteurs...)) à produire du logement social sur le territoire ;

### **Engagement du Département**

Le Département s'engage à

- Favoriser la production de logements locatifs publics adaptés aux ressources, à la composition familiale et leur réhabilitation énergétique :
  - dans le cadre de la délégation consentie par l'Etat ;
  - par des garanties d'emprunt ;
  - par des aides propres départementales sous réserve du vote des crédits par l'assemblée départementale ;
  - par le soutien aux outils d'observation (observatoire de l'habitat de l'ADIL, observatoire augmenté de la demande locative du Créha ouest) et de traitement des demandes locatives sociales (fichier de la demande locative sociale) ;
- Mobiliser ses services (direction habitat logement, maison départementale des solidarités, direction ingénierie territoriale et environnement) afin d'accompagner l'ensemble des projets et démarches entrant dans le cadre du présent contrat.
- Inciter les opérateurs (bailleurs sociaux, promoteurs...) à produire du logement social sur le territoire ;

### **Engagements de la communauté de communes Loire Layon Aubance**

La communauté de communes Loire Layon Aubance s'engage à :

- Poursuivre le déploiement des règlements d'attribution des aides en faveur de la production locative sociale,
- Travailler en bon partenariat avec les bailleurs sociaux pour permettre d'obtenir les meilleurs équilibres d'opération possibles ;
- Travailler avec les communes dans le développement de leur stratégie foncière, en lien avec les opérateurs (bailleurs sociaux, promoteurs...) ;
- Evaluer une fois par an en lien avec l'évaluation annuelle réalisée par le Département, la production de logements dans le parc locatif public, la réhabilitation dans le parc ;
- Maintenir un partenariat avec le CREHA Ouest (FDLS) pour améliorer son observation du rapport offre/demande dans le parc ;

### **Engagements des communes de la communauté de communes Loire Layon Aubance**

Les communes s'engagent à :

- Poursuivre les révisions / modifications des PLU facilitant l'identification et la mise en œuvre de futurs projets de logements locatifs sociaux à court et moyen terme ;
- Travailler dans un format tripartite associant la communauté de communes Loire Layon Aubance, la commune et le bailleur social le plus en amont possible de la définition de nouveaux projets de construction de logements locatifs publics ;

- Mobiliser le foncier éventuellement disponible pour y déployer des programmes mixtes intégrant une part de logements locatifs publics dans une logique de mixité sociale ;

### **Engagements d'Action Logement Services**

Action Logement Services s'engage à :

- Soutenir financièrement les bailleurs sociaux , au regard de la demande exprimée dans la plateforme Al'in, dans le cadre de leurs programmes de construction du parc locatif public sur les communes de Loire Layon Aubance ;
- Mobiliser autant que possible les crédits associés au plan quinquennal 2023-2027 signé entre Action Logement Services et l'Etat en 2023 ;
- Être attentif aux besoins identifiés par les bailleurs sociaux intervenant sur Loire Layon Aubance et qui souhaiteraient répondre aux appels à manifestation d'intérêt lancés annuellement par Action Logement Services ;

### **Engagements des bailleurs sociaux**

Les bailleurs sociaux du territoire s'engagent à :

- Mettre en œuvre les moyens nécessaires pour produire une offre sur le foncier proposé par les communes de Loire Layon Aubance ou propriétaires privés afin d'atteindre les objectifs quantitatifs et qualitatifs de production fixés dans le présent contrat territorial, dans le respect des orientations stratégiques du bailleur fixées dans son plan stratégique de patrimoine ;
- Travailler dans un format tripartite associant la communauté de communes Loire Layon Aubance, la commune et le bailleur social le plus en amont possible de la définition de nouveaux projets de construction de logements locatifs publics ;
- Respecter autant que possible le calendrier de livraisons des opérations programmées sur la période 2024-2027 et inscrire leurs actions dans le temps long avec la poursuite de prospections à mener sur la période post-2027 ;
- Se doter d'une stratégie partagée à 3 ans sur l'ensemble du parc : réhabilitation, mise en vente, optimisation potentielle à étudier
- Reconstituer l'offre dans une logique minimale du 1 logement vendu/démoli pour 1 logement construit et 1 réhabilité à l'échelle de la communauté de communes ;
- Rester attentif aux éventuels appels à projet et autres appels à manifestation d'intérêt qui permettraient de proposer des solutions innovantes sur le territoire de Loire Layon Aubance ;
- Mettre en place les actions visant à favoriser la mobilité résidentielle notamment en direction des ménages en situation de sous-occupation ;

## Signataires

Fait à Saint Georges sur Loire, le .....2026

|                                                                                                      |                                                                                                                     |                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Pour L'Etat,<br><br><b>François PESNEAU</b> ,<br>Préfet                                              | Pour le Département<br>de Maine- et-Loire,<br><br><b>Florence DABIN</b> ,<br>Présidente du Conseil<br>Départemental | Pour Loire Layon<br>Aubance,<br><br><b>Marc SCHMITTER</b><br>Président            |
| Pour Action Logement<br>Services,<br><br><b>Sarita LAMBERT</b> ,<br>Directrice territoriale<br>Anjou | Pour Meldomys,<br><br><b>Benoît RATIER</b> ,<br>Directeur                                                           | Pour Podeliha,<br><br><b>Gonzague NOYELLE</b> ,<br>Directeur                      |
| Pour Mancelle<br>d'Habitation,<br><b>Yves Marie HERVÉ</b> ,<br>Directeur                             |                                                                                                                     |                                                                                   |
| Pour Aubigné-sur-<br>Layon,<br><br><b>Pierre ROBÉ</b><br>Maire                                       | Pour Beaulieu-sur-<br>Layon,<br><br><b>Martine CHAUVIN</b><br>Maire                                                 | Pour Blaison Saint<br>Sulpice,<br><br><b>Carole JOUIN-<br/>LEGAGNEUX</b><br>Maire |
| Pour Brissac Loire<br>Aubance,<br><br><b>Sylvie SOURISSEAU</b><br>Maire                              | Pour Chalonnes-sur-<br>Loire,<br><br><b>Marie-Madeleine<br/>MONNIER</b><br>Maire                                    | Pour Bellevigne-en-<br>Layon,<br><br><b>Jean-Yves LE BARS</b><br>Maire            |

|                                                                                 |                                                                             |                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Pour Champtocé-sur-Loire,</p> <p><b>Valérie LEVEQUE</b><br/>Maire</p>        | <p>Pour Chaufonds-sur-Layon,</p> <p><b>Yves BERLAND</b><br/>Maire</p>       | <p>Pour Denée,</p> <p><b>Priscille GUILLET</b><br/>Maire</p>                         |
| <p>Pour La Possonnière,</p> <p><b>Jacques GENEVOIS</b><br/>Maire</p>            | <p>Pour Mozé-sur-Louet,</p> <p><b>Joëlle BAUDONNIERE</b><br/>Maire</p>      | <p>Pour Rochefort-sur-Loire,</p> <p><b>Didier LE GALL</b><br/>Maire</p>              |
| <p>Pour Saint-Georges-sur-Loire,</p> <p><b>Philippe MAILLART</b><br/>Maire</p>  | <p>Pour Saint-Germain des Prés,</p> <p><b>Nicolas BENETTA</b><br/>Maire</p> | <p>Pour Les Garennes-sur-Loire,</p> <p><b>Jean-Christophe ARLUISON</b><br/>Maire</p> |
| <p>Pour Saint-Melaine-sur-Aubance,</p> <p><b>Dominique FOREST</b><br/>Maire</p> | <p>Pour Val du Layon</p> <p><b>Sandrine BELLEUT</b><br/>Maire</p>           | <p>Pour Terranjou,</p> <p><b>Jean-Pierre COCHARD</b><br/>Maire</p>                   |

# BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

## SÉANCE DU 3 FEVRIER 2026

### ➤ 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 : LE FRESNE-SUR-LOIRE – Transformation de l'ancienne mairie en appartements
- Opportunité 2 : CHEMILLE-EN-ANJOU – Pôle cohésion sociale
- Opportunité 3 : SAINT GEORGES-SUR-LOIRE – 4 Route de Savennières – Logements seniors avec salle commune
- Opportunité 4 : VERNAIL-LE-FOURRIER – Rue de la Roche – 6 logements PSLA

#### 2) Opérations soumises pour engagements :

| Caractéristiques principales                                   |                                                                   |              |                                         |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------------------------|
| Commune                                                        | Adresse                                                           | Nbre de lgts | Date de la Commission d'investissements |
| <b>CHATEAUNEUF/SARTHE</b> - Commune déléguée des HAUTS D'ANJOU | Quai de la Sarthe<br>Bail emphytéotique<br><i>Tr. 0394</i>        | -            | 14.01.2026                              |
| <b>CHEMILLE</b> - Commune déléguée de CHEMILLE-EN-ANJOU        | Théâtre du Foirail – Ilot B<br><i>Tr.1946N2</i>                   | 47           | 14.01.2026                              |
| <b>CHEMILLE</b> - Commune déléguée de CHEMILLE-EN-ANJOU        | Colibris des Mauges<br><i>Tr. 1967</i>                            | 19           | 14.01.2026                              |
| <b>FOUGERE</b> - Commune déléguée de BAUGE-EN-ANJOU            | Rue Richard sans peur<br>Acquisition et amélioration d'une maison | -            | 14.01.2026                              |
| <b>MONTREUIL BELLAY</b>                                        | La Herse – ilot A<br><i>Tr. 1999</i>                              | 33           | 14.01.2026                              |
| <b>POUANCE</b> - Commune déléguée de OMBREE D'ANJOU            | VEFA NEXITY - Rue de la gare<br><i>Tr. 2012</i>                   | 34           | 14.01.2026                              |
| <b>VERN-D'ANJOU</b> - Commune déléguée d'ERDRE-EN-ANJOU        | Propriété Marcille - 5 Rue du commerce<br><i>Tr. 2004</i>         | 19           | 14.01.2026                              |

## CHATEAUNEUF SUR SARTHE

Commune déléguée des HAUTS D'ANJOU

Quai de la Sarthe - ancienne tranche 0394

Nouveau bail emphytéotique



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

OS 2027

### Présentation du bien



8 Quai de la Sarthe

- Année de construction : début 20<sup>ème</sup> siècle
- 20 logements
- Classe DPE : C, D et E (1 Lgt)
- Chaufferie collective neuve (2024) : PAC + P. Solaire? La chaufferie gère également le bâtiment situé au 3 rue du Mail.



3 Rue du Mail

- Année de construction : 1986
- 5 logements
- Classe DPE : C, D et E (1 Lgt)

### Travaux à prévoir à court terme

#### Façades/menuiseries/couverture

- Révision de couverture
- Remplacement châssis désenfumage
- Ravalement : Peinture des façades
- Quai de la Sarthe : reprise de pierre de tuffeau dégradée (Brique appuis et entourage des fenêtres)
- Remplacement isolation des rampants (greniers)
- Remplacement des menuiseries par PVC (avec VR) respect des performances énergétique

#### Travaux intérieurs

- Remplacement portes d'entrée + porte hall
- Mise en conformité électrique
- Remplacement VMC Hygro A collective
- Remplacement des meubles éviers + robinetterie
- Reprise complète sanitaires / salle de bain
- Rénovation logts et communs : sols murs plafonds

Rue du Mail

228 K€

Honos inclus

+

Quai de la Sarthe

726 K€

Honos inclus

=

954 K€ TTC

### Hypothèse nouveau bail emphytéotique

#### Equilibre financier

| Prix de revient                    | Logements |
|------------------------------------|-----------|
| Foncier : Acquisition (hors frais) | 1 €       |
| Frais bail                         | 2 500 €   |
| Travaux 1 <sup>ere</sup> année     | 872 116 € |
| Prestations intellectuelles        | 102 162 € |
| Total                              | 976 780 € |

- 11 000 € de fonds propres / logement
- Récupération des fonds propres 14<sup>ème</sup> année

| Financement        | en %             | taux  | durée  |
|--------------------|------------------|-------|--------|
| Prêt PAM           | 696 780 € 71,33% | 2,60% | 25 Ans |
| Fonds propres nets | 280 000 € 28,67% |       |        |
| Total financement  | 976 780 €        |       |        |

- Taxe foncière au réel
- Prêt PAM sur 25 ans (LA+0,6%)
- PGR à 2,60 % pour couvrir les travaux jusqu'à la 39<sup>ème</sup> année

### ➤ Proposition d'un bail emphytéotique sur 35 ans

#### Avis de la commission d'investissements

| Date       | Avis                                                                                             | Observations |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 14/01/2026 | Engagement - Avis favorable sur le renouvellement du bail emphytéotique pour une durée de 35 ans |              |

## CHEMILLE

Commune déléguée de CHEMILLE EN ANJOU  
Théâtre Foirail ilot B  
Construction de 47 logements locatifs

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

OS 2027



### Données locatives

|                             |       |
|-----------------------------|-------|
| Nombre d'habitants          | 7192  |
| Commune nouvelle            | 21386 |
| Parc Maine et Loire Habitat | 250   |
| Commune nouvelle            | 549   |
| Autres bailleurs            | 558   |

Délégataire CD49  
Zone de loyer 3

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

| Commune nouvelle : CHEMILLE EN ANJOU |      |       |      |          |
|--------------------------------------|------|-------|------|----------|
| T.I                                  | T.II | T.III | T.IV | T.V et + |
| 24                                   | 121  | 146   | 73   | 23       |
| Commune déléguée : CHEMILLE          |      |       |      |          |
| 24                                   | 100  | 113   | 60   | 20       |

### Plans / détail du projet

|             | PLUS                                             | PLAI-R | PLAI-A | PLS |
|-------------|--------------------------------------------------|--------|--------|-----|
| Individuel  |                                                  |        |        |     |
| Collectif   | 29                                               | 18     |        |     |
| Total logts | 47 (3 T.I + 17 T.II + 17 T.III + 8 T.IV + 2 T.V) |        |        |     |

Nombre de logements adaptés handicapé : 19

Annexes : 11 jardins et abris de jardins + 35 balcons + 1 terrasse + 47 places de parking



### Indicateurs

Coût d'acquisition HT : 94 000€

Ratio prix de revient HT/m² SU : 2 209€

Prix de revient d'un logement TTC : 156 842€

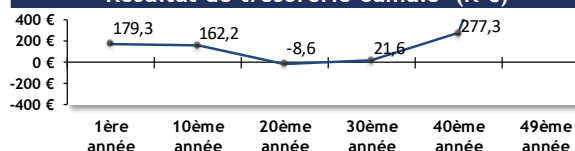
Ratio construction HT/m² SH : 1 703€

Fonds propres/logement : 27 600€

### Données financières

| Financement                      | en €               | en %   |
|----------------------------------|--------------------|--------|
| Prêts 40 et 50 ans CDC           | 5 653 888 €        | 76,70% |
| Subventions Etat et Déléguataire | 144 000 €          | 1,95%  |
| Subvention communale             | 47 000 €           | 0,64%  |
| Autres subventions               | 229 500 €          | 3,11%  |
| Fonds propres nets               | 1 297 200 €        | 17,60% |
| <b>Total financement</b>         | <b>7 371 588 €</b> |        |

### Résultat de trésorerie cumulé (K €)



Valeur 01/01/2026

Marges locales : 15%

#### Loyers

##### mensuels PLUS

Logement type T.II : 292€  
Logement type T.III : 439€ Stationnement : 15€  
Logement type T.IV : 592€ Jardin : 10€  
Logement type T.VI : 705€

#### Loyers

##### mensuels PLAI

Logement type T.I : 212€  
Logement type T.II : 329€ Stationnement : 10€  
Logement type T.III : 449€ Jardin : 7€  
Logement type T.IV : 544€

### Avis de la commission d'investissements

| Date       | Avis                        | Observations                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 28/02/2023 | Engagement - Avis favorable | 26 logements collectifs<br>Prix acquisition : 46 000€<br>Ratio prix revient HT/m² SU : 2 289 €<br>Ratio coût construction HT/m² SH : 1 884 €<br>Fonds propres : 20 304 €/logt<br>Participation Jaxed : 120 000€ (accession sur ilot C)<br>Revente de 8 logements à 25 ans |
| 14/01/2026 | Engagement - Avis favorable |                                                                                                                                                                                                                                                                           |

## CHEMILLE

Commune déléguée de CHEMILLE EN ANJOU

Colibris des Mauges

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

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

OS 2026



### Données locales

|                             |       |
|-----------------------------|-------|
| Nombre d'habitants          | 7192  |
| Commune nouvelle            | 21386 |
| Parc Maine et Loire Habitat | 250   |
| Commune nouvelle            | 549   |
| Autres bailleurs            | 558   |

Délégataire CD49  
Zone de loyer 3

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

| Commune nouvelle : CHEMILLE EN ANJOU |      |       |      |          |
|--------------------------------------|------|-------|------|----------|
| T.I                                  | T.II | T.III | T.IV | T.V et + |
| 24                                   | 121  | 146   | 73   | 23       |
| Commune déléguée : CHEMILLE          |      |       |      |          |
| 24                                   | 100  | 113   | 60   | 20       |

### Plans / détail du projet

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

Nombre de logements adaptés handicapé : 19

Annexes : 19 emplacements en sous-sol + 2 jardins + 19 balcons



### Indicateurs

Coût d'acquisition HT : 95 593€

Ratio prix de revient HT/m² SU : 2 402€

Prix de revient d'un logement TTC : 179 087€

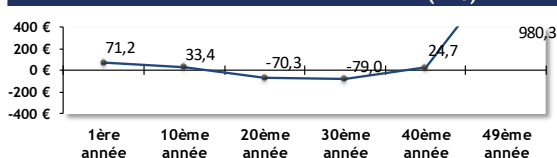
Ratio construction HT/m² SH : 2 046€

Fonds propres/logement : 32 000€

### Données financières

| Financement                      | en €               | en %   | taux  | durée  |
|----------------------------------|--------------------|--------|-------|--------|
| Prêts 40 et 50 ans CDC           | 2 479 122 €        | 72,86% |       |        |
| Prêts Libres                     | 103 236 €          | 3,03%  | 3,40% | 30 Ans |
| Subventions Etat et Déléguataire | 133 300 €          | 3,92%  |       |        |
| Autres subventions               | 79 000 €           | 2,32%  |       |        |
| Fonds propres nets               | 608 000 €          | 17,87% |       |        |
| <b>Total financement</b>         | <b>3 402 658 €</b> |        |       |        |

### Résultat de trésorerie cumulé (K €)



Valeur 01/01/2026

Marges locales : 15%

#### Loyers mensuels PLUS

Logement type T.II : 391€  
Logement type T.III : 449€  
Logement type T.IV : 582€  
Logement type T.VI : 917€  
Stationnement : 30€

#### Loyers mensuels PLS

Logement type T.II : 529€  
Logement type T.III : 637€  
Stationnement : 30€

#### Loyers mensuels PLAII

Logement type T.II : 335€  
Logement type T.III : 429€  
Logement type T.IV : 527€  
Stationnement : 20€  
Jardin : 7€

### Avis de la commission d'investissements

| Date       | Avis                        | Observations                                                                                                                                                                                        |
|------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 14/12/2022 | Engagement - Avis favorable | 20 logements<br>Prix acquisition : 180 000€<br>Ratio prix revient HT/m² SU : 2 286 €<br>Ratio coût construction HT/m² SH : 1 952 €<br>Fonds propres : 23 000 €/logt - Titres participatifs : 9 000€ |
| 15/04/2024 | Engagement - Avis favorable | 21 logements<br>Prix acquisition : 180 000€<br>Ratio prix revient HT/m² SU : 2 385 €<br>Ratio coût construction HT/m² SH : 1 963 €<br>Fonds propres : 38 897 €/logt                                 |
| 03/09/2025 | Engagement - Avis favorable | Modification du programme stade PC                                                                                                                                                                  |
| 14/01/2026 | Engagement - Avis favorable | 19 logements                                                                                                                                                                                        |

## FOUGERÉ

Commune déléguée de BAUGÉ EN ANJOU

12 Rue Richard sans peur

Acquisition - Amélioration d'une maison

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



### Données locatives

|                             |       |
|-----------------------------|-------|
| Nombre d'habitants          | 808   |
| Commune nouvelle            | 11757 |
| Parc Maine et Loire Habitat | 24    |
| Commune nouvelle            | 300   |
| Autres bailleurs            | 328   |

Délégataire CD49  
Zone de loyer 3

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

| Commune nouvelle : BAUGÉ EN ANJOU |      |       |      |          |
|-----------------------------------|------|-------|------|----------|
| T.I                               | T.II | T.III | T.IV | T.V et + |
| 11                                | 67   | 83    | 24   | 18       |
| Commune déléguée : FOUGERÉ        |      |       |      |          |
| 1                                 | 1    | 0     | 0    | 0        |

### Présentation du bien



#### CONTEXTE DE L'ACQUISITION

MELDOMYS a engagé une opération de démolition reconstruction sur la maison limitrophe pour construire un programme de 10 logements locatifs.

L'opération de démolition s'évère délicate du fait d'un mur mitoyen commun aux deux habitations existantes. L'acquisition de cette maison permet de sécuriser la démolition sans avoir un risque de recours de l'actuel propriétaire en cas de sinistre.

Elle permet par ailleurs d'éviter le coût d'un référé préventif.

- Superficie du terrain : 476 m<sup>2</sup>
- Maison de type III avec un garage, un appentis et une grande cour /jardin
- Superficie habitation : 81,27 m<sup>2</sup> SHAB
- Etiquette énergétique C
- Chauffage et ECS : pompe à chaleur air /eau + ballon 200L (pose en 2022)
- VMC hydropneumatique (pose en 2022)

### Travaux à prévoir (hypothèse d'une remise en location)

- Dépose du poêle à bois dans le séjour.
- Pose d'un revêtement de sol sur la totalité du rez-de-chaussée.
- Remplacement des radiateurs fonte
- Révision couverture

Options :

- Reprise espaces extérieurs

### Coût d'acquisition et montage financier

Prix négocié : 125 000 € soit avec les frais 136 300 €

#### Hypothèse 1 : acquisition pour revente après les travaux

Acquisition sur fonds propres. Immobilisation pendant la durée des travaux (36 mois) et remise en vente à l'issue des travaux.

#### Hypothèse 2 : mise en location en loyer libre (logement non conventionné)

Le coût de réhabilitation et diagnostics est estimé à environ 20 380 € HT

Date de mise en location : après les travaux de démolition, soit un portage sur un an environ

Sur la commune de Baugé-en-Anjou, les loyers observés varient entre 5,56 €/m<sup>2</sup> et 9,21 €/m<sup>2</sup>.  
Nous proposons de retenir un loyer de 7,38 €/m<sup>2</sup>, soit un loyer mensuel de 600 € / mois.

Financement : sur fonds propres : récupération des fonds propres à la 29<sup>ème</sup> année

### Avis de la commission d'investissements

| Date       | Avis                        | Observations |
|------------|-----------------------------|--------------|
| 14/01/2026 | Engagement - Avis favorable |              |

## MONTREUIL-BELLAY

La Herse ILOT A

Démolition - Reconstruction de 33 logements

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

OS 2028



### Données locatives

|                    |      |
|--------------------|------|
| Nombre d'habitants | 3726 |
| Parc Meldomys      | 407  |
| Autres bailleurs   | 34   |

Délégataire CD49  
Zone de loyer 3

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

| T.I | T.II | T.III | T.IV | T.V et + |
|-----|------|-------|------|----------|
| 12  | 48   | 92    | 57   | 6        |

### Plans / détail du projet

|             | PLUS                             | PLAI-R | PLAI-A | PLS |
|-------------|----------------------------------|--------|--------|-----|
| Individuel  | 11                               | 4      |        |     |
| Collectif   | 5                                | 13     |        |     |
| Total logts | 33 (12 T.II + 13 T.III + 8 T.IV) |        |        |     |

Nombre de logements labellisés VSA : 0

Annexes : 15 garages incorporés + 18 places de parking + 9 balcons + 20 jardins et abris de jardins

Démolition de 21 logements sociaux - Tr. 0103



### Indicateurs

Situation : centre bourg

Coût d'acquisition HT : 100 000 € (maison CORRIER)

Ratio prix de revient HT/m² SU : 2 435€/m²

Prix de revient d'un logement TTC : 168 919 €

Ratio construction HT/m² SH : 1 985 €/m²

Fonds propres/logement : 40 000 €/lgt



### Données financières

| Financement                     | en €               | en %   |
|---------------------------------|--------------------|--------|
| Prêts 40 et 50 ans CDC          | 3 853 601 €        | 69,13% |
| Subventions Etat et Délégataire | 222 600 €          | 3,99%  |
| Subvention communale            | 103 125 €          | 1,85%  |
| Autres subventions              | 75 000 €           | 1,35%  |
| Fonds propres nets              | 1 320 000 €        | 23,68% |
| <b>Total financement</b>        | <b>5 574 326 €</b> |        |

Valeur 01/01/2026

Marges locales : 7%

### Résultat de trésorerie cumulé (K €)



### Loyers mensuels PLUS

Logement type T.II : 300 €  
Logement type T.III : 443 €  
Logement type T.IV : 536 €

Garage : 45 € / Place de parking : 15 €  
Jardin : 10 €  
Abris de jardin : 5 €

### Loyers mensuels PLAI

Logement type T.II : 283 €  
Logement type T.III : 397 €  
Logement type T.IV : 472 €

Garage : 40 €  
Place de parking : 10 €  
Jardin : 7 €

### Avis de la commission d'investissements

| Date       | Avis                        | Observations                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 27/06/2023 | Engagement - Avis favorable | 46 logements (ilot A : 31 logts - Ilot B : 15 logts)<br>Ratio prix revient HT/m² SU : 2 449 €<br>Ratio coût construction HT/m² SH : 1 929 €<br>Fonds propres : 34 979 €/lgt<br>Titres participatifs : 8 000€/lgt - Revente de 4 logts à 25 ans<br>Passage en perte : 612 000€ - subvention commune : 150 000 €                                                                                                                                             |
| 19/06/2024 | Engagement - Avis favorable | Opération portée de 46 à 48 logements (ilot A : porté de 31 logts à 33 logts - Ilot B : 15 logts)<br>acquisition d'une maison riverain : 100 000 €<br>Ratio prix revient HT/m² SU : 2 563 €<br>Ratio coût construction HT/m² SH : 1 930 €<br>Fonds propres : 48 000€/lgt - Subvention communale : 150 000€<br>Passage en perte : 612 000€                                                                                                                  |
| 03/11/2025 | Engagement - Avis réservé   | Les membres de la commission demande de revoir la possibilité de densifier cette opération pour limiter le montant du passage en perte, ou revoir le montant de la participation communale<br>ILOT A - 33 logements<br>Ratio prix revient HT/m² SU : 2 450€<br>Prix de revient d'un logement TTC : 175 000€<br>Ratio coût construction HT/M² SH : 2 019€<br>Fonds propres : 40 500€/lgt - Subvention communale : 103 125 €<br>Passage en perte : 597 632 € |
| 14/01/2026 | Engagement - Avis favorable | Modification du plan masse pour limiter l'aménagement urbain<br>Passage en perte ramené de 597 632 € à 400 000 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

## POUANCÉ

Commune déléguée de OMBREE D'ANJOU

VEFA NEXITY - Rue de la gare

Acquisition de 34 logements individuels

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

OS 2026



### Données locatives

|                             |      |
|-----------------------------|------|
| Nombre d'habitants          | 3305 |
| Commune nouvelle            | 8859 |
| Parc Maine et Loire Habitat | 196  |
| Commune nouvelle            | 400  |
| Autres bailleurs            | 108  |

Délégataire CD49  
Zone de loyer 3

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

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

### Plans / détail du projet

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

Nombre de logements VSA : 0

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



### Indicateurs

Coût d'acquisition HT : 6 074 980,58 €

Prix au m²/shab : 2 297,50 €

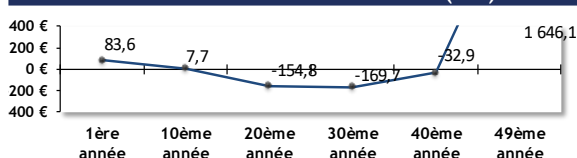
Shab : 2 644,17 m²

Fonds propres/logement : 51 400 €

### Données financières

| Financement                     | en €        | en %   |
|---------------------------------|-------------|--------|
| Prêts 40 et 50 ans CDC          | 4 955 905 € | 72,72% |
| Subventions Etat et Délégataire | 111 500 €   | 1,64%  |
| Fonds propres nets              | 1 747 600 € | 25,64% |
| Total financement               | 6 815 005 € |        |

### Résultat de trésorerie cumulé (K €)



Valeur 01/01/2026

Marges locales : 5%

#### Loyers mensuels PLUS

Logement type T.III : 444 € Garage incorporé : 45 €  
Logement type T.IV : 536 € Place de parking : 15 €

#### Loyers mensuels PLAI

Logement type T.III : 359 € Garage incorporé : 40 €  
Logement type T.IV : 485 € Place de parking : 10 €

### Avis de la commission d'investissements

| Date       | Avis                        | Observations                                                                                           |
|------------|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 19/06/2024 | Engagement - Avis favorable | 34 logements<br>Prix acquisition : 5 714 765 €<br>Fonds propres : 47 129 €/logt                        |
| 09/10/2024 | Engagement - Avis favorable | 34 logements (modification shab)<br>Prix acquisition : 5 684 966 €<br>Fonds propres : 39 446 €/logt    |
| 11/06/2025 | Engagement - Avis favorable | 34 logements (modification shab)<br>Prix acquisition : 5 813 925,50 €<br>Fonds propres : 49 920 €/logt |
| 14/01/2026 | Engagement - Avis favorable |                                                                                                        |

## VERN D'ANJOU

Commune déléguée de ERDRE EN ANJOU

Propriété Marcille - 5 Rue du Commerce

Construction de 19 logements collectifs + une médiathèque

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

OS 2028



### Données locatives

|                             |      |
|-----------------------------|------|
| Nombre d'habitants          | 1547 |
| Commune nouvelle            | 5780 |
| Parc Maine et Loire Habitat | 23   |
| Commune nouvelle            | 108  |
| Autres bailleurs            | 152  |

Délégataire CD49  
Zone de loyer 3

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

| Commune nouvelle : ERDRE EN ANJOU |      |       |      |          |
|-----------------------------------|------|-------|------|----------|
| T.I                               | T.II | T.III | T.IV | T.V et + |
| 2                                 | 11   | 25    | 8    | 3        |
| Commune déléguée : VERN D'ANJOU   |      |       |      |          |
| 2                                 | 9    | 16    | 6    | 0        |

### Plans / détail du projet

|             | PLUS                   | PLAI-R | PLAI-A | PLS |
|-------------|------------------------|--------|--------|-----|
| Individuel  |                        |        |        |     |
| Collectif   | 9                      | 10     |        |     |
| Total logts | 19 (9 T.II + 10 T.III) |        |        |     |

Nombre de logements VSA : 11

Annexes : 19 balcons + 10 places de parking



### Indicateurs

Situation :

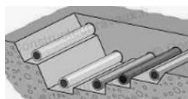
Coût d'acquisition HT : 150 000 €

Ratio prix de revient HT/m² SU : 2 968 €

Prix de revient d'un logement TTC : 218 836 €

Ratio construction HT/m² SH : 2 166 €

Fonds propres/logement : 43 500 €



VIABILISATION



PREScriptions  
ARCHEOLOGIQUES



AMIANTE

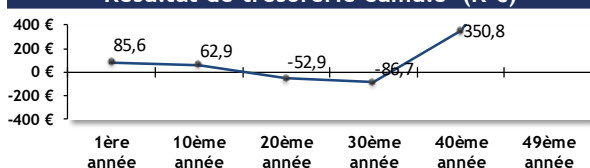


DEMOLITION



### Données financières

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



Valeur 01/01/2026

Marges locales : 8%

#### Loyers mensuels PLUS

Logement type T.II : 331 € Stationnement : 15 €  
Logement type T.III : 445 €

#### Loyers mensuels PLAI

Logement type T.II : 299 €  
Logement type T.III : 401 € Stationnement : 10 €

| Financement                 | en €               | en %   | taux  | durée  |
|-----------------------------|--------------------|--------|-------|--------|
| Prêts 40 et 50 ans CDC      | 1 850 073 €        | 44,50% |       |        |
| Prêts Libres                | 689 059 €          | 16,57% | 3,80% | 30 Ans |
| Subventions Etat et Délégué | 141 700 €          | 3,41%  |       |        |
| Subvention communale        | 340 000 €          | 8,18%  |       |        |
| Fonds vert                  | 310 552 €          | 7,47%  |       |        |
| Fonds propres nets          | 826 500 €          | 23,83% |       |        |
| <b>Total financement</b>    | <b>4 157 884 €</b> |        |       |        |

(\*) Fonds vert : 300.000€ - Adem : 10,552€

#### MEDIATHEQUE

| SU     | loyer mensuel au m² TTC (hors charges hors TFPB) | loyer mensuel TTC (hors charges hors TFPB) | Prix de vente HT | Prix de vente au m² |
|--------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------|---------------------|
| 200,00 | 16,80                                            | 3 360,00                                   | 709 731,10       | 3 548,66            |

### Avis de la commission d'investissements

| Date       | Avis                          | Observations                             |
|------------|-------------------------------|------------------------------------------|
| 19/12/2023 | Engagement du Mandat d'études |                                          |
| 14/01/2026 | Engagement - Avis favorable   | La médiathèque sera louée par la commune |

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

| MODIFICATIONS ET MISES A JOUR DE PROGRAMMES                                                  |                                                  |                                                                                                                                 |                        |                           |                                      |                                     |                                      |             |                                        |                           |                                      |                                     |                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|-------------|----------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|
| Programme                                                                                    | Date engagement<br>Nbre de logts + financement   | Modification / mise à jour                                                                                                      | Engagement précédent   |                           |                                      |                                     |                                      |             | Actualisation commission du 14/01/2026 |                           |                                      |                                     |                                  |
|                                                                                              |                                                  |                                                                                                                                 | Prix de revient<br>TTC | Coût<br>Acquisition<br>HT | Ratio prix<br>de revient<br>HT/m² SU | Coût de<br>construction<br>HT/m² SH | Montant<br>Fonds<br>propres/<br>logt | Observation | Prix de revient<br>TTC                 | Coût<br>Acquisition<br>HT | Ratio prix de<br>revient HT/m²<br>SU | Coût de<br>construction<br>HT/m² SH | Montant<br>Fonds<br>propres/logt |
| <b>BEAUPREAU</b><br>Commune déléguée de<br>BEAUPREAU EN MAUGES<br>Rue des Mauges<br>Tr. 1996 | 20/01/2025<br>11 logements<br>6 PLUS - 5 PLAI    | Mise à jour des paramètres<br>financiers                                                                                        | 1 928 332 €            | 50 000 €                  | 2 572 €                              | 2 219 €                             | 53 451 €                             |             | 1 905 199 €                            | 50 000 €                  | 2 582 €                              | 2 222 €                             | 48 500 €                         |
|                                                                                              |                                                  |                                                                                                                                 |                        |                           |                                      |                                     |                                      |             |                                        |                           |                                      |                                     | 28,00%                           |
| <b>CHAZE SUR ARGOS</b><br>Lotissement la Boivinière<br>Tr. 1997                              | 30/01/2024<br>3 logements VSA<br>2 PLUS - 1 PLAI | Mises à jour :<br>> 1 PLUS - 2 PLAI<br>> Diminution des jardins (-<br>50m²)<br>> 2 garages superstructure +<br>1 abri de jardin | 486 257 €              | 21 000 €                  | 2 298 €                              | 1 834 €                             | 53 000 €                             |             | 490 140 €                              | 21 000 €                  | 2 405 €                              | 18 550 €                            | 48 700 €                         |
|                                                                                              |                                                  |                                                                                                                                 |                        |                           |                                      |                                     |                                      |             |                                        |                           |                                      |                                     | 29,81%                           |

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

- Donne un avis favorable pour engager les études d'opportunité sur les communes du Fresne-sur-Loire, Chemillé-en-Anjou, Saint Georges-sur-Loire et un avis défavorable à l'engagement d'une étude d'opportunité sur la commune de Vernoi-le-Fourrier, mais propose d'argumenter auprès des élus en s'appuyant sur un chiffrage succinct.
- Donne son accord, pour l'engagement des 7 opérations ayant reçu l'avis favorable de la Commission d'investissement,
- Valide les changements survenus postérieurement à la commission d'investissement concernant l'opération de Beaupréau (Tr.1996) et Chazé-sur-Argos (Tr. 1997)

## BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

### SÉANCE DU 3 FEVRIER 2026

---

#### ➤ **AMÉNAGEMENT - DÉVELOPPEMENT**

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

- ✓ **CHANZEAUX (commune déléguée de Chemillé-en-Anjou) : protocole d'accord avec M. et Mme GUICHETEAU - rue du Soleil Levant – Tr. 1969**

Lors de notre séance du 14 mars 2023, vous avez approuvé l'engagement d'un programme composé de 8 logements intermédiaires locatifs et de 3 lots libres destinés à de l'accession-sociale sur la commune de Chanzeaux. Cet ensemble comprend la déconstruction d'une ancienne scierie ainsi que l'aménagement et la viabilisation de l'ensemble de l'opération.

Ce programme de recyclage foncier a reçu un avis favorable en 2024 du fonds vert pour le versement d'une subvention de 100.000 €, complétée par une participation de la commune de Chemillé-en-Anjou pour un montant de 100.000 €.

Lors des études préalables à la déconstruction et après expertise judiciaire le 26 février 2025 dans le cadre d'un référé préventif, est apparu la nécessité de consolider un hangar dans un état avancé de vétusté, mitoyen à notre déconstruction, propriété de M. et Mme. GUICHETEAU.

Au regard des études et des travaux à mettre en œuvre pour conforter cet ouvrage indépendant de notre propriété, il est apparu pertinent de négocier une indemnité permettant de financer le démontage total du hangar à charge des propriétaires, réalisé en 2 phases.

Après estimation technique et économique, une indemnité d'un montant forfaitaire de 42.000 € apparaît comme suffisante pour couvrir les coûts induits pour désolidariser et/ou déconstruire le hangar de M. et Mme GUICHETEAU.

La présente démarche amiable s'inscrit dans le cadre d'un protocole d'accord, dont le projet est joint en annexe. Les modalités envisagées ont fait l'objet d'échanges approfondis et répétés entre les époux, la commune et Meldomys. Si la situation est désormais clairement partagée par l'ensemble des parties, la concrétisation de l'accord demeure à ce stade incertaine, compte tenu des hésitations persistantes de l'un des époux.

Dans ces conditions, sans approbation des époux du présent projet dans le courant du 1<sup>er</sup> trimestre 2026, il vous sera soumis en accord avec la Commune, l'abandon du présent programme.

Vous voudrez bien délibérer sur le Protocole amiable comprenant le versement d'une indemnité forfaitaire de 42.000 €.

**Délibération** : le Bureau du Conseil d'administration, à l'unanimité, autorise le Directeur général à signer le protocole d'accord avec M. et Mme Guicheteau et à leur verser une indemnité forfaitaire de 42 000 €.

**PROTOCOLE D'ACCORD**

CHANZEAUX (commune déléguée de Chemillé-en-Anjou) - Tr. 1969

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

**Meldomys - Office Public de l'Habitat, représenté par son Directeur général, Monsieur Benoit RATIER,** dûment autorisé à cet effet par délibération du Bureau du conseil d'administration en date du 3 février 2026,

**ET**

**Madame Claudine GUICHETEAU** demeurant sise 4 RUE DU 11 NOVEMBRE 1918 - VALANJOU - 49670 CHEMILLE-EN-ANJOU, et **Monsieur Louis GUICHETEAU** demeurant sise 4 RUE DU SOLEIL LEVANT - 49750 - CHANZEAUX, tous deux copropriétaires de ladite parcelle sise 4 RUE DU SOLEIL LEVANT - 49750 CHANZEAUX, (parcelles 235 à 252).

CONSIDERANT que dans le cadre de la mise en œuvre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP -CHA-3), dite « rue du soleil levant » sur la Commune déléguée de Chanzeaux (Commune déléguée de Chemillé-en-Anjou), l'ancienne menuiserie GUICHETEAU BOIS a été acquise en 2020 par la commune nouvelle de Chemillé-en-Anjou.

CONSIDERANT que la commune a décidé de vendre à Meldomys cette emprise en vue de la réalisation d'une opération immobilière consistant en la démolition d'un hangar existant (ancienne menuiserie GUICHETEAU), la création de 8 logements locatifs sociaux avec 8 garages, 5 places de stationnements en aérien ainsi que la viabilisation de 2 parcelles.

CONSIDERANT qu'au regard de la configuration des lieux et de la vétusté du bâti à démolir, l'expert judiciaire, désigné dans le cadre du référé, a exprimé ses préoccupations concernant le hangar de M. et Mme GUICHETEAU, qui se trouve être adjacent à celui devant être démolit et évoqué dans ses conclusions deux possibilités :

- La démolition partielle du hangar de M. Louis GUICHETEAU et Mme Claudine GUICHETEAU, permettant ainsi de désolidariser les deux structures avant la démolition du hangar visé par le projet de démolition- construction de Meldomys.

OU

- La démolition totale du hangar de M. Louis GUICHETEAU et Mme Claudine GUICHETEAU, retirant ainsi toute problématique structurelle ;

D'un commun accord, les parties conviennent de conclure une transaction visant à arrêter les modalités de mise en œuvre de la seconde possibilité plutôt que d'engager une action contentieuse.

Après discussion et concessions réciproques, les parties sont parvenues à l'accord suivant :

## **ARTICLE 1 – CONSTAT :**

L'opération immobilière consiste en la démolition d'un hangar existant (ancienne menuiserie GUICHETEAU), la création de 8 logements locatifs sociaux avec 8 garages, 5 places de stationnements en aérien et la viabilisation de 2 parcelles.

Une demande de référé préventif initiée par Meldomys a été réalisée afin d'assurer et de protéger l'ensemble des parties sur les préjudices qui peuvent éventuellement apparaître à la suite du démarrage du chantier de démolition-construction.

A l'issue de l'expertise ayant eu lieu en date du 26 février 2025, l'expert judiciaire a fait part de ses préoccupations concernant le hangar de M. et Mme GUICHETEAU, adjacent à celui devant être démoli, qui se trouve être dans un état de vétusté avancé.

L'expert a ainsi proposé deux possibilités :

- La démolition partielle du hangar des riverains
- La démolition totale du hangar retirant ainsi toute problématique structurelle

Les parties ont souhaité retenir la seconde solution qui permet de garantir une plus grande sécurité des travaux de démolition, étant précisé que Meldomys viendra, en contrepartie, dédommager financièrement les riverains à hauteur de 42.000 €.

Afin d'optimiser la coordination des interventions, les parties s'accordent sur un déroulement en deux phases distinctes impliquant un versement échelonné de l'indemnité.

## **ARTICLE 2 – ENGAGEMENT RECIPROQUES**

### **2-1 Engagements de M. et Mme GUICHETEAU**

Les propriétaires du 4 rue du soleil levant à CHANZEAUX (parcelles concernées 235 à 252), Mme Claudine GUICHETEAU et M. Louis GUICHETEAU acceptent de prendre en charge la démolition des bâtis en deux phases distinctes, impliquant un versement échelonné de l'indemnité.

Mme Claudine GUICHETEAU et M. Louis GUICHETEAU s'engagent à respecter les modalités suivantes, à savoir :

#### **2-1-1 Phase 1 : Déconstruction partielle du hangar**

Pour permettre aux propriétaires de vider le contenu de leur hangar sans compromettre le calendrier opérationnel de Meldomys, M. et Mme GUICHETEAU s'engagent à :

- **Déposer un permis de démolir et autres autorisations nécessaires avant le 30 avril 2026 :**  
Les Riverains devront s'assurer du dépôt de la demande de permis de démolir pour leur hangar, en tenant compte du périmètre des Architectes des Bâtiments de France (ABF) ainsi que de l'obtention de l'arrêté du permis de démolir.
- Procéder, par une ou des entreprises qualifiées, assurées et agréés :
  - à l'étalement et à la consolidation de la structure avant intervention,
  - au désamiantage et à la dépose totale de la couverture,
  - à la désolidarisation structurelle du hangar avec l'ouvrage mitoyen de Meldomys.
- D'assurer par leurs moyens la protection à la poussière et aux intempéries les biens et mobiliers présents durant la phase des travaux.
- Libérer un espace de 4 mètres de largeur sur toute la profondeur de leur hangar, en partie mitoyen de Meldomys **avant le 30 septembre 2026.**
- Réaliser la pose provisoire, le cas échéant, d'une couverture temporaire destinée à protéger de la pluie les biens et mobiliers non évacués.
- Livrer des prestations conformes aux attentes de Meldomys. Un constat dressé contradictoirement, suite à la réception des travaux viendra attester la conformité des travaux.

### **2-1-2 Phase 2 : Déconstruction totale du hangar**

Après la libération complète, par les propriétaires, des espaces de leur contenu (biens et mobiliers), M. et Mme GUICHETEAU s'engagent à déconstruire l'ensemble du hangar.

Les propriétaires s'engagent à finaliser au plus tard au **31 janvier 2027**, la fin de la déconstruction totale, qui sera constatée conjointement entre les parties par un procès-verbal. L'emprise devra être libre de tout encombrant et le terrain remis à niveau.

Pour chacune des phases, l'ensemble des démarches et prestations est porté par M. et Mme GUICHETEAU, qui assurent les engagements et les règlements directement auprès des prestataires, en tant que propriétaires et maîtres d'ouvrage.

### **2-2 Engagements de Meldomys**

En contrepartie des engagements des riverains, Meldomys s'engage à procéder au règlement de l'indemnité selon les conditions suivantes :

- **Phase 1 Déconstruction partielle du hangar** : Meldomys s'engage à verser une fraction de l'indemnité à hauteur de 25.000 € HT, soit 30.000 € TTC pour dédommager M. et Mme GUICHETEAU pour la réalisation des prestations décrites à l'article 2-1-1

L'indemnité sera versée dans le mois suivant l'établissement du constat contradictoire de la conformité des travaux et sur présentation des factures.

- **Phase 2 Déconstruction totale du hangar** – Meldomys s'engage à verser la seconde fraction de l'indemnité correspondant à un montant de 10.000 € HT, soit 12.000 € TTC pour dédommager M. et Mme GUICHETEAU pour la réalisation des prestations décrites à l'article 2-1-2

L'indemnité sera versée dans le mois suivant l'établissement du constat contradictoire de la conformité des travaux et sur présentation des factures.

Il est précisé que le règlement de ces deux indemnités accordées dans le cadre du présent protocole, sera subordonné à la présentation des factures émises par l'entreprise mandatée pour la réalisation des travaux mentionnés au préalable.

Les parties conviennent que les versements relatifs à l'indemnité seront actualisés au moment du paiement, et cela, en fonction des montants réels à payer pour l'exécution des travaux, dans la limite du coût global arrêté dans le présent protocole pour chacune des phases à 42.000 €.

Ainsi, toute facture présentée devra être conforme aux prestations réalisées et préalablement validées conformément aux stipulations du présent protocole.

Meldomys s'engage à procéder au paiement des sommes réellement dues dans un délai de 30 jours à compter de la réception des factures de la phase concernée et du constat de l'achèvement des travaux (procès-verbal) correspondant.

### **ARTICLE 3 – RENONCIATION A RECOURS**

Dans le cadre de ce protocole, les parties s'engagent à renoncer à tous les surplus de réclamation ainsi qu'à tous les recours contentieux liés à l'exécution de ce marché public.

### **ARTICLE 4 - EFFETS**

Sans valoir reconnaissance par chacune des parties des prétentions de l'autre, le présent accord vaut transaction au sens des articles 2044 et suivants du Code Civil et plus particulièrement de l'article 2052 au terme duquel la transaction a l'autorité de la chose jugée en dernier ressort, et ne peut être remise en cause ni pour erreur, ni pour lésion.

Chaque partie s'engage à réaliser de bonne foi et sans réserve la présente transaction qui ne pourra en aucun cas être dénoncée.

Comme conséquence du présent accord transactionnel, les parties se considèrent libérées l'une envers l'autre : le présent protocole règle entre elles tout litige né ou à naître, relatif aux conclusions notifiées par l'expert dans son rapport du 30/05/2025 (N°EJ24213).

Le protocole prend effet à la date de signature des parties et au plus tard le 31 mars 2026. Il prendra fin, et ce, quel qu'en soit les actions réalisées, **le 31 janvier 2027**.

En l'absence d'actions complètes constatées par procès-verbal, pour l'une et/ou l'autre des phases et dans les échéances fixées, le montant de l'échelonnement de l'indemnité correspondant sera nul et perdu.

Les différends qui viendraient à se produire à propos du présent protocole seront soumis à la compétence exclusive du Tribunal administratif de Nantes.

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

Pour Meldomys - OPH,  
Le Directeur général,  
**Monsieur Benoit RATIER**

Les Riverains,  
**M. Louis GUICHETEAU**

**Mme Claudine GUICHETEAU**

## BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

### SÉANCE DU 3 FEVRIER 2026

#### ➤ AMÉNAGEMENT - DÉVELOPPEMENT

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

- ✓ VERN-D'ANJOU (commune déléguée d'ERDRE-EN-ANJOU) – propriété Marcille rue de l'Eglise : convention de partenariat – Tr. 2004

Lors de notre séance du 23 janvier 2024, vous avez approuvé la contractualisation d'un mandat d'études avec la commune d'Erdre-en-Anjou pour la requalification d'un garage désaffecté en cœur de bourg de Vern-d'Anjou.

L'étude de faisabilité, incluant des diagnostics sur les contraintes de dépollution, entre-autres, a démontré une opportunité de développer 19 logements et un espace en RDC destiné à un équipement public.

Au regard de la composition du site, une demande de participation du fonds vert au titre du recyclage foncier a été sollicitée au profit de Meldomys. Un avis favorable a été rendu et sera notifié très prochainement.

#### Caractéristiques du foncier



Ce programme en cœur de bourg répond à des besoins en logements et permet à la collectivité d'y positionner une médiathèque. Pour clarifier les modalités d'engagement et de réalisation du programme avec la commune, une synthèse des caractéristiques a été dressée :

- Programme : Réhabilitation et Construction de trois bâtiments comportant respectivement :
  - Bât. A : Dépendance réhabilitée en locaux communs ;
  - Bât. B : 8 logements collectifs et une médiathèque en RDC d'environ 200 m² ;
  - Bât. C : 11 logements collectifs.
- Stationnement :
  - Bât A et B : Concession de stationnement avec la Commune, à titre de gratuit, de 13 emplacements dont 2 PMR, pour une durée minimale de 15 ans.
  - Bât. C : les stationnements réglementaires seront réalisés sur l'emprise foncière du programme, excepté pour une place intégrée à la concession de stationnement.
- Conditions :
  - Déconstruction : Préalable à l'acquisition du foncier et au démarrage des travaux
  - Rencontre entre les parties sur les conditions de poursuite du projet au regard de la corrélation du coût réel et du financement prévisionnel.
  - Viabilisation et construction : Préalable au démarrage des travaux
  - Purge des autorisations d'urbanisme et contractualisation avec la Commune des conventions induites par le programme (concession de stationnement, participation de la commune, rétrocession de voies, réseaux et d'aménagements et servitudes éventuelles), compris convention de location pour la prise en location de la médiathèque.
- Données économiques :
  - **Dépenses : 3.920.000 € HT**
    - Etudes préalables et déconstruction : 470.000 € HT ;
    - Aménagement et construction : 3.450.000 € HT.
  - **Financement : 3.920.000 € HT**
    - Subvention fonds vert : 300.000 € HT ;
    - Participation de la commune : 340.000 € HT ;
    - Meldomys : 3.280.000 € HT complété des taux de TVA respectifs.

La Commission d'investissement dans sa séance du 14 janvier 2026 a émis un avis favorable sur le programme et le plan de financement.

Afin de faciliter le partenariat entre la commune d'Erdre-en-Anjou et Meldomys pendant la réalisation du programme, il est proposé de conclure une convention de partenariat reprenant les enjeux, les modalités et les conditions de réalisation.

Vous voudrez bien délibérer sur l'engagement du programme et autoriser le Directeur général à signer la convention de partenariat.

**Délibération** : le Bureau du Conseil d'administration, à l'unanimité, approuve les engagements pris par la commune d'Erdre-en-Anjou et Meldomys sur le projet portant sur la propriété Marcille, et autorise le Directeur général à signer la convention de partenariat.

**CONVENTION DE PARTENARIAT**

**VERN D'ANJOU (Commune déléguée de ERDRE-EN-ANJOU),  
Rue du Commerce/Rue de l'Eglise – Tr.2004**

**ENTRE :**

La commune d'**ERDRE-EN-ANJOU** représentée par Madame le Maire, Yamina RIOU, dûment autorisée par délibération du 12 janvier 2026.

ET

**MELDOMYS**, Office de l'Habitat, représenté par son Directeur général, Monsieur RATIER, dûment autorisé par délibération du Bureau du conseil d'administration du 3 février 2026,

**CONSIDERANT QUE** : la commune est propriétaire de l'ancien garage automobile MARCILLE en cœur de commune de Vern-d'Anjou destiné à une requalification urbaine à usage de logements et de services.

**CONSIDERANT QUE** : les demandes en attente de logements locatifs sociaux sur la commune et le besoin d'un nouvel équipement public, de type Médiathèque.

**CONSIDERANT QUE** : l'avis favorable du fonds vert au titre du recyclage foncier, en la réalisation d'un programme de construction en partenariat avec la commune d'Erdre-en-Anjou.

La commune d'Erdre-en-Anjou a décidé de confier à Meldomys l'opération de requalification urbaine visant à réaliser la construction de logements et d'une médiathèque après démolition de certains ouvrages ainsi que la réhabilitation d'une dépendance en locaux communs.

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

**ARTICLE I - OBJET**

Afin de faciliter le partenariat entre la commune d'Erdre-en-Anjou et Meldomys pendant la réalisation du programme, la présente convention a pour objet de définir le mode de collaboration entre les parties prenantes en définissant :

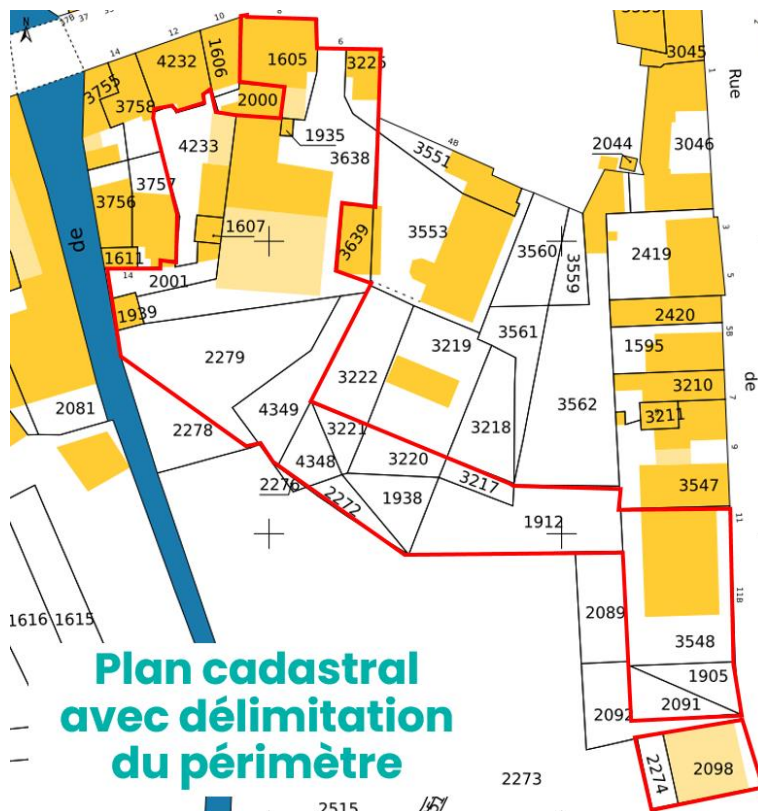
- Le rôle de chaque acteur dans son domaine de compétence ;
- Les engagements des parties prenantes pour garantir la réussite du projet ainsi que leurs modalités de mise en œuvre.

**ARTICLE II – DURÉE**

La présente convention prend effet dès sa signature et prendra fin à l'issue de la période de garantie de parfait achèvement.

### ARTICLE III – PÉRIMÈTRE DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION

L'opération s'implante sur les parcelles cadastrées 000B 1605, 1607, 1905, 1912, 1935, 1938, 1939, 2001, 2091, 2098, 2272, 2274, 2279, 3217, 3220, 3221, 3225, 3548, 3638, 4233, 4348 et 4349, d'une superficie totale de 3.669 m<sup>2</sup> sises rue du Commerce et rue de l'Eglise à Erdre-en-Anjou (49220). Ces parcelles appartiennent à ce jour à la commune qui doit les vendre à Meldomys au prix de 150.000 € net vendeur, soit 41 €/m<sup>2</sup>.



#### III- 1 Programme définitif

Meldomys a engagé cette opération auprès de son Bureau du conseil d'administration le 23 janvier 2024 sur la base d'un mandat d'études pour le compte de la Commune, destiné à accompagner la collectivité dans la définition d'un programme de requalification de la propriété en un ensemble immobilier comprenant des logements, un équipement public de type Médiathèque et des locaux communs, et dans une demande de financement auprès du fonds vert.

Aujourd'hui, le programme arrêté se compose de la manière suivante :

- Mandat d'études pour le compte de la Commune : Etudes et diagnostics préalables ;
- Maîtrise d'ouvrage Meldomys :
  - o Etudes complémentaires : biodiversité et structurelles le cas échéant ;
  - o **Démarche de cessation d'activité du garage automobile MARCILLE auprès de la DREAL** (Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement)
  - o **Appréciation des risques relatif à l'emprise foncière pesant sur la faisabilité du projet : contraintes de pollutions, environnementale, de sous-sol, de fouilles archéologiques et de l'extinction de l'activité d'origine ;**
  - o Déconstruction partielle des ouvrages existants (cf. plan de repérage annexé) ;
  - o Réhabilitation et Construction de trois bâtiments comportant respectivement :
    - Bât. A : Dépendance réhabilitée en locaux communs ;
    - Bât. B : 8 logements collectifs et une médiathèque en RDC d'environ 200 m<sup>2</sup> ;
    - Bât. C : 11 logements collectifs.

- Evaluation des besoins en stationnement :
  - Bât A et B : Au regard des besoins réglementaires concernant les logements et l'équipement public, le nombre de places de stationnement est estimé à 13 emplacements dont 2 PMR, la Commune et Meldomys conviennent de contractualiser pour le Permis de construire, à titre gratuit, une concession d'emplacement de stationnement pour une durée minimale de 15 ans.
  - Bât. C : les stationnements réglementaires seront réalisés sur l'emprise foncière du programme, excepté une unité intégrée dans le décompte de la concession évoquée ci-dessus.

**Précision** : Les parties conviennent que les besoins en stationnements sont arrêtés sur le seul critère réglementaire, sans toutefois répondre aux besoins réels propres à l'usage des futurs occupants et usagers. L'équilibre économique étant établi sur le programme présentement défini (19 logements et un équipement de 200 m²), les parties renoncent à majorer le nombre d'emplacements de stationnement. Il est rappelé que l'entrée en vigueur du PLUi pourra impacter les besoins en stationnement de l'équipement public.

### III- 2 Financement et montage économique

Le bilan et le plan de financement prévisionnels de l'ensemble des dépenses du programme se décomposent de la manière suivante :

Dépenses : 3.920.000€ HT

- Etudes préalables et déconstruction : 470.000 € HT
- Aménagement et construction : 3.450.000 € HT

Financement

- Subvention fonds vert : 300.000 € HT
- Participation de la commune : 340.000 € HT
- Meldomys : 3.280.000 € HT complété des taux de TVA respectifs.

## **ARTICLE IV – ENGAGEMENTS RECIPROQUES**

### IV – 1 Engagements de Meldomys

En sa qualité de Maitre d'Ouvrage, Meldomys doit porter plusieurs engagements

- Se rendre propriétaire de l'emprise foncière du programme, au travers de l'acquisition des parcelles auprès de la commune d'Erdre-en-Anjou pour un montant net vendeur de 150.000 € sous réserve de la levée des conditions suspensives suivantes :
  - Purge du Permis de démolition ;
  - Extinction de l'activité initiale du garage automobile MARCILLE ;
  - Recensement et estimations financières des contraintes de pollutions, environnementale, de sous-sol, de fouilles archéologiques.
- Les instances de Meldomys se prononceront pour engager l'OPH en qualité de maître d'ouvrage sur le programme. A cet effet, le Bureau du conseil d'administration statuera dans sa séance du 3 février 2026 sur l'ensemble du programme, à savoir la construction de 19 logements et d'un équipement public d'environ 200 m² ainsi que la réhabilitation d'une dépendance en locaux communs pour un prix de revient prévisionnel total de 3.920.000 € HT. À la suite de cet engagement, Meldomys initiera la consultation pour choisir une équipe de maîtrise d'œuvre.
- Pour garantir la maîtrise juridique, technique et économique de la requalification de la propriété au titre du recyclage foncier du fonds vert, l'Office en sa qualité de maître d'ouvrage procédera au phasage des études de la manière suivante :
  1. Opération de déconstruction : *Echéance prévisionnelle 2026/2027*
    - Diagnostic environnemental ;
    - Désignation de la maîtrise d'œuvre en charge de la déconstruction ;
    - Démarche de confirmation de cessation de l'activité du garage automobile MARCILLE auprès de la DREAL ;

- Dépôt du Permis de déconstruire, affichage réglementaire et purge des recours ;
- Démarche anticipée d'archéologie préventive ;
- Compilation de l'ensemble des autorisations, études, diagnostic et relevés pour l'établissement d'un cahier des charges des travaux de déconstruction comprenant les mesures conservatoires et/ou compensatoires à réaliser ;
- Estimation financière des travaux et de l'ensemble mesures à mettre en œuvre ;
- Appel d'offres de travaux de déconstruction ;
- Corrélation du coût réel et du financement prévisionnel, soit pour la déconstruction un prix de revient prévisionnel fixé à 470.000 € HT ;
- Levée des conditions suspensives :
  - Purge des recours du Permis de déconstruire ;
  - Prix de revient réel sur résultat d'appel d'offres contenu dans le plan de financement prévisionnel ;
  - Caractéristiques pollutions, environnementales et de sous-sol maîtrisés économiquement et techniquement ;
  - Fouilles archéologiques éventuelles impactées ;
  - Plan de financement consolidé.
- **Rencontre entre les parties sur les conditions de poursuite du projet, considérant les conditions de prise en charge des dépenses engagées par Meldomys en cas de renoncement ou d'abandon du projet ;**
- Rencontre privée avec les riverains mitoyens ;
- Réunion publique à l'initiative de la commune ;
- Acquisition du foncier auprès de la commune ;
- Constats d'huissier sur les avoisinants et contractualisation, le cas échéant, d'un protocole amiable avec le(s) riverain(s) lié(s) portant sur les potentiels désordres structurels résultant des travaux de déconstruction et/ou sur des travaux de modification d'ouvrages ;
- Réalisation et réception des travaux de déconstruction.

## 2. Opération de viabilisation et de construction : échéance prévisionnelle 2027/2030

- Définition des objectifs et du programme incluant l'équipement public ;
- Désignation de l'équipe maîtrise d'œuvre ;
- Projet de Conventions à soumettre à la commune pour délibération :
  - Rétrocession des voies, réseaux, et/ou aménagements,
  - Concession de stationnement sur l'espace communal et/ou public,
  - Servitudes éventuelles de passage, tréfond... ;
  - Participation financière de la commune ;
  - Location des locaux de la Médiathèque.
- Dépôt du Permis de construire, affichage réglementaire et purge des recours ;
- Validation conjointe commune/Meldomys, du programme et de l'estimation financière de la Médiathèque en Phase PRO : Prix de revient prévisionnel de la Médiathèque fixé : 687.000 € HT pour 200 m<sup>2</sup> ;
- Appel d'offres des travaux ;
- Corrélation du coût réel et du financement prévisionnel de la Médiathèque pour un coût de loyer prévisionnel, base 2024, fixé par délibération du Conseil municipal le 4 novembre 2024 à 3.288,00 € TTC/mois, hors charge et TFPB en sus pour des conditions de prêts à 30 ans à un taux de 3,80 % ;
- Levée des conditions suspensives :
  - Purge des recours du Permis de construire ;
  - Prix de revient réel sur résultat d'appel d'offres contenu dans le plan de financement prévisionnel ;
  - Approbation de l'ensemble des conventions par la commune ;
  - Plan de financement consolidé.
- Réalisation et réception des travaux de construction.
- Rétrocession des espaces définies à l'issue de la purge de la période de garantie de parfait achèvement (DAACT + 12 mois).

#### IV – 2 Engagements de la commune d'Erdre-en-Anjou

- Remettre à Meldomys un cahier des charges technique et fonctionnel pour le programme de la Médiathèque au plus tard au 30 juin 2026.
- Vendre à Meldomys, l'ensemble de l'emprise foncière concernée par le programme, aux conditions et désignation figurant à l'ARTICLE III – PERIMETRE DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION.
- A verser une participation au profit de Meldomys pour un montant de 340.000 € destiné à l'équilibre de l'opération au regard des enjeux consécutifs au recyclage foncier. Le versement sera fractionné en trois parts égales et interviendra entre le démarrage des travaux de déconstruction (délivrance de l'ordre de service des travaux) et avant la réception des travaux de construction, soit sur une échéance de 2027 à fin 2029.
- Soumettre à son Conseil municipal pour approbation, préalablement au dépôt du permis de construire du programme par Meldomys, et à signer les conventions suivantes :
  - Rétrocession des voies, réseaux, et/ou aménagements ;
  - Concession de stationnement sur l'espace communal et/ou public ;
  - Servitudes éventuelles de passage, tréfond... ;
  - Location des locaux de la Médiathèque ;
- Participer aux rencontres d'engagement ou de reconsidération des enjeux techniques et économiques, et des échéances :
  - Déconstruction : A l'ouverture des plis relatifs aux marchés travaux de déconstruction, afin d'ajuster le financement prévisionnel au coût réel desdits travaux ;
  - Construction : A l'ouverture des plis relatifs aux marchés travaux de la médiathèque, afin d'ajuster le financement prévisionnel au coût réel desdits travaux ;

Etant entendu, que ces engagements ou reconsidérations impacteront le lancement des travaux.

#### **ARTICLE V – RECONSIDERATION OU ABANDON DU PROGRAMME**

En cas d'abandon du projet, pour quelque cause que ce soit, la commune remboursera à Meldomys les frais afférents au mandat d'études composé de ses avenants, ainsi que les dépenses engagées relatives aux études complémentaires (biodiversité...) et honoraires relatifs aux opérations de déconstruction. Pour limiter les dépenses et la portée de ce renoncement, il est rappelé qu'une rencontre entre les parties sur les conditions de poursuite du projet est instaurée avant même l'acquisition du foncier et donc l'engagement des travaux de déconstruction (Article IV – Encagements réciproques).

#### **ARTICLE VI – 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 de deux mois.

#### **ARTICLE VII – INFORMATIQUES ET LIBERTES**

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

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

## **ARTICLE VIII – ELECTION DE DOMICILE**

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

Fait à ANGERS, le .....

Madame le Maire,  
Commune d'ERDRE-EN-ANJOU  
Yamina RIOU

Le Directeur général  
MELDOMYS  
Benoît RATIER

### *Annexes :*

- *Plan cadastral avec délimitation du périmètre ;*
- *Plan de repérage des déconstructions ;*
- *Plan capacitaire de l'étude de faisabilité ;*
- *Plan prévisionnel des rétrocessions.*

## **BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

### **SÉANCE DU 3 FEVRIER 2026**

---

#### ➤ **AMÉNAGEMENT - DÉVELOPPEMENT**

##### ◆ **ACQUISITIONS FONCIÈRES ET IMMOBILIÈRES**

###### ✓ **Nouveaux dossiers**

**BÉCON-LES-GRANITS – EHPAD Yvon Couët : Bail emphytéotique et Convention de gestion - Tr. 2055**

**Et**

**VERN-D'ANJOU (commune déléguée d'ERDRE-EN-ANJOU) – EHPAD Les Aulnes : Bail emphytéotique et Convention de gestion - Tr. 2056**

L'Office a été sollicité par l'établissement « Bocage d'Anjou », propriétaire et gestionnaire de deux EHPAD à Vern-d'Anjou et Bécon-les-Granits, pour étudier la possibilité de racheter ces deux structures.

Cette démarche de cession s'inscrit dans un contexte particulier. L'établissement, historiquement investi dans le champ médico-social, ne dispose plus des moyens techniques et financiers nécessaires pour faire face aux importants travaux de réhabilitation qui s'annoncent sur ces deux sites.

Conscient de ces enjeux, Bocage-d'Anjou souhaite se recentrer sur ses missions d'accompagnement des personnes âgées dépendantes et confier, à un partenaire public, la gestion patrimoniale et la responsabilité de la remise à niveau du bâti.

Dans ce contexte, Meldomys apparaît comme un acteur légitime et pertinent pour assurer la continuité du service rendu aux résidents. En tant qu'OPH, il dispose du savoir-faire technique, des compétences en matière de gestion immobilière et de la capacité d'investissement nécessaire pour porter les travaux de réhabilitation et garantir la pérennité du patrimoine.

Pour l'OPH, ce projet représente un investissement très important, il est en cohérence avec la vocation sociale de l'établissement puisque les structures pour personnes âgées constituent, aujourd'hui, un prolongement naturel de la mission de l'Office. Meldomys a ainsi proposé de conclure un bail emphytéotique permettant d'amortir le coût des travaux sur sa durée.

L'existence d'emprunts restant à couvrir sur les 2 EHPAD, contraint les parties à prendre en compte à l'occasion du transfert de propriété le remboursement des annuités d'emprunts. D'un commun accord, les parties ont convenu de couvrir cette charge par le paiement du premier loyer dont le montant s'élève à 828 360 €.

Par ailleurs, les Résidences du Bocage-d'Anjou continueront à assurer la gestion quotidienne de ces deux établissements ce qui permettra de garantir la continuité et la qualité du service auprès des résidents et du personnel. Cette organisation sera encadrée par une convention de gestion pour chaque établissement, lesquelles préciseront les modalités de mise à disposition des locaux, la répartition des responsabilités entre les parties ainsi que les règles relatives aux travaux et à la composition de la redevance.



EHPAD DE VERN-D'ANJOU



EHPAD DE BÉCON-LES-GRANITS

### **EHPAD DE BÉCON-LES-GRANITS**

- Adresse : 25 Rue d'Angers
- Références cadastrales : Section B n°3138 et 1148
- Année de construction : 2001
- Effectif : 48 places d'hébergement permanent + 6 places d'accueil de jour+ 10 places en Unité pour Personnes Agées Désorientées + 1 place d'hébergement temporaire + une vingtaine de salariés sur place : 61 places dont 50 conventionnées en PLS
- Surface SHON : 4.241 m²
- Durée du bail emphytéotique : 37 ans
- Travaux à réaliser :
  - Pack isolation thermique/Création d'un réseau de radiateur à EC
  - Menuiseries extérieures/Réfection toit-terrasse
  - Réfection des salles d'eau, de la cuisine et de la blanchisserie
  - Réfection des espaces commun (entrée, bureaux, circulation...)
  - Réfection sécurité incendie/ Réfection complète électrique
  - Remplacement des ascenseurs/monte-charge
  - Rénovation chambres sols murs plafonds
  - Rénovation de la chaufferie
- Montant estimatif des travaux (honoraires + aléas compris) : 7.169.345,00 €



### EHPAD VERN-D'ANJOU

- Adresse : Les Aulnes
- Références cadastrales : Section B n°3703
- Année de construction : 2001
- Surface SHON : 3.412 m²
- Durée du bail : 37 ans
- Travaux à réaliser :
  - Rénovation ou création du système de chauffage
  - Pack isolation thermique/Menuiseries extérieures ou panneaux menuisés
  - Réfection toit-terrasse/Brises soleil
  - Réfection des salles d'eau, de la cuisine de la blanchisserie
  - Rénovation chambres sols murs plafonds
  - Réfection des espaces communs (entrée, bureaux, circulation ...)
  - Tableau électrique
  - Remplacement des ascenseurs/monte-charge
  - Réfection des réseaux EU
- Montant estimatif des travaux (honoraires + aléas compris) : 6.047.500,00 €



Les services de France domaine ont rendu leur avis sur la valeur des droits consentis au preneur le 18 décembre 2025. Au vu de l'ensemble des éléments communiqués, la valeur ressort à une valeur négative. Les services de l'Etat ont pris en compte la différence entre la valeur d'apport de l'immeuble donné à bail et la valeur en fin de bail des constructions édifiées réalisés par le preneur en cours de bail.

Lors de sa séance du 8 juillet 2025, le Conseil d'administration de l'établissement a validé la cession par bail emphytéotique de ces deux EHPAD suivant les modalités ci-dessus exposées.

Il vous est demandé de bien vouloir :

- Donner votre accord sur :
  - L'acquisition par bail emphytéotique d'une durée de 37 années auprès de l'établissement Bocage-d'Anjou des deux EHPAD situés à Bécon-les-Granits et Vern-d'Anjou moyennant le paiement d'un premier loyer à hauteur de 828 360 € puis à hauteur de 1,00 € pour les suivants.
  - Les projets de conventions de gestion pour ces deux structures présentées ci-dessous
- Autoriser le Directeur général à signer :
  - L'acte qui sera établi par le notaire du vendeur Maître DUPONT, notaire au LION-D'ANGERS, avec la participation de Maître VANDEVOORDE, notaire à ANGERS.
  - les deux conventions de gestion.

**Délibération : le Bureau du Conseil d'administration, à l'unanimité, sous condition d'un avis favorable de l'ARS sur le montant de la redevance :**

- **Donne son accord sur :**
  - **L'acquisition par bail emphytéotique d'une durée de 37 années auprès de l'établissement Bocage-d'Anjou des deux EHPAD situés à Bécon-les-Granits et Vern-d'Anjou moyennant le paiement d'un premier loyer à hauteur de 828 360 € puis à hauteur de 1,00 € pour les suivants.**
  - **Les projets de conventions de gestion pour ces deux structures présentées ci-dessous**
- **Autorise le Directeur général à signer :**
  - **L'acte qui sera établi par le notaire du vendeur Maître DUPONT, notaire au LION-D'ANGERS, avec la participation de Maître VANDEVOORDE, notaire à ANGERS.**
  - **les deux conventions de gestion.**



OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT



**CONVENTION DE GESTION**  
Résidence Bocage-d'Anjou  
Commune de BÉCON-LES-GRANITS  
Tr. 2055

**ENTRE LES SOUSSIGNÉS :**

**Les Résidences Bocage-d'Anjou** - représentée par leur Présidente, Yamina RIOU, autorisée à cet effet par délibération du conseil d'administration en date du .....,

dénommées le gestionnaire, d'une part,

**MELDOMYS - Office Public de l'Habitat** –, représenté par son Directeur général, Monsieur Benoit RATIER, autorisé à cet effet par délibération du Bureau du conseil d'administration en date du 3 février 2026,

dénommé le propriétaire, de deuxième part,

**PREAMBULE**

Propriété des Résidences Bocage-d'Anjou, l'Ehpad « Yvon Couet » de Bécon-les-Granits, construit en 2001, nécessite aujourd'hui un important programme de travaux. Celui-ci comprend une réhabilitation énergétique, conformément aux exigences du décret tertiaire, ainsi qu'une rénovation complète du bâtiment, tant sur l'enveloppe (clos/couvert) que sur les aménagements intérieurs.

Les Résidences Bocage-d'Anjou n'ont toutefois ni la vocation ni les moyens financiers pour assumer un projet immobilier de cette envergure, estimé à près de 4,5 M€ sur les cinq prochaines années.

Dans ce contexte, elles ont sollicité Meldomys – Office public de l'habitat, afin d'étudier la reprise de l'Ehpad dans le cadre d'un bail emphytéotique, ainsi que la réhabilitation globale de l'établissement, dont elles resteraient exploitantes.

**Il est convenu ce qui suit :**

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

La présente convention a pour objet de définir les modalités de location par Meldomys - Office Public de l'Habitat – aux Résidences Bocage-d'Anjou pour la gestion de l'Ehpad Yvon COUET situé sur la commune de Bécon-les-Granits.

## **ARTICLE II – LES LIEUX LOUES**

Le propriétaire donne en location au gestionnaire qui accepte, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026, un ensemble situé, 25 rue d'Angers à Bécon-les-Granits (49370), comprenant 1 collectif (R+3) sur une surface de 4 241 m<sup>2</sup> (SHON).

Cet ensemble immobilier comprend :

- 61 places réparties comme suit :
  - 48 places d'hébergement permanent
  - 6 places d'accueil de jour
  - 10 places en Unité pour Personnes Agées Désorientées
  - 1 place d'hébergement temporaire,
- Des locaux administratifs et techniques,
- Des espaces communs,
- Des espaces extérieurs (espaces verts, voies de circulation et parking).

## **ARTICLE III - DURÉE DE LA LOCATION, MODALITES DE RENOUVELLEMENT ET DE CONGES**

### **3.1 – Durée**

**La présente location commencera le 1er janvier 2026, et ce pour une durée de 37 ans** (durée du bail emphytéotique).

### **3.2 – Modalités de renouvellement**

A l'issue de la période initiale de location visée à l'article ci-dessus, et à défaut de congé donné par l'une des parties dans les conditions ci-après, la présente convention sera tacitement renouvelée par période de cinq ans, si l'une ou l'autre des parties n'a pas fait connaître aux autres parties de décision contraire, par lettre recommandée avec avis de réception au moins un an avant l'échéance.

### **3.3 – Changement de gestionnaire**

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

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

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

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

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

### **3.4 – Résiliation de la convention**

Si l'une des parties décide de résilier la présente convention, elle devra présenter une motivation sérieuse et respecter un préavis de 6 mois avant la date anniversaire. Si la résiliation est à l'initiative du gestionnaire, il devra proposer un remplaçant. A défaut ou si la candidature ne présente pas les garanties (compétences et financières) suffisantes, une indemnité financière sera due par le gestionnaire. Cette indemnité prendra en compte le préjudice subi par le propriétaire à ce moment.

## **ARTICLE IV – LA REDEVANCE**

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

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

La redevance comprend :

1. Le montant de l'annuité (intérêts et amortissements) due par le propriétaire, pour la période annuelle suivante en vue du remboursement des emprunts contractés pour la construction du foyer d'hébergement. Le montant de la 1<sup>ère</sup> annuité de location à prendre en considération est celui de la 1<sup>ère</sup> annuité de remboursement. A l'issue de la période de remboursement de la totalité des emprunts, la présente convention fera l'objet d'un avenant pour déterminer le nouveau loyer.
2. Le remboursement annuel des frais généraux de Meldomys, à concurrence de 0.15 % du prix de revient global de l'opération réajusté tous les ans sur la base de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction ;
3. Le gestionnaire s'engage à apporter 265 000 € par an avant le 31 décembre 2028 au titre de la provision pour travaux en prévision de la programmation définie. A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2029, il est convenu que le montant de la provision pour grosses réparations sera fixé à 1,15 % du prix de revient global de l'opération.

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

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

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

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

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

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

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

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

### **5.2 – Recouvrement des dettes**

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

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

### **5.3 – Intérêts moratoires**

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

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

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

### **6.1 – Etat des lieux**

Le gestionnaire étant l'ancien propriétaire, il n'a pas été établi d'état des lieux à la signature de la présente convention. Un plan de travaux à 40 ans a toutefois été partagé et validé entre Meldomys et les Résidences Bocage-d'Anjou.

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

### **6.2 – Occupation des lieux**

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

Le gestionnaire devra s'assurer pour :

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

Le gestionnaire communiquera chaque année au propriétaire le contrat d'assurance.

En cas de destruction/sinistre, le gestionnaire ne pourra réclamer au propriétaire aucune indemnité pour privation de jouissance pendant le temps nécessaire à la reconstruction.

Pendant ce temps de privation de jouissance partielle du bâtiment, le gestionnaire continuera à payer la redevance au prorata des surfaces louées.

Si la privation de jouissance est totale, il pourra seulement suspendre le versement de la redevance, mais un mois après l'achèvement des travaux, celui-ci reprendra son cours.

L'Office Public de l'Habitat souscrit une assurance couvrant les dommages aux biens immobiliers pour son propre compte, celui du gestionnaire et celui des occupants.

### **6.3 – Aménagement des lieux**

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

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

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

### **6.4 – Le mobilier**

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

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

L'entretien des espaces extérieurs situés dans l'emprise du terrain, cadastré section B n°3138 (4.250 m²) et n°1148 (3.540 m²), sera assuré par le gestionnaire.

### **6.6 – Gestion des services**

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

### **6.7 – Travaux et réparation**

L'Office Public de l'Habitat est tenu d'effectuer les grosses réparations et le gros entretien dans la limite des provisions disponibles par nature de travaux, telles que définies par l'article 606 du Code Civil d'une part et aux articles 1719 – 1720 – 1721 du Code Civil d'autre part (*annexe 2*).

Le gestionnaire est tenu d'assurer l'entretien courant et les menues réparations. Il assurera l'entretien des espaces extérieurs privatifs, intégrés au bâtiment.

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

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

Le gestionnaire devra jouir des lieux dans le respect de la réglementation applicable aux établissements sociaux et médico-sociaux et sera tenu de laisser visiter ceux-ci par tout représentant de l'Office Public de l'Habitat, accrédité par le conseil d'administration de l'Office, au minimum une fois par an et à partir d'une date convenue avec le gestionnaire.

### **6.8 – Contrats d'entretien et contrôles obligatoires**

Les contrats d'entretien et contrôles obligatoires pour les portes automatiques et les ascenseurs seront pris en charge par le propriétaire et refacturés sur la redevance annuelle du gestionnaire.

Tous les autres contrats de maintenance et contrôles obligatoires de sécurité seront pris en charge directement par le gestionnaire qui 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 détecteurs de fumées.

### **6.9 – Obligations administratives**

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

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

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

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

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

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

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

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

Le gestionnaire s'engage à transmettre au propriétaire :

- L'arrêté d'agrément de l'association,
- Le projet social de la résidence,
- Le prix de journée pratiqué,
- Le budget annuel de l'établissement,
- Et toute information permettant au propriétaire de répondre à ses obligations réglementaires.

Le propriétaire s'engage à transmettre au gestionnaire :

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

### **8.2 – Information technique :**

Le gestionnaire s'engage à transmettre au propriétaire :

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

Le propriétaire s'engage à transmettre au gestionnaire :

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

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

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

Si avant la mise en location de la structure d'hébergement, le projet devait être abandonné pour quelque cause que ce soit, les frais engagés par le propriétaire seront réclamés au gestionnaire.

La présente convention ne sera définitive qu'à compter du rachat du bien par Meldomys.

En cas de non-réalisation des condition suspensives ci-dessus dans un délai de trois ans à compter de la date de signature de la convention, sauf avis contraire, la convention est caduque.

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

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

Fait à Angers, le ....., en deux exemplaires originaux,

Pour Meldomys – O.P.H.  
Le Directeur général,  
Benoît RATIER

Pour Les Résidences Bocage-d'Anjou  
La Présidente,  
Yamina RIOU

**CONVENTION DE GESTION**

Résidence Bocage-d'Anjou  
Commune de VERN-D'ANJOU (Commune déléguée de ERDRE-EN-ANJOU)  
Tr. 2056

**ENTRE LES SOUSSIGNÉS :**

**Les Résidences Bocage-d'Anjou** - représentée par leur Présidente, Yamina RIOU, autorisée à cet effet par délibération du conseil d'administration en date du .....,

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

**MELDOMYS - Office Public de l'Habitat** –, représenté par son Directeur général, Monsieur Benoit RATIER, autorisé à cet effet par délibération du Bureau du conseil d'administration en date du 3 février 2026,

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

**PREAMBULE**

Propriété des Résidences Bocage-d'Anjou, l'Etablissement pour personnes âgées dépendantes (Ehpad) « Les Aulnes » (commune déléguée de Vern-d'Anjou, sur la commune nouvelle d'Erdre-en-Anjou), construit en 2001, nécessite aujourd'hui un important programme de travaux. Celui-ci comprend une réhabilitation énergétique, conformément aux exigences du décret tertiaire, ainsi qu'une rénovation complète du bâtiment, tant sur l'enveloppe (clos/couvert) que sur les aménagements intérieurs.

Les Résidences Bocage-d'Anjou n'ont toutefois ni la vocation ni les moyens financiers pour assumer un projet immobilier de cette envergure, estimé à près de 4,5 M€ sur les cinq prochaines années.

Dans ce contexte, elles ont sollicité Meldomys – Office public de l'habitat, afin d'étudier la reprise de l'Ehpad dans le cadre d'un bail emphytéotique, ainsi que la réhabilitation globale de l'établissement, dont elles resteraient exploitantes.

**Il est convenu ce qui suit :**

**ARTICLE I – OBJET DE LA CONVENTION**

La présente convention a pour objet de définir les modalités de location par Meldomys - Office Public de l'Habitat – aux Résidences Bocage-d'Anjou pour la gestion de l'Ehpad « Les Aulnes » situé sur la commune d'Erdre-en-Anjou (commune déléguée de Vern d'Anjou).

## **ARTICLE II – LES LIEUX LOUES**

Le propriétaire donne en location au gestionnaire qui accepte, à compter du 1er janvier 2026, un ensemble situé, 1 rue du Fresne à Erdre en Anjou (49220), comprenant 1 collectif (R+2) sur une surface de 3 412 m<sup>2</sup> (SHON).

Cet ensemble immobilier comprend :

- 51 places réparties comme suit :
  - 37 places d'hébergement permanent,
  - 14 places en unité semi-sécurisée,
- Des locaux administratifs et techniques,
- Des espaces communs,
- Des espaces extérieurs (espaces verts, voies de circulation et parking).

## **ARTICLE III - DURÉE DE LA LOCATION, MODALITES DE RENOUVELLEMENT ET DE CONGES**

### **3.1 – Durée**

La présente location commencera le 1er janvier 2026, et ce pour une durée de 37 ans (durée de l'amortissement comptable).

### **3.2 – Modalités de renouvellement**

A l'issue de la période initiale de location visée à l'article ci-dessus, et à défaut de congé donné par l'une des parties dans les conditions ci-après, la présente convention sera tacitement renouvelée par période de cinq ans, si l'une ou l'autre des parties n'a pas fait connaître aux autres parties de décision contraire, par lettre recommandée avec avis de réception au moins un an avant l'échéance.

### **3.3 – Changement de gestionnaire**

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

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

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

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

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

### **3.4 – Résiliation de la convention**

Si l'une des parties décide de résilier la présente convention, elle devra présenter une motivation sérieuse et respecter un préavis de 6 mois avant la date anniversaire. Si la résiliation est à l'initiative du gestionnaire, il devra proposer un remplaçant. A défaut ou si la candidature ne présente pas les garanties (compétences et financières) suffisantes, une indemnité financière sera due par le gestionnaire. Cette indemnité prendra en compte le préjudice subi par le propriétaire à ce moment.

## **ARTICLE IV – LA REDEVANCE**

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

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

La redevance comprend :

1. Le montant de l'annuité (intérêts et amortissements) due par le propriétaire, pour la période annuelle suivante en vue du remboursement des emprunts contractés pour la construction du foyer d'hébergement. Le montant de la 1ère annuité de location à prendre en considération est celui de la 1ère annuité de remboursement. A l'issue de la période de remboursement de la totalité des emprunts, la présente convention fera l'objet d'un avenant pour déterminer le nouveau loyer.
2. Le remboursement annuel des frais généraux de Meldomys, à concurrence de 0.15 % du prix de revient global de l'opération réajusté tous les ans sur la base de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction ;
3. Le gestionnaire s'engage à apporter 200 000 € par an avant le 31 décembre 2028 au titre de la provision pour travaux en prévision de la programmation définie. A compter du 1er janvier 2029, il est convenu que le montant de la provision pour grosses réparations sera fixé à 1,32 % du prix de revient global de l'opération.

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

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

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

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

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

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

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

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

### **5.2 – Recouvrement des dettes**

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

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

### **5.3 – Intérêts moratoires**

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

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

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

### **6.1 – Etat des lieux**

Le gestionnaire étant l'ancien propriétaire, il n'a pas été établi d'état des lieux à la signature de la présente convention. Un plan de travaux à 40 ans a toutefois été partagé et validé entre Meldomys et les Résidences Bocage-d'Anjou.

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

### **6.2 – Occupation des lieux**

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

Le gestionnaire devra s'assurer pour :  
Les équipements matériels et mobiliers visés à l'article VI ci-dessous,  
Sa responsabilité civile,  
Tous les risques liés à l'exploitation.

Le gestionnaire communiquera chaque année au propriétaire le contrat d'assurance.

En cas de destruction/sinistre, le gestionnaire ne pourra réclamer au propriétaire aucune indemnité pour privation de jouissance pendant le temps nécessaire à la reconstruction.

Pendant ce temps de privation de jouissance partielle du bâtiment, le gestionnaire continuera à payer la redevance au prorata des surfaces louées.

Si la privation de jouissance est totale, il pourra seulement suspendre le versement de la redevance, mais un mois après l'achèvement des travaux, celui-ci reprendra son cours.

L'Office Public de l'Habitat souscrit une assurance couvrant les dommages aux biens immobiliers pour son propre compte, celui du gestionnaire et celui des occupants.

### **6.3 – Aménagement des lieux**

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

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

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

### **6.4 – Le mobilier**

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

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

L'entretien des espaces extérieurs situés dans l'emprise du terrain, cadastré section B n°3703 (9.911 m²), sera assuré par le gestionnaire.

### **6.6 – Gestion des services**

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

### **6.7 – Travaux et réparation**

L'Office Public de l'Habitat est tenu d'effectuer les grosses réparations et le gros entretien dans la limite des provisions disponibles par nature de travaux, telles que définies par l'article 606 du Code Civil d'une part et aux articles 1719 – 1720 – 1721 du Code Civil d'autre part (annexe 2).

Le gestionnaire est tenu d'assurer l'entretien courant et les menues réparations. Il assurera l'entretien des espaces extérieurs privatifs, intégrés au bâtiment.

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

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

Le gestionnaire devra jouir des lieux dans le respect de la réglementation applicable aux établissements sociaux et médico-sociaux et sera tenu de laisser visiter ceux-ci par tout représentant de l'Office Public de l'Habitat, accrédité par le conseil d'administration de l'Office, au minimum une fois par an et à partir d'une date convenue avec le gestionnaire.

### **6.8 – Contrats d'entretien et contrôles obligatoires**

Les contrats d'entretien et contrôles obligatoires pour les portes automatiques et les ascenseurs seront pris en charge par le propriétaire et refacturés sur la redevance annuelle du gestionnaire.

Tous les autres contrats de maintenance et contrôles obligatoires de sécurité seront pris en charge directement par le gestionnaire qui 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 détecteurs de fumées.

### **6.9– Obligations administratives**

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

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

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

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

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

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

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

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

Le gestionnaire s'engage à transmettre au propriétaire :

- L'arrêté d'agrément de l'association,
- Le projet social de la résidence,
- Le prix de journée pratiqué,
- Le budget annuel de l'établissement,
- Et toute information permettant au propriétaire de répondre à ses obligations réglementaires.

Le propriétaire s'engage à transmettre au gestionnaire :

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

### **8.2 – Information technique :**

Le gestionnaire s'engage à transmettre au propriétaire :

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

Le propriétaire s'engage à transmettre au gestionnaire :

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

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

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

Si avant la mise en location de la structure d'hébergement, le projet devait être abandonné pour quelque cause que ce soit, les frais engagés par le propriétaire seront réclamés au gestionnaire.

La présente convention ne sera définitive qu'à compter du rachat du bien par Meldomys.

En cas de non-réalisation des condition suspensives ci-dessus dans un délai de trois ans à compter de la date de signature de la convention, sauf avis contraire, la convention est caduque.

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

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

Fait à Angers, le ....., en deux exemplaires originaux,

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

Pour Les Résidences Bocage-d'Anjou  
La Présidente,  
Yamina RIOU

**BREZE (Commune de déléguée de BELLEVIGNE-LES-CHATEAUX) : Acquisition d'une maison Route du Bois Saumoussay : convention de participation financière - Tr. 1954**

Podeliha, est propriétaire d'une maison désaffectée située 18 rue des Varennes à Brézé (Bellevigne-Les-Châteaux).

A la demande de la commune, l'office a été sollicité pour étudier le rachat de cette maison afin d'y proposer une opération de logements neufs après démolition.

Suivant l'avis favorable de la commission d'investissement du 21 septembre 2022, mis à jour les 20 janvier et 3 novembre 2025, le Bureau du conseil d'administration du 17 janvier 2023 mis à jour le 25 mars 2025, a donné son accord pour engager le projet.

L'acquisition auprès de Podeliha porte sur une maison T.V des années 80 dont le prix de vente a été arrêté à 50.000 € net vendeur.

L'objectif pour Meldomys est de démolir ladite maison et de prévoir la construction de 3 logements individuels locatifs.

La parcelle concernée par l'acquisition est cadastrée préfixe 046 Section ZA n° 647 d'une superficie de 692 m².



La contrainte capacitaire, la charge foncière ainsi que les coûts de démolition ne permettent pas à l'office d'équilibrer financièrement l'opération.

C'est pourquoi, une participation financière de la commune a été négociée à hauteur de 35.000 €. Le conseil municipal de la commune de Bellevigne-Les-Châteaux, lors de sa séance du 2 décembre 2024, a déjà validé ladite participation dont le versement sera organisé au travers de la signature d'une convention de participation financière. Le projet est joint, ci-après, pour validation.

Une demande d'estimation de la valeur vénale du bien a été réalisée auprès des services de France domaine le 18 novembre 2025.

Le conseil d'administration de Podeliha a validé la cession au profit de Meldomys de ladite maison au prix de 50.000 € net vendeur.

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

- L'acquisition de la maison située 18 Rue des Varennes à Brézé auprès de Podeliha au prix de 50.000 € afin de permettre la construction de 3 nouveaux logements après démolition de ce pavillon et d'autoriser le Directeur général à signer l'acte d'acquisition qui sera établi par le notaire du vendeur ainsi que, le cas échéant, l'avant-contrat
- La convention de participation financière avec la commune et autoriser le Directeur général à la signer

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

- L'acquisition de la maison située 18 Rue des Varennes à Brézé auprès de Podeliha au prix de 50.000 € afin de permettre la construction de 3 nouveaux logements après démolition de ce pavillon, et autorise le Directeur général à signer l'acte d'acquisition qui sera établi par le notaire du vendeur ainsi que, le cas échéant, l'avant-contrat.**
- La convention de participation financière avec la commune et autorise le Directeur général à la signer.**



OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT



**CONVENTION DE PARTICIPATION FINANCIÈRE**  
**Rue des Varennes**  
**BREZE (Commune déléguée de BELLEVIGNE-LES-CHATEAUX)**  
**Tr.1954**

**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 3 février 2026.

d'une part,

**ET**

**LA COMMUNE DE BELLEVIGNE-LES-CHATEAUX (Maine-et-Loire)**, identifiée sous le N° de SIREN 200 082 576, dont le siège est situé Place du Collier, 49260 Bellevigne-Les-Châteaux, représentée par son Maire, Monsieur Armel FROGER, habilité par délibération du Conseil municipal en date du 2 décembre 2024,

d'autre part,

**Considérant que** de nombreuses demandes de logement sont en attente et qu'il convient de réaliser une offre de logements locatifs conventionnés sur la commune déléguée de BREZE.

**Considérant que** la commune de Bellevigne-Les-Châteaux a sollicité Meldomys dans le cadre du rachat d'une maison désaffectée auprès de Podeliha.

**Considérant que** dans le cadre de ce projet, Podeliha a fixé le prix de vente de ladite maison à 50.000 € HT.

**Considérant que** les difficultés à atteindre l'équilibre financier du projet en raison de la contrainte capacitaire, la charge foncière ainsi que les coûts de démolition, la participation financière de la commune se révèle indispensable.

Les parties ont décidé d'arrêter les conditions 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 Bellevigne-Les-Châteaux s'engage à verser à Meldomys une participation financière à hauteur de 35 000 € selon les modalités décrites ci-après.

**Article 2 : Modalités du versement**

Le versement de la participation sera effectué sur deux exercices budgétaires de la manière suivante :

- 17.500 € en 2026 (demande à effectuer par Meldomys avant le 30/11/2026)
- 17.500 € en 2027 (demande à effectuer par Meldomys avant le 30/11/2027)

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.

Les deux versements seront effectués, 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 Bellevigne-Les-Châteaux**

Le Maire,  
Armel FROGER

**Meldomys**

Le Directeur Général  
Benoît RATIER

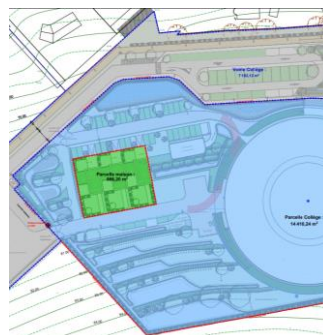
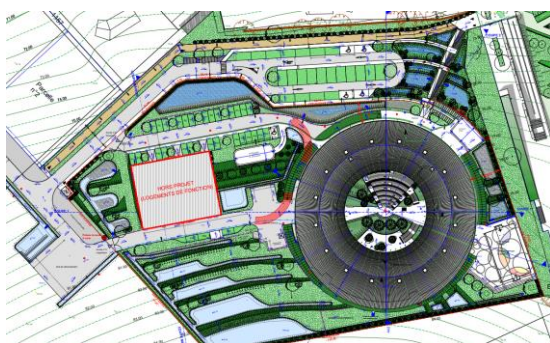
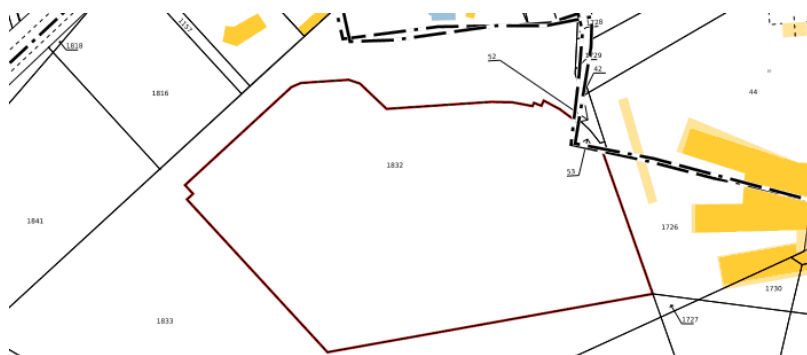
**LA CHAPELLE-DU-GENET – (Commune déléguée de BEAUPREAU-EN-MAUGES) : Bail à construction et logement de fonction collège – Tr. 2062**

Le Conseil départemental s'est rendu propriétaire de terrain sur la commune de La Chapelle-du-Genet afin d'y construire un collège ainsi que des logements de fonction.

Un permis de construire global a été obtenu et le Conseil départemental propose à l'office l'acquisition, par bail à construction, d'une partie des terrains nécessaire à la réalisation des logements de fonction.

Suivant l'avis favorable de la commission d'investissement du 3 novembre 2025, le Bureau du conseil d'administration du 18 novembre 2025, a donné son accord pour engager le projet en retenant le bail à construire pour permettre la réalisation de 3 logements de fonction avec garage et jardins incorporés.

Le géomètre intervient actuellement pour isoler le terrain nécessaire au 3 logements de fonction du reste du projet. La zone à acquérir par bail à construction d'une superficie de 866,20 m<sup>2</sup> correspondant à la parcelle cadastrée préfixe 072 section A n°1832 pour partie.



Il a été convenu que l'ensemble des études déjà réalisées par le Conseil départemental (MOP, PC, étude géotechnique...) serait cédé à Meldomys à titre gratuit et que le bail à construction serait souscrit pour une durée de 35 ans moyennant le loyer annuel symbolique d'un euro.

En parallèle, une convention de location sera signée avec le Conseil départemental afin de louer ces logements. Les modalités de cette convention sont en cours de validation et feront l'objet d'une validation lors d'une prochaine séance.

Les services de France domaine ont été saisis le 24 octobre 2025 pour obtention de la valeur vénale du bien.

Il vous est demandé de bien vouloir donner votre accord sur l'acquisition par bail à construction de la parcelle cadastrée préfixe 072 section A n°1832 pour partie d'une superficie d'environ 866.20 m<sup>2</sup> auprès du Conseil départemental moyennant un loyer d'un euro par an pendant 35 ans et d'autoriser le Directeur général à signer l'acte dont la rédaction sera en l'étude DUCHENE-REDIG-VANDEVOORDE, notaires à ANGERS.

**Délibération : le Bureau du Conseil d'administration, à l'unanimité, sursoit à statuer sur l'acquisition par bail à construction d'une partie de la parcelle cadastrée préfixe 072 section A n°1832 auprès du Conseil départemental jusqu'à la validation du montant de la redevance portant sur les 3 logements par le Conseil départemental.**

**CHEMILLÉ (commune déléguée de CHEMILLÉ-EN-ANJOU) – Rue de l'Entracte Foirail : acquisition de l'îlot B (Tr.1946n2) et signature de la convention de rétrocession concernant les îlots A (Tr. 1946n1), îlot B et îlot C.**

Dans le cadre d'un projet de réaménagement urbain, la commune de Chemillé (commune déléguée de Chemillé-en-Anjou) a sollicité Meldomys pour la construction de logements locatifs sociaux.

Le projet, situé à proximité du théâtre « Le Foirail », est une opération comprenant 77 logements locatifs en collectifs (îlots A et B) et de 6 logements dédiés à l'accession sociale (îlot C).

L'ensemble immobilier est composé de 3 îlots, répartis comme suit :

- Îlot A : 30 logements collectifs
- Îlot B : 47 logements collectifs
- Îlot C : 6 logements, destinés à Jaxed

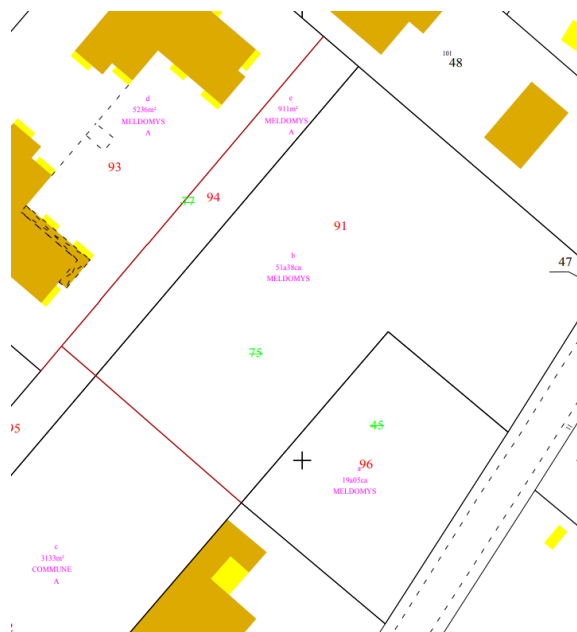
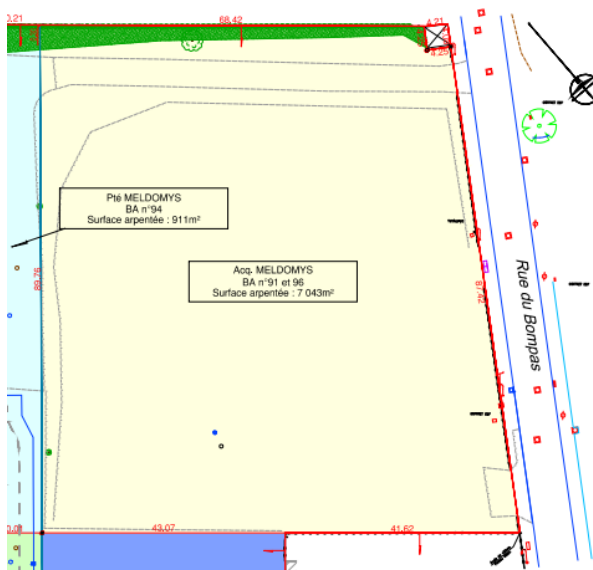
Pour rappel, lors de la séance du 9 juillet 2024, le Bureau du conseil d'administration a donné son accord sur l'acquisition de l'îlot A, au prix de 60 000 € pour la construction de 30 logements locatifs sociaux.

Après avoir analysé la demande sur le secteur, la Commission d'investissement du 14 janvier 2026 et le Bureau du conseil d'administration de ce jour, ont décidé de donner une suite favorable au projet pour envisager l'acquisition des îlots B et C au prix de 94 000 € HT. Il est précisé que Meldomys réalisera l'aménagement et la viabilisation de l'îlot C avant sa revente à Jaxed.



Les parcelles des îlots B et C, cadastrées Préfixe 092 Section BA n°91 et 96, représentent une emprise foncière totale de 7 043 m².

Dans le cadre de ce projet d'aménagement urbain, et après réception des ouvrages, la commune de Chemillé-en-Anjou et Meldomys prévoient la rétrocession de certains espaces verts à la commune de Chemillé-en-Anjou, à savoir, les modalités de la rétrocession sont détaillées dans le projet de convention soumis à votre approbation



Les services de France domaine, saisis le 8 avril 2025, ont rendu leur avis le 25 avril 2025 sur la valeur vénale du bien au prix de 22 €/m<sup>2</sup> avec une marge d'appréciation de 10 %, soit 154 000 €.

Lors de son Conseil Municipal du 26 février 2026, la commune de Chemillé-en-Anjou doit valider la cession au prix de 94 000 € HT ainsi que la signature de la présente Convention de rétrocession tripartite.

Il vous est demandé de bien vouloir donner votre accord sur l'acquisition des parcelles section BA n°91 et 96 au prix de 94 000 € HT et d'autoriser le Directeur Général à signer l'acte de vente ainsi que la convention de rétrocession, qui seront établis par la Direction des Affaires Juridiques et Marchés de Meldomys, sous la forme d'un acte administratif.

**Délibération :** le Bureau du Conseil d'administration, à l'unanimité, donne son accord, sur l'acquisition des parcelles section BA n°91 et 96 au prix de 94 000 € HT et autorise le Directeur Général à signer l'acte de vente ainsi que la convention de rétrocession, qui seront établis par la Direction des Affaires Juridiques et Marchés de Meldomys, sous la forme d'un acte administratif.

**CONVENTION DE RÉTROCESSION DES VOIES ET ESPACES COMMUNS**  
**Secteur Foirail à CHEMILLÉ (Commune déléguée de Chemillé-en-Anjou)**  
**Tr. 1946n2**

**Entre**

**La commune de Chemillé-en-Anjou**, dont le siège administratif est à l'Hôtel de ville, 5 rue de l'Arzillé, Chemillé, 49120 Chemillé-en-Anjou, représentée par le Maire, Hervé MARTIN, désigné dans ce qui suit sous l'appellation « la Commune »,

D'une part,

**ET**

**MELDOMYS** dont le siège social situé au 11 rue du Clon – 49001 ANGERS représenté par Monsieur Benoît RATIER, Directeur général, dûment autorisé par délibération du Bureau du conseil d'administration du 3 février 2026 et désigné dans ce qui suit sous l'appellation " Le maître d'ouvrage ".

D'autre part,

**IL EST PREALABLEMENT EXPOSE :**

Le maître d'ouvrage a déposé auprès de la commune, un dossier de demande de permis d'aménager en vue de réaliser une opération de construction de 77 logements dénommée « Chemillé - secteur Foirail », située rue de l'Entracte, composée de 30 logements locatifs en collectif sur l'ilot A et 47 logements locatifs en collectif sur l'ilot B avec un ilot C de 6 parcelles dédiées à de l'accession.

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

- Ilot A : section BA sous le numéro 78 pour une contenance de 2 683 m<sup>2</sup>,
- Ilots B et C : section BA sous les numéros 75p et 45 pour une contenance de 7 043 m<sup>2</sup>,

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

La commune a pris connaissance de la nature et de l'importance de ces équipements, ayant reçu du maître d'ouvrage un dossier complet de l'opération comprenant le programme et le plan au stade projet, ces éléments apparaissant dans le dossier de demande de permis d'aménager, et plus particulièrement la conduite de l'ensemble des travaux de voiries et réseaux divers/d'espaces verts et/ou communs jusqu'à exécution totale.

**CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :****ARTICLE 1 – OBJET**

La présente convention a pour objet de définir les modalités de rétrocession, dans le domaine public de la commune, des voies et espaces communs énumérés, ci-après, et dont la prise en charge après leur achèvement dépendra de la conformité des travaux réalisés, conformément aux avis émis suite à la réception de l'arrêté du permis de construire, ainsi qu'après avis favorable de Mauges Communautés sur les points ci-dessous :

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

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

Ce transfert de propriété s'effectuera à l'issue de la période de garantie de parfait achèvement, soit un an après la réception des ouvrages, aux termes d'un acte administratif entre le Maître d'ouvrage et la commune à l'euro symbolique et aux frais exclusifs du maître d'ouvrage de l'opération.

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

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

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

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

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

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

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

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

Il appartiendra au maître d'ouvrage de donner toutes instructions utiles au maître d'œuvre pour que la commune soit appelée à préparer les opérations préalables à la réception et à y participer.

Meldomys s'engage à transmettre à la commune le DOE dès que le document lui sera remis.

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

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

### **ARTICLE 3 – ECHEANCIER**

Le transfert de propriété à la commune prendra effet à l'issue de la période de garantie de parfait achèvement, dès que les conditions suivantes auront été remplies :

- La réception des travaux, sans réserve, ou avec levée des réserves
- Délivrance de l'attestation de non-opposition à la conformité des travaux par la commune, à la suite du dépôt de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux du Permis d'aménager/de construire (article R.462-1 du Code de l'urbanisme).
- Accord des services gestionnaires pour la prise en charge de l'ensemble des ouvrages réalisés suivant le Permis d'aménager/de construire.
- Remise à la commune du dossier des ouvrages exécutés et des plans de récolement en conformité avec la réglementation en vigueur.
- Remise à la commune d'un dossier informatique aux formats PDF et DWG de l'opération formalisant l'emprise foncière des ouvrages à rétrocéder. Ce dossier comprend les éléments listés dans l'annexe 2 à la présente convention et sera fourni au sein d'un DOE, sous clé USB avec 2 exemplaires papiers.
- Mise à disposition auprès de la commune, par le maître d'ouvrage du dossier de rétrocession des ouvrages cité à l'article 1 ci-dessus en vue de la mise en œuvre du classement dans le domaine public routier prononcé après transfert de la propriété tel que prévu à l'article 1.
- Réalisation d'un constat amiable de l'état des ouvrages à transférer.
- Délibération d'acquisition par la commune.

Signature de l'acte de cession de l'emprise concernée, sous forme d'acte administratif, à la commune pour un euro symbolique

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

### **ARTICLE 4 – DUREE**

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

### **ARTICLE 5 – RESILIATION**

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

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

## **ARTICLE 6 – CADUCITE**

La présente convention deviendra caduque dans les cas suivants :

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

## **ARTICLE 7 – MODIFICATION**

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

## **ARTICLE 8 – CARACTERE EXECUTOIRE**

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

## **Annexes :**

- Annexe 1 : Plan des zones à rétrocéder

Fait à Angers, le .....

Le maire  
Commune de Chemillé-en-Anjou,  
Hervé MARTIN

Le Directeur général  
Meldomys  
Benoît RATIER

- Annexe 1 : Plan des zones à rétrocéder



**Légende :**

- Rétrocession commune*
- Vente Jaxed*
- Meldomys*

|                                                                                                                                                                 |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| CONSTRUCTION DE 75 LOGEMENTS<br>LOT B - 47 LOGEMENTS<br>Rue de l'Entrée - 48120 CHEMILLÉ-EN-ANJOU                                                               |                |
|                                                                                                                                                                 |                |
| Maître d'ouvrage :<br>Mairie de Chemillé-en-Anjou<br>15, rue de la Poste - 48120 CHEMILLÉ-EN-ANJOU<br>T. 02 47 82 27 12 M. 06 35 11 11 11 - m.jaxed@chemille.fr |                |
| Architecte :<br>M. JAXED<br>15, rue de la Poste - 48120 CHEMILLÉ-EN-ANJOU<br>T. 02 47 82 27 12 M. 06 35 11 11 11 - m.jaxed@chemille.fr                          | 48120<br>SE    |
| Travaux de construction :<br>M. JAXED<br>15, rue de la Poste - 48120 CHEMILLÉ-EN-ANJOU<br>T. 02 47 82 27 12 M. 06 35 11 11 11 - m.jaxed@chemille.fr             | Phase<br>APD   |
| Travaux de construction :<br>M. JAXED<br>15, rue de la Poste - 48120 CHEMILLÉ-EN-ANJOU<br>T. 02 47 82 27 12 M. 06 35 11 11 11 - m.jaxed@chemille.fr             | Plan n°<br>001 |
| Travaux de construction :<br>M. JAXED<br>15, rue de la Poste - 48120 CHEMILLÉ-EN-ANJOU<br>T. 02 47 82 27 12 M. 06 35 11 11 11 - m.jaxed@chemille.fr             | Date<br>05     |
| Ech : 1/75                                                                                                                                                      |                |

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

Lors de sa séance du 14 mars 2023, le Bureau du conseil d'administration a approuvé l'engagement d'un programme de 29 logements collectifs comportant des locaux tertiaires, sur la commune de Chemillé-en-Anjou et en partenariat avec l'Association AAHMA Colibris des Mauges.

Cette opération vise à développer un projet d'habitat inclusif et partagé favorisant la mixité sociale. La destination des logements est donc multiple, location et accession-sociales, accession libre et location par le biais de l'Association qui se porte acquéreur des locaux tertiaires et de logements.

Le programme a subi quelques évolutions qui ont reçu l'avis favorable de la Commission d'investissement du 14 janvier 2026. Il se décompose comme suit :

- Acquisition d'une emprise foncière de 4.556 m<sup>2</sup> portant sur les parcelles cadastrées section AI n° 172 -190 - 321 - 353 et 355 au prix de 180.000 € HT, soit 39,51 €/m<sup>2</sup>.
- 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 :
  - o 12 logements en accession (dont 3 au profit de l'association)
  - o 19 logements locatifs conservés par Meldomys
  - o Des locaux associatifs

Pour faciliter le partenariat entre l'Association AAHMA Colibris et Meldomys pendant la réalisation du programme et l'exploitation future du bien, il vous est proposé un projet de Convention de partenariat définissant, le mode de collaboration entre les parties prenantes, ainsi que leurs engagements respectifs.

Par ailleurs, les prix d'acquisition et de rétrocession validés lors du dernier Bureau du conseil d'administration du 18 novembre 2025 restent inchangés. Toutefois des modifications rédactionnelles mineures ont été apportées à la convention de rétrocession dans la mesure où le document de bornage n'étant pas finalisé, les surfaces indiquées ne peuvent être considérées comme définitives.



Lors de sa prochaine séance fixée le 29 janvier 2026, 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/m<sup>2</sup> 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 :

**- VALIDER :**

- L'évolution du programme de construction
- La convention de partenariat, la convention de rétrocession ainsi que de l'acte de cession relatifs à la venelle, au profit de la commune, au prix de 39,51 € HT/m<sup>2</sup> 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 la convention de partenariat, la convention de rétrocession 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, à l'unanimité :**

**VALIDE :**

- L'évolution du programme de construction
- La convention de partenariat, la convention de rétrocession ainsi que de l'acte de cession relatifs à la venelle, au profit de la commune, au prix de 39,51 € HT/m<sup>2</sup> 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.

**AUTORISE :**

- Le Directeur général à signer la convention de partenariat, la convention de rétrocession ainsi que l'acte de rétrocession dont la rédaction sera confiée à l'étude de Maîtres DUCHENE – REDIG et VANDEVOORDE, notaires à Angers.



OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT

**CONVENTION DE PARTENARIAT**  
**Commune de CHEMILLE, SAINT-LEONARD**  
**Logements inclusifs et partagés, espaces associatifs - Tr. 1967, 5212, 5213**

**ENTRE :**

**L'association AAHMA** Colibris des Mauges représentée par son président, Jean-Louis GARDAN, dûment autorisé par délibération du 24 janvier 2026.

D'une part,

**ET**

**MELDOMYS**, Office de l'Habitat, représenté par son Directeur général, Monsieur RATIER, dûment autorisé par délibération du Bureau du Conseil d'Administration du 3 février 2026,

D'autre part,

**CONSIDÉRANT QUE** : l'association AAHMA Colibris des Mauges a développé un projet d'habitat inclusif et partagé favorisant la mixité sociale et sollicité MELDOMYS pour réaliser ce projet en qualité du maître d'ouvrage.

**CONSIDÉRANT QUE** : l'association AAHMA Colibris des Mauges a décidé de se porter acquéreur de 3 logements et d'espaces associatifs de l'opération.

**CONSIDÉRANT QUE** la réalisation du programme de construction induit la mise en œuvre d'une copropriété.

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

**ARTICLE I - OBJET**

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

- Le rôle de chaque acteur dans son domaine de compétence
- Les engagements des parties prenantes pour garantir la réussite du projet ainsi que leurs modalités de mise en œuvre

**ARTICLE II – DURÉE**

La présente convention prend effet dès sa signature, elle prend fin à l'issue de la période de garantie de parfait achèvement.

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

L'opération s'implante sur les parcelles cadastrées AI 321, 353, 355, 172 et 190, d'une superficie de 4 556 m<sup>2</sup> sises avenue du Général de Gaulle à Chemillé-en-Anjou (49120). Ces parcelles appartiennent à ce jour à la commune qui doit les vendre à MELDOMYS au prix de 180 000 € soit 39,51 € / m<sup>2</sup>.

### **III- 1 Projet initial**

MELDOMYS a engagé cette opération auprès de son bureau du conseil d'administration le 14 mars 2023 sur la base d'un programme de 29 logements dont 9 logements en accession.

Aujourd'hui le programme a évolué et se compose de la manière suivante :

- 31 logements dont 9 vendus à terme à des particuliers (6 T3 et 3 T4), 3 vendus à l'association AAHMA Colibris (2 T1 et 1 T6 familial) et 19 logements locatifs sociaux (7 T2, 9 T3, 2 T4 et 1 T6), financement : 8 PLUS 9 PLAI et 2 PLS ;
- Espaces associatifs (dit « espaces partagés ») d'une surface de 271 m<sup>2</sup> de SHAB ;
- Parking en sous-sol ;
- Aménagement d'espaces extérieurs dont une partie boisée ;
- Aménagement d'une venelle publique rétrocédée à la commune ;

La consultation de maîtrise d'œuvre ainsi que sa contractualisation est basée sur le programme susmentionné. L'évolution de ce programme initial devra faire l'objet d'un avenant de maîtrise d'œuvre.

### **III- 2 Programme définitif**

Depuis l'engagement de l'opération par MELDOMYS, l'association AAHMA Colibris a souhaité faire évoluer le programme.

#### **1 – Résumé du programme**

- Construction d'un immeuble collectif de 31 logements, d'espaces associatifs partagés (ERP) et d'un parking en sous-sol ;
- Aménagement d'un parc boisé ;
- Aménagement d'une venelle publique rétrocédée à la commune de Chemillé en Anjou ;
- Démolition d'un hangar et autres petits aménagements présents sur la parcelle (puits, poulaillers, mobilier, etc.)

#### **2 – Logements**

- Accession / PSLA en fonction des plafonds de ressources (vente de logements par MELDOMYS et /ou JAXED)
  - 9 logements : 6 T3 et 3 T4 (particulier) ;
  - 2 studios et 1 T6 familial vendus à l'association AAHMA Colibris (intégrés aux espaces associatifs) ;
- Locatif social
  - 19 logements : 7 T2, 9 T3, 2 T4 et 1 T6 ;
  - Dont 1 T6 en accueil familial géré par l'association AAHMA Colibris des Mauges par l'intermédiaire d'une convention ;
  - Dont 1 logement en colocation géré par le lycée Robert d'Arbrissel par l'intermédiaire d'une convention ;

**3 – Espaces associatifs** (environ 271 m<sup>2</sup> de locaux partagés + 3 logements) – vente à terme à l'association AAHMA Colibris des Mauges

#### ➤ Espaces intérieurs :

- Locaux communs
  - Espaces atelier et stockage matériel
    - 1 local de stockage de matériel/matériaux (6,5 m<sup>2</sup>)
    - 1 atelier compris WC (total de 63,1 m<sup>2</sup>)
    - 2 WC (8,8 m<sup>2</sup>)
  - Espace vie sociale
    - 1 bureau animateur-coordonateur (14,4 m<sup>2</sup>)
    - 1 bureau dédié à l'association (17,8 m<sup>2</sup>)
  - 1 salle modulable (90,7m<sup>2</sup>) composée de 2 pièces qui peuvent se rassembler en un seul ensemble compris coin cuisine et cellier (3,9 m<sup>2</sup>)
  - Une terrasse pour partie
  - 2 WC (2 x 4,4 m<sup>2</sup>)
  - Espace « bien-être » (34,7m<sup>2</sup>) attenant à un espace salle de bain (9,5 m<sup>2</sup>)
  - Circulation (19,9 m<sup>2</sup>)
  - Niveau de prestation : locaux livrés en blanc, équipés et meublés suivant CCTP

- 3 logements
  - 2 studios 27,1 m<sup>2</sup> et 31,1 m<sup>2</sup>
  - 1 T6 familial avec la possibilité de le diviser en 2 logements (126,9 m<sup>2</sup>)
- Parc boisé (parcelles cadastrales AI 353 et 355 en partie soit 1 905 m<sup>2</sup>)
  - Espace boisé aménagé
  - Abris de jardin
  - Récupérateur d'eau pluviale
  - Composteur
  - Banc bois

#### **4 – Parties communes (copropriété)**

- Circulations : les circulations dans les étages
- Locaux techniques et partagés (ménage, vélos, déchets, etc.)
- Parking en sous-sol
- Espaces extérieurs hors parc boisé et espaces privatifs
- Une terrasse pour partie

**5 – Venelle publique** (sera rétrocédée à la commune de Chemillé en Anjou) qui relie l'avenue du Général de Gaulle de Chemillé en Anjou à la parcelle cadastrale AI 278

#### **NB**

***La vente des appartements et des espaces associatifs fait entrer le programme sous le régime de la copropriété qui permet la répartition de la propriété de l'immeuble entre plusieurs copropriétaires. Ce régime, prévu par la loi, fixe les règles de fonctionnement de cette petite collectivité afin qu'elle puisse vivre en bonne harmonie.***

### **ARTICLE IV – ENGAGEMENTS RÉCIPROQUES**

#### **IV – 1 Engagements de MELDOMYS**

En sa qualité de Maître d'Ouvrage, MELDOMYS doit porter plusieurs engagements

- Se rendre propriétaire de l'emprise foncière du programme, au travers de l'acquisition des parcelles auprès de la commune de Chemillé en Anjou. L'office se charge d'obtenir une délibération communale (DCM à obtenir).
- Les instances de MELDOMYS engagent l'OPH en qualité de maître d'ouvrage sur le programme. A cet effet, le Bureau du Conseil d'administration a engagé l'opération le 14 mars 2023 pour un prix de revient total de 5 522 480 € HT, en accord avec le programme initial de 29 logements et espaces associatifs. À la suite de cet engagement, MELDOMYS a pu initier la consultation pour choisir une équipe de maîtrise d'œuvre.
- L'office a choisi l'équipe de maîtrise d'œuvre CLUB pour l'accompagner dans la conduite du programme. Le marché de maîtrise d'œuvre a été notifié le 4 avril 2024. Ses honoraires s'élèvent à 414 728 € HT, calculés sur la base d'un coût de travaux prévisionnels de 4 570 000€ HT. Un avenant au contrat de maîtrise d'œuvre sera à réaliser pour mettre à jour le programme.
- L'office s'engage à assurer la maîtrise d'ouvrage du programme.
- L'office s'engage à mettre en place le régime de copropriété et, le cas échéant mentionner dans le règlement de copropriété les dispositions particulières de l'habitat inclusif et social.
- L'office s'engage à vendre 12 appartements, le parc boisé ainsi que les espaces associatifs partagés, comme identifiés aux articles III-2-2 et III-2-3
- L'office s'engage à rétrocéder la venelle publique, aménagée dans le cadre des travaux de cette opération, au prix de 39,51€ / m<sup>2</sup>. Une convention de rétrocession qui définit les modalités de prise en charge des travaux de la venelle a été validé entre MELDOMYS et la commune de CHEMILLE.

- L'office s'engage à louer 1 logement en colocation géré par le lycée Robert d'Arbrissel par l'intermédiaire d'une convention
- 1 T6 en accueil familial dont la gestion sera confiée à l'association AAHMA Colibris des Mauges par l'intermédiaire d'une convention de location.

#### **IV – 1 Engagements de l'association AAHMA Colibris**

- L'association AAHMA Colibris des Mauges s'est engagée, à travers une délibération en date du 12 novembre 2022, à accompagner l'office et à remplir ses obligations.
- L'association AAHMA Colibris des Mauges s'engage à remettre la convention « Habitat Inclusif avec AVP », signée par le Département de Maine et Loire et AAHMA Colibris dans le cadre de cette opération. A ce titre, l'association AAHMA Colibris des Mauges s'engage également à contractualiser avec chaque bénéficiaire de l'Aide à la Vie Partagée, suivant les modalités fixées par la convention signée avec le Département et à réaliser chacune des actions inscrites au contrat conclu avec chaque bénéficiaire. Cette convention est facultative car sa non-obtention ne remet pas en cause les engagements de l'association.
- L'association s'engage à remettre l'Agrément Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale devant lui ouvrir droit à l'octroi d'une subvention citoyenne permettant le financement des espaces associatifs. Cette convention est facultative car sa non-obtention ne remet pas en cause les engagements de l'association.
- L'association s'engage à acquérir auprès de l'office les 2 studios, un T6 familial, les espaces associatifs partagés ainsi que le parc boisé dès que l'office aura la capacité de livrer les biens.
- L'association s'engage à prendre en location 1 T6 en accueil familial géré par AAHMA Colibris des Mauges par l'intermédiaire d'une convention de location.

#### **ARTICLE V – FINANCEMENT DU PROGRAMME**

Le coût prévisionnel de ce programme définitif (défini à l'article III-2 de la présente convention), indicé à décembre 2025 est de 6 172 229 € HT (estimation phase PRO) - Ce prix sera réactualisé sur la base des prix d'appel d'offre.

- Dans le cadre de cette vente à terme, AAHMA Colibris des Mauges s'engage à fournir une délibération qui valide le prix d'acquisition définitif après l'appel d'offre ainsi que les modalités présentées dans les documents suivants fournis par MELDOMYS :
  - o Plans de vente
  - o Notice descriptive sommaire et planning prévisionnel
  - o Etat descriptif de division et prévisionnel charges copropriété
  - o Tableau d'acquisition
- La loi en vigueur n'autorise pas, à ce jour, au propriétaire bailleur d'imposer à ses locataires de participer et de financer les activités proposées par une entité tiers (dans le cas présent, l'association AAHMA Colibris des Mauges). Cette interdiction s'applique également aux propriétaires occupants.

#### **ARTICLE VI – MISSIONS, VALIDATION**

- Un Comité de Pilotage est constitué dans le cadre de cette opération pour faciliter la prise de décision.
- Composition :
  - o 1 représentant d'AAHMA Colibris, ayant voix délibérative : le vice-président de l'association, M. Tellier,
  - o 2 représentants de MELDOMYS : le responsable de programme et la responsable d'agence du secteur, ayant voix délibérative,
  - o 1 représentant de la maîtrise d'œuvre (agence CLUB), ayant voix consultative.

- Le rôle du COPIL est de valider le projet à chaque étape clé du programme (esquisse, AVP, PRO relatif aux locaux destinés à l'association)
- Dans ce cadre, l'association AAHMA Colibris des Mauges et MELDOMYS s'engagent à respecter les modalités suivantes :
  - o Assister aux réunions de COPIL
  - o Valider conjointement les phases de l'opération. A ce titre, MELDOMYS aura la possibilité de trancher ce qui est de l'ordre des logements tandis que l'association AAHMA Colibris sera décisionnaire des espaces associatifs dans la limite de l'enveloppe financière dédiée à ces espaces.
  - o Lire et valider les comptes-rendus issus de ces réunions de COPIL. L'absence de retour dans les 15 jours suivant la réception vaudra validation.
  - o Ne pas remettre en cause les décisions validées en COPIL.
  - o Valider conjointement la communication faite autour de l'opération.
- En tant que maître d'ouvrage, MELDOMYS sera responsable de la contractualisation des différents prestataires en conception et en chantier. A ce titre, l'association AAHMA Colibris des Mauges s'engage à respecter ce lien contractuel et à s'adresser exclusivement à MELDOMYS dans le cadre de cette opération.

## **ARTICLE VII – CONDITIONS DE RÉSILIATION**

La présente convention sera résiliée de plein droit pour les cas suivants :

- A la demande de l'une ou l'autre des parties, en cas de non-respect des obligations de chacune, ceci après mise en demeure restée sans effet dans un délai de deux mois.
- Dans l'hypothèse où le projet viendrait à être abandonné, à l'initiative de l'Association AAHMA Colibris des Mauges, pour quelque cause que ce soit, conformément à l'article, cette dernière remboursera les frais d'études engagés par MELDOMYS jusqu'à la phase permis inclus, dans la limite de 139 570,80 € TTC.

## **ARTICLE VIII– INFORMATIQUE ET LIBERTÉS**

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

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

## **ARTICLE IX – ÉLECTION DE DOMICILE**

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

Fait en 2 exemplaires,

ANGERS, le .....

Le Président,  
De l'association AAHMA Colibris des Mauges  
Jean-Louis GARDAN

Le Directeur général  
de MELDOMYS  
Benoît RATIER



OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT



**CONVENTION DE RETROCESSION DES VOIES ET ESPACES COMMUNS**  
**Résidence SAINT LEONARD (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 ou par l'adjoint à l'aménagement du territoire, Pascal CASSIN désigné dans ce qui suit sous l'appellation « la Commune »,

D'une part,

Et

**MELDOMYS** dont le siège social situé au 11 rue du Clon – 49001 ANGERS représenté par Monsieur Benoit RATIER, directeur général, dûment autorisé par délibération du Bureau du conseil d'administration du 3 février 2026 et désigné dans ce qui suit sous l'appellation " Le maître d'ouvrage ".

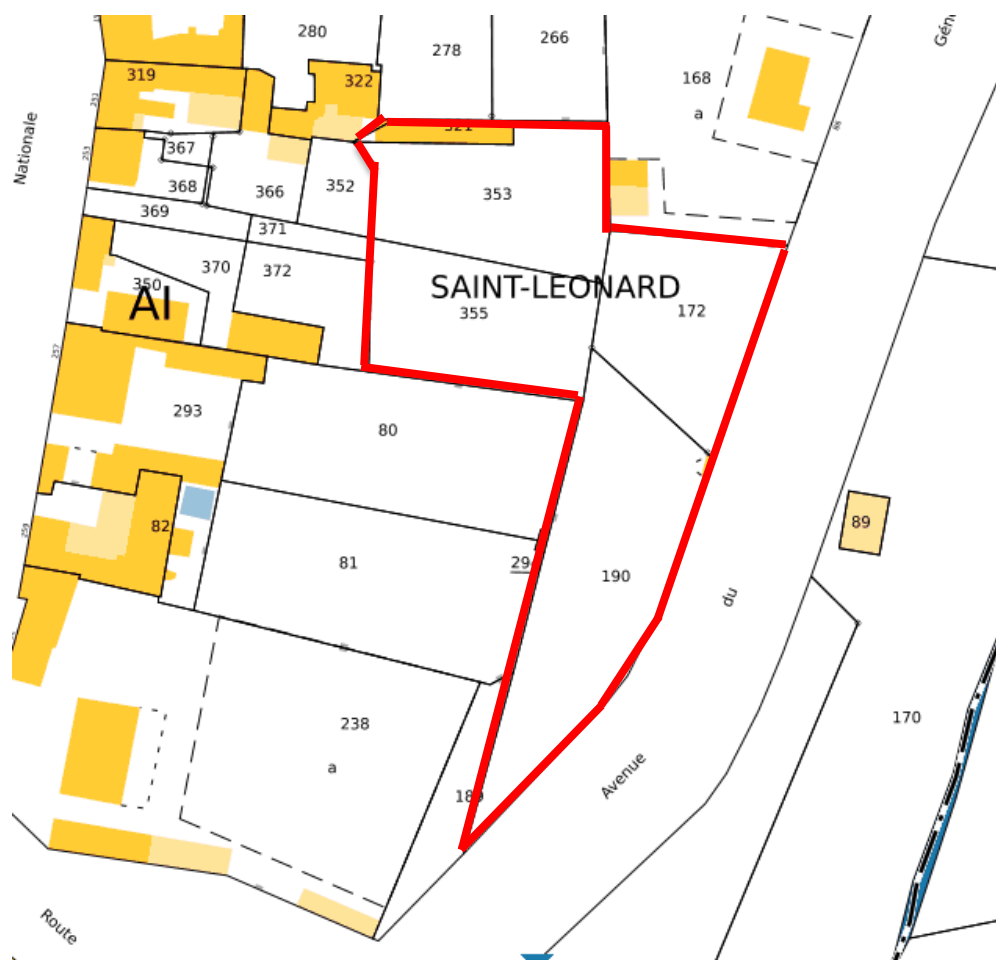
D'autre part,

**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 Léonard » située avenue du Général de Gaulle, composée de 19 logements locatifs, de 9 logements en accession /PSLA, de 3 logements et de 276 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, AI 353 : 971 m<sup>2</sup>, AI 355 : 932 m<sup>2</sup>, AI 172 : 941 m<sup>2</sup>, AI 190 : 1608 m<sup>2</sup> d'une superficie globale de 4 556 m<sup>2</sup>.

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 SUI :**

#### **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 dans le plan ci- dessous (zone en orange sur le plan).

- 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 du Général de Gaulle ;
- Et tous les réseaux en infrastructure réalisés suivant les prescriptions des concessionnaires concernés et réceptionnés par ces derniers.

Etant ici précisé qu'en amont de la rétrocession à la commune, une convention devra être signée entre Meldomys et le SIEM.



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 m<sup>2</sup>.

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

Phase conception : Les hypothèses de conception des voies et espaces publics énumérés à l'article 1 ont été validées 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 (SIEML).

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

Il appartiendra au maître d'ouvrage de donner toutes instructions utiles au maître d'œuvre pour préparer les opérations préalables à la réception. Le maître d'ouvrage s'engage à transmettre à la commune le Dossier d'Ouvrages Exécutés (DOE) dès que le document lui sera remis.

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

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

☛ *Ici nous sommes en phase PRO, la validation interviendra après la consultation 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 constatés 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 FINANCIERES**

Ce transfert de propriété s'effectuera au prix de 39,51 € HT /m<sup>2</sup>. Ce prix sera augmenté du montant correspondant à l'éclairage public de la venelle (estimé aujourd'hui à 9 600 €) mais également par la surface foncière qui résultera du document d'arpentage réalisé.

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 SIEML.

### **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/SIEML 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 /m<sup>2</sup> + 9 600 € HT (sous réserve de l'emprise foncière définie par le document d'arpentage ainsi que le coût final de l'éclairage public).

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

9 - Signature de l'acte administratif 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 – LISTE DES DOCUMENTS A TRANSMETTRE DANS LE DOSSIER DE RETROCESSION**

- 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.
- Voiries et réseaux :
  - Coupe des structures de voiries (Voie et Trottoir)
  - Respect des normes PMR sur le cheminement dans le respect du PAVE
- Espaces verts :
  - Plan de situation et de repérage des types de végétaux
  - Plan de coupe des fosses d'arbres et des massifs végétaux
- Eclairage (cf. préconisation éclairage public pour le Maître d'ouvrage privés du SIEML en annexe) :
  - Plan de situation avec périmètre de limite foncière,
  - Plan de récolement des réseaux souples en DWG (Géoréférencé) et PDF,
  - Etude photométrique,
  - Plan d'implantation du matériel d'éclairage
  - Fiches techniques des équipements (lanternes, mâts, armoires, câbles) avec validation préalable du service compétent Espace Public de la Commune,
  - Schéma électrique des installations,
  - Fiches techniques (FT) des équipements pour validation par les services techniques avec mise en place de LED obligatoire,
  - Schéma électrique des installations,
  - Etude photométrique (note de calcul 17-205),
  - Procès-verbal de conformité électrique du bureau de contrôle sans réserve,
  - Plan de récolement des réseaux d'éclairage public, géoréférencé en classe A, projection Lambert 93 CC47 (conforme à la réglementation DT-DICT) et respectant le cahier des charges pour l'élaboration des plans de récolement réseaux.

#### **ARTICLE 7 - 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 8 - RESILIATION**

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

En cas de résiliation non fautive de la présente convention par le maître d'ouvrage, une nouvelle convention sera étudiée afin de permettre la rétrocession à la commune de la venelle concernée.

Il est précisé que la création de cette liaison douce constitue une obligation découlant de l'OAP et qu'elle a vocation à être rétrocédée à la commune au prix de 39,51 € HT /m<sup>2</sup> auquel s'ajoutera le coût de l'installation de l'éclairage public.

#### **ARTICLE 9 - CADUCITE**

La présente convention deviendra caduque dans les cas suivants :

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

#### **ARTICLE 10 - 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 11 - 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 Angers, le .....

Pour La commune  
Pour le Maire ou son représentant,  
L'Adjoint à l'Urbanisme et au Foncier,  
Pascal CASSIN

Pour le Maître d'ouvrage  
  
Le Directeur général de MELDOMYS  
Benoît RATIER

## FOUGERÉ (commune déléguée de BAUGÉ-EN-ANJOU) – Maison, 12 rue Richard Sans Peur – Tr. 1893

Lors de notre séance du 6 juillet 2021, vous avez approuvé l'engagement de la réalisation d'un programme de 10 logements collectifs sur la commune déléguée de Fougeré, comprenant la déconstruction d'une maison d'habitation, et de ses dépendances, ainsi que la réalisation d'une voie d'accès pour un futur aménagement public.

Lors de sa séance du 9 juillet 2024, le Bureau du conseil municipal a validé l'acquisition d'un ensemble immobilier cadastrée préfixe 143 – section AB n°168, n°169 et n°171, situé sur la commune de Fougeré, comprenant une maison d'habitation, des dépendances et un hangar au prix d'un euro.

Meldomys s'est rendu propriétaire de cet ensemble le 7 décembre 2024.

Lors des opérations préalables à la déconstruction et dans le cadre d'un référé préventif, l'expert judiciaire dans son rapport du 18 février 2025, mentionne, que si les travaux semblent bien adaptés, des désordres seront potentiellement inévitables sur l'habitation mitoyenne, propriété cadastrale n° AB 167 de M. Aubin MARETHEU, située 12 rue Richard Sans Peur, Fougeré, 49150 Baugé-en-Anjou.

Limite de propriété mitoyenne matérialisée ci-dessous en rouge :



Propriété MELDORMYS  
Maison Riverain  
Limite mitoyenne

Dans ces conditions, les entreprises et leur assureur ne sont pas disposés à intervenir sans garantir un cadre juridique et technique permettant d'appréhender pleinement les désordres et les conséquences qui pourraient en résulter.

Après étude avec l'ensemble des partenaires, en occultant l'abandon du programme qui imposerait un passage en perte de l'ordre de 90.000 €, il apparaît opportun d'intégrer ce bien mitoyen dans la propriété de l'opération d'ensemble, pour occulter les préjudices et indemnités éventuels.

En ce sens, une proposition d'achat a été adressée au riverain propriétaire, s'appuyant d'une part sur une estimation menée par l'Office Notarial de Maître GAUTIER à PONTVALLAIN, indiquant une valeur de 130 000 €, et d'autre part sur l'estimation des domaines, dont la demande a été effectuée le 15 décembre 2025, et dont le retour en date du 9 janvier 2026 indique une valeur vénale de 130 000 € HT soit 1600 € HT/m<sup>2</sup> assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

Après négociations avec le propriétaire M. MARETHEU, ce dernier accepte la vente de son bien à un montant net vendeur de 125.000 €. La propriété est composée de 3 pièces en plain-pied sur 81,27 m<sup>2</sup> habitable, sur un terrain de 476 m<sup>2</sup>, présente un DPE en classe C et les travaux permettant de requalifier le bien, le cas échéant, en locatif, sont estimés à 20.000 €. Cette acquisition nous permettrait d'assurer la réalisation du programme initial de 10 logements, en contenant les risques et en requalifiant cette habitation, à terme, en logement locatif ou en accession libre.

La proposition d'achat acceptée et signée par le propriétaire riverain mentionne un prix de vente de **125 000 € net vendeur, soit 136 300 € frais de notaire inclus.**

Lors de la séance du 14 janvier 2026, le Bureau d'Engagement a validé l'acquisition de la maison au prix de 125 000 € net vendeur et 136 300 € frais de notaire inclus.

Il vous est demandé de bien vouloir donner votre accord concernant l'acquisition de la maison d'habitation cadastrée préfixe 173 – section AB n°167 dans le cadre du projet mené par Meldomys rue Richard Sans Peur à Fougeré au prix de 125 000 € net vendeur (136 300 € FNI) et d'autoriser le Directeur général à signer la promesse de vente ainsi que l'acte d'acquisition, dont la rédaction sera réalisée par le notaire du vendeur

Vous voudrez bien délibérer sur l'acquisition du bien pour un montant de 125.000 €.

**Délibération : le Bureau du Conseil d'administration, à l'unanimité, donne son accord, sur l'acquisition de la maison d'habitation cadastrée préfixe 173 – section AB n°167 dans le cadre du projet mené par Meldomys rue Richard Sans Peur à Fougeré au prix de 125 000 € net vendeur (136 300 € FNI), et autorise le Directeur général à signer la promesse de vente ainsi que l'acte d'acquisition, dont la rédaction sera réalisée par le notaire du vendeur.**

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

Lors de la séance du 16 septembre 2025, le bureau a donné son accord et autorisé le Directeur général à signer l'avant-contrat et le contrat de VEFA avec Nexity pour l'acquisition de 34 logements sur la commune de Pouancé.

Pour rappel, le projet a été validé pour un prix à 2.199,26 € HT/m<sup>2</sup> pour une superficie totale de 2.644,17 m<sup>2</sup> soit un prix total de 5.815.217,31 € HT.

Cependant, lors d'une réunion de présentation du projet auprès de l'agence de secteur qui assurera à terme la gestion locative des logements, un certain nombre de remarques ont été formulées afin de répondre aux exigences de notre cahier des charges notamment :

- Carrelage en remplacement du sol PVC au RDC
- Plinthes carrelées en remplacement des celles en bois au RDC
- Abri de jardin de 9 m<sup>2</sup> sur l'ensemble des logements
- Ouvrants en oscillo-battant en remplacement des ouvrants à la française dans les chambres

Le promoteur a donc réajusté quelques prestations portant le prix de vente à 2 297,50 € HT/m<sup>2</sup> pour la même superficie soit un prix total de 6.074.980,58 € HT.

Les éléments financiers ont été mis à jour lors de la commission d'investissement du 14 janvier 2026 sur la base de l'avis domanial reçu le 19 novembre 2025 donnant une estimation entre 1 .890 € HT/m<sup>2</sup> et 2.310 € HT/m<sup>2</sup>.

Il vous est demandé de bien vouloir donner votre accord sur l'acquisition de cet ensemble immobilier en VEFA au prix de 6.074.980,58 € HT et d'autoriser le Directeur général à signer le contrat de réservation, sous seing privé, ainsi que l'acte de VEFA dont la rédaction sera confiée au notaire du vendeur.

**Délibération : le Bureau du Conseil d'administration, à l'unanimité, donne son accord, sur l'acquisition de cet ensemble immobilier en VEFA au prix de 6.074.980,58 € HT et autorise le Directeur général à signer le contrat de réservation, sous seing privé, ainsi que l'acte de VEFA dont la rédaction sera confiée au notaire du vendeur.**

**BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**  
**SÉANCE DU 3 FEVRIER 2026**

---

➤ **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 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 |         |
| STE GEMMES SUR LOIRE                                                                                                           | Tr 2035                              | Démolition et construction de 4 logements collectifs intermédiaires | Procédure adaptée ouverte                      | 31/07/2025                      | 23/09/2025                          | 03/11/2025         | Eric BAEZA                  | 44 280,00 €                                | 9,00%                                             |         |
| Marchés de travaux - Opération de construction de logements locatifs familiaux conventionnés                                   |                                      |                                                                     |                                                |                                 |                                     |                    |                             |                                            |                                                   |         |
| Caractéristiques principales                                                                                                   |                                      |                                                                     | Éléments de procédure                          |                                 |                                     |                    |                             | Indicateurs financiers                     |                                                   |         |
| Commune                                                                                                                        | Nom de programme                     | Objet de l'opération                                                | Procédure de mise en concurrence               | Date d'envoi de la consultation | Date limite de réception des offres | Date de commission | Date d'attribution          | Estimation globale H.T.                    | Résultat d'appel d'offres H.T.                    | Écart   |
| BRAIN SUR ALLONNES                                                                                                             | Tr 1924-1925<br>5 place de la mairie | Construction de 4 logements collectifs et un restaurant             | Procédure adaptée ouverte                      | 10/10/2025                      | 14/11/2025                          | 17/12/2025         | 14/12/2025                  | 827 500,00 €                               | 820 070,48 €                                      | -0.90%  |
| 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   |
| LES ROSIERS SUR LOIRE<br>Commune déléguée de GENNES VAL DE LOIRE                                                               | Tr 0121                              | Réhabilitation de 23 logements locatifs individuels                 | Procédure adaptée ouverte                      | 18/07/2025                      | 16/09/2025                          | 30/10/2025         | 30/10/2025                  | 1 122 700,00 €                             | 990 072,18 €                                      | -11,81% |
| ANGERS                                                                                                                         | Tr 0601<br>11 rue du Clon            | Rénovation de l'accueil du siège de MELDOMYS                        | Procédure adaptée ouverte                      | 22/08/2025                      | 26/09/2025                          | /                  | 24/11/2025                  | 144 350,00 €                               | 115 063,84 €                                      | -20,29% |
| SAINT PAUL DU BOIS                                                                                                             | Tr 0521N3<br>4 allée des Noisetiers  | Démolition et reconstruction d'un pavillon T3 suite à incendie      | Procédure adaptée ouverte                      | 25/09/2025                      | 20/10/2025                          | /                  | 27/11/2025                  | 145 500,00 €                               | 142 608,46 €                                      | -1,99%  |
| Marchés de services                                                                                                            |                                      |                                                                     |                                                |                                 |                                     |                    |                             |                                            |                                                   |         |
| Caractéristiques principales                                                                                                   |                                      |                                                                     | Éléments de procédure                          |                                 |                                     |                    |                             | Indicateurs financiers                     |                                                   |         |
| Objet de l'opération                                                                                                           |                                      |                                                                     | Procédure de mise en concurrence               | Date d'envoi de la consultation | Date limite de réception des offres | Date de commission | Date d'attribution          | Estimation globale H.T.                    | Résultat d'appel d'offres H.T.                    | Écart   |
| Accord-Cadre pour Entretien des Toitures Terrasses inaccessibles et végétalisées (4 ans)                                       |                                      |                                                                     | Procédure formalisée (appel d'offres européen) | 29/08/2025                      | 02/10/2025                          | 30/10/2025         | 30/10/2025                  | 390 000,00 €                               | 287 793,00 €                                      | -26,21% |
| Accord-cadre pour la maintenance des pompes de relevage et des séparateurs d'hydrocarbures (4 ans)                             |                                      |                                                                     | Procédure formalisée (appel d'offres européen) | 25/09/2025                      | 31/10/2025                          | 20/11/2025         | 20/11/2025                  | 184 000,00 €                               | 118 662,00 €                                      | -35,51% |
| Accord-cadre maintenance des équipements de sécurité incendie pour le patrimoine de Meldomys (2026-2029)                       |                                      |                                                                     | Procédure formalisée (appel d'offres européen) | 08/09/2025                      | 08/10/2025                          | 20/11/2025         | 20/11/2025                  | 320 000,00 €                               | 267 736,12 €                                      | -16,33% |
| Maintenance, dépannage et réparation des portes automatiques du patrimoine de Meldomys (montant annuel pour 4 ans)             |                                      |                                                                     | Procédure formalisée (appel d'offres européen) | 30/09/2025                      | 31/10/2025                          | 04/12/2025         | 04/12/2025                  | 50 000,00 €                                | 42 000,00 €                                       | -16,00% |
| Accord cadre - Travaux d'adaptation de logements pour personnes à mobilité réduite et remplacement des menuiseries extérieures |                                      |                                                                     | Procédure formalisée (appel d'offres européen) | 22/10/2025                      | 24/11/2025                          | 17/12/2025         | 17/12/2025                  | 655 000,00 €                               | 492 862,35 €                                      | -24,75% |

## BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

### SÉANCE DU 3 FEVRIER 2026

---

#### ➤ GESTION PATRIMONIALE

##### ◆ VENTE DES LOGEMENTS PARC ANCIEN

- ✓ LONGUÉ-JUMELLES – 5 Impasse des Capucines (Tr. 0080/0005) – Revalorisation du prix de vente du logement

Dans le cadre de sa politique de vente du parc HLM, le Bureau du conseil d'administration réuni le 25 mars 2025 a validé le principe de la mise en vente d'un logement type 5 situé - 5 Impasse des Capucines à Longué-Jumelles - au prix de 121 800 € pour les acquéreurs extérieurs.

Toutefois, depuis cette décision, la survenance d'éléments nouveaux nous conduit à reconsidérer le prix de vente initialement arrêté et à envisager une réévaluation à la hausse.

En effet, à la suite de la reprise du logement par acte d'huissier de justice, un état des lieux contradictoire a été établi, constatant l'état du bien au moment de sa restitution. Celui-ci a mis en évidence de très nombreuses dégradations affectant le bien et rendant nécessaires des travaux préalables avant sa mise en vente effective.

Ces travaux (*désencombrement total du logement, peinture murs, plafonds et portes de l'ensemble du logement, remplacement des revêtements de sols et de la porte de garage, de l'ensemble de l'appareillage électrique, de l'évier et meuble dans la cuisine ainsi que du lavabo dans la salle de bains*) représentent un coût de 13 300 € TTC.

Compte tenu de ce qui précède, il convient donc de revaloriser le prix de ce logement à hauteur de 135 100 €.

Il vous est demandé de bien vouloir donner votre accord sur la revalorisation du prix de vente du logement sis 5 Impasse des Capucines à Longué-Jumelles à 135 100 €.

**Délibération : Le Bureau du Conseil d'administration donne son accord, à l'unanimité, sur la revalorisation du prix de vente du logement sis 5 Impasse des Capucines à Longué-Jumelles à 135 100 €.**

# BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

## SÉANCE DU 3 FEVRIER 2026

### ➤ GESTION PATRIMONIALE

#### ◆ CESSIONS FONCIERES ET IMMOBILIERES

##### ✓ Nouveaux dossiers

### DÉNEZÉ-SOUS-DOUÉ – Rue des Tilleuls – Réajustement limites de propriété - Tr. 1208

La commune de Dénezé-sous-Doué a contacté Meldomys afin de l'informer qu'elle entretenait une parcelle sise Rue des Tilleuls qui, selon elle, était propriété de l'Office.

Meldomys a fait intervenir un géomètre qui a relevé une anomalie sur les limites de propriété.

En effet, une partie du terrain appartenant à l'office se situe au-delà de la zone close du jardin de notre locataire.

Il a été constaté que la clôture délimitant la parcelle a été mal positionnée lors de son installation. En conséquence, un espace qui relève de notre propriété est actuellement entretenu par la commune. Par ailleurs, il apparaît également qu'une petite parcelle attribuée au jardin du locataire, appartient en réalité à la commune.

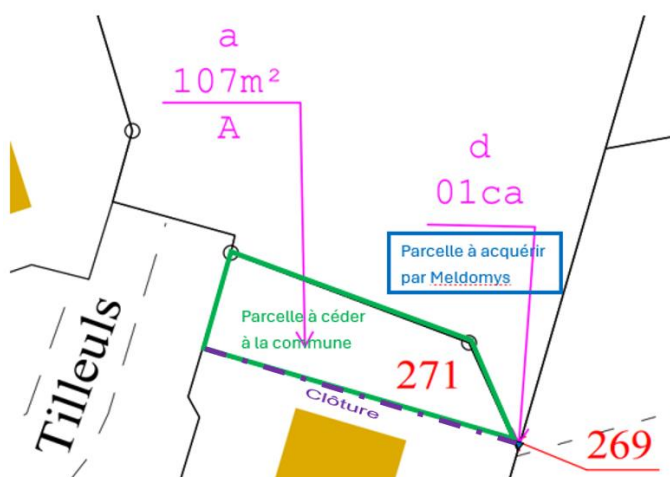
Afin de rétablir la limite exacte de propriété, le déplacement de la clôture ainsi que de la haie existante, s'avérerait techniquement complexe, et financièrement disproportionné, au regard de l'usage de cette parcelle.

Afin de régulariser la gestion de ces espaces, il est proposé de d'échanger ces deux parcelles pour un montant symbolique, d'un euro de part et d'autre, soit un acte d'échange sans soulte.

Cet échange permettrait à la commune de continuer à entretenir l'espace sans ambiguïté juridique, tout en évitant à Meldomys des coûts importants liés au déplacement de la clôture et de la haie.

L'échange consiste donc à :

- L'acquisition par l'office de la parcelle cadastrée section ZI n°269 de 1 m<sup>2</sup> au prix d'un euro (triangle en bleu sur le plan ci-dessous), étant ici précisé que cette parcelle pourra être désaffectée et déclassée du domaine public communal suite à la délibération du conseil municipal en date du 19 décembre 2025.
- La cession au profit de la commune d'une bande de terrain cadastrée section ZI n°271 de 107 m<sup>2</sup> au prix d'un euro (zone entourée en vert sur le plan ci-dessous).



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

Lors de la séance du 19 décembre 2025, le Conseil municipal a autorisé ledit échange au prix d'un euro de part et d'autre soit sans soulte.

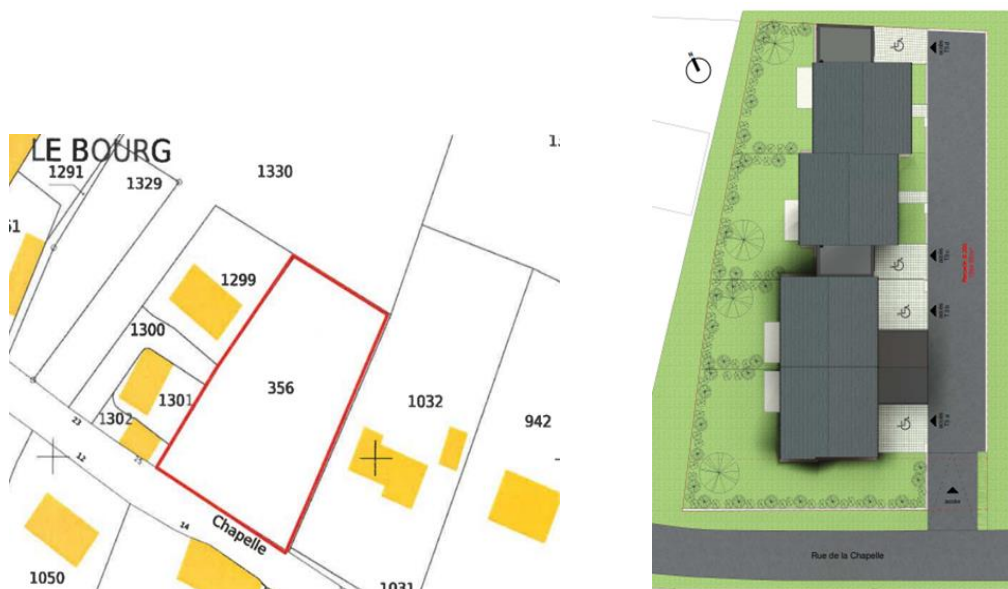
Il vous est demandé de bien vouloir donner votre accord concernant l'échange de parcelles entre la commune de Dénezé-sous-Doué et Meldomys et d'autoriser le Directeur général à signer l'acte d'échange qui sera rédigé par la direction des Affaires Juridiques et Marchés de Meldomys.

**Délibération : Le Bureau du Conseil d'administration donne son accord, à l'unanimité, sur l'échange de parcelles entre la commune de Dénezé-sous-Doué et Meldomys, et autorise le Directeur général à signer l'acte d'échange qui sera rédigé par la direction des Affaires Juridiques et Marchés de Meldomys sous la forme d'un acte administratif.**

**ÉCHEMIRÉ (commune déléguée de BAUGÉ-EN-ANJOU) – rue de la Chapelle : Conventions de participation financière et de rétrocession – Tr. 1929**

Lors de notre séance du 17 mai 2022, vous avez approuvé l'engagement de la réalisation d'un programme de 4 logements individuels sur la commune déléguée d'Echemiré, comprenant la viabilisation et la réalisation d'une voie d'accès pour un futur aménagement au profit de la commune.

Ce programme, par la réalisation d'une voie de desserte et la viabilisation dimensionnée pour 4 logements entre-autres, présentait des contraintes d'équilibre économique. Par délibération du 28 février 2022, la commune de Baugé-en-Anjou a décidé d'apporter une contribution financière de 63.000 € à Meldomys. A cet effet, il est proposé un projet de convention de participation fixant les modalités de versement.



La commune de Baugé-en-Anjou, pour des besoins de desserte, souhaite acquérir la propriété de la voie préalablement à l'échéance convenue initialement, fixée à la purge de la garantie de parfait achèvement correspondant à 12 mois après la réception des travaux.

Par conséquent, il vous est soumis le projet de convention de rétrocession mentionnant le transfert de la propriété des ouvrages (voiries et réseaux) partiellement achevés (voirie) au profit de la commune de Baugé-en-Anjou et de la Communauté de communes Baugeois-Vallée à la réception des travaux.



La finition définitive de la voirie sera réalisée conformément à l'engagement initial par Meldomys, mais postérieurement à la réception des travaux de construction des logements. Dès lors, la ville propriétaire de la voirie, s'engage à autoriser l'Office pour cette intervention et à réceptionner conjointement ces travaux.

Il vous est demandé de bien vouloir :

- Délibérer sur les projets de convention de participation pour un montant de 63.000 € au profit de Meldomys et de convention de rétrocession des voiries et des réseaux

et

- D'autoriser leur signature par le Directeur général ainsi que la signature de l'acte de rétrocession

**Délibération** : Le Bureau du Conseil d'administration donne son accord, à l'unanimité, sur les projets de convention de participation pour un montant de 63.000 € au profit de Meldomys et de convention de rétrocession des voiries et des réseaux puis autorise leur signature par le Directeur général ainsi que la signature de l'acte de rétrocession, suivant les modalités présentées.

**CONVENTION DE PARTICIPATION FINANCIÈRE**  
**ECHEMIRÉ (COMMUNE DELEGUEE DE BAUGE-EN-ANJOU)**  
Rue de la Chapelle – Tr. 1929

**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 3 février 2026,

D'une part,

**ET**

**LA COMMUNE DE BAUGE-EN-ANJOU (Maine-et-Loire)**, identifiée sous le N° de SIREN 200052702, dont le siège administratif est à l'Hôtel de ville, 10 rue de la Mairie, 49150 BAUGE-EN-ANJOU, représentée par le Maire Monsieur Philippe CHALOPIN, habilité par délibération du Conseil municipal en date du 28 février 2022.

D'autre part,

**Considérant** que la commune de Baugé-en-Anjou a sollicité Meldomys pour la réalisation d'un programme qui permettra d'offrir sur la commune d'Échemiré une offre de logements locatifs de type III, que de nombreuses demandes sont en attente et qu'il convient d'envisager la réalisation d'un programme de logements locatifs,

**Considérant** la mise en œuvre d'un bail à construction entre la commune de Baugé-en-Anjou et Meldomys, pour une durée de 65 ans, moyennant un loyer d'un euro,

**Considérant** que le projet présenté par Meldomys visant à réaliser 4 logements locatifs individuels de type III présente un surcoût constructif dû aux éléments suivants :

- une ambition environnementale forte et un procédé de construction innovant (isolation à base de matériaux recyclés) ;
- des coûts de réalisation d'une voie d'accès et de viabilisation de quatre logements.

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

**Article 1 : Objet**

La commune de Baugé-en-Anjou s'engage à verser à l'Office, une participation financière à hauteur de 63 000 € selon les modalités décrites ci-après.

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

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

- Le versement de la participation sera effectué en 2026 dans un délai de trois mois suivant la réception des travaux.
- Meldomys demandera par courrier le versement de la participation à la date prévue et informera la Ville de Baugé-en-Anjou de la réception des fonds sous trente jours.
- Le versement sera effectué, sur un seul exercice, par virement bancaire sur le compte de Meldomys.

## **Article 3 : Durée**

La présente convention prend effet dès sa signature et 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 .....2026,

LA COMMUNE DE BAUGE-EN-ANJOU  
Le Maire,  
Monsieur Philippe CHALOPIN

MELDOMYS  
Le Directeur général,  
Monsieur Benoît RATIER

**CONVENTION DE RETROCESSION VRD**

**ÉCHEMIRÉ (COMMUNE DELEGUEE DE BAUGÉ-EN-ANJOU)**

**Rue de la Chapelle - Tr. 1929**

Entre

La Ville de BAUGE-EN-ANJOU, dont le siège administratif est à l'Hôtel de ville, 10 rue de la Mairie, 49150 BAUGE-EN-ANJOU, représentée par le Maire, Monsieur Philippe CHALOPIN, dûment autorisé par délibération du 19 janvier 2026.

Et

La Communauté de communes Baugeois-Vallée, dont le siège administratif est à 15 avenue Legoulz de la Boulaie, 49150 BAUGE-EN-ANJOU, représentée par le Président, Monsieur Philippe CHALOPIN, dûment autorisé par délibération du conseil communautaire en date du.....

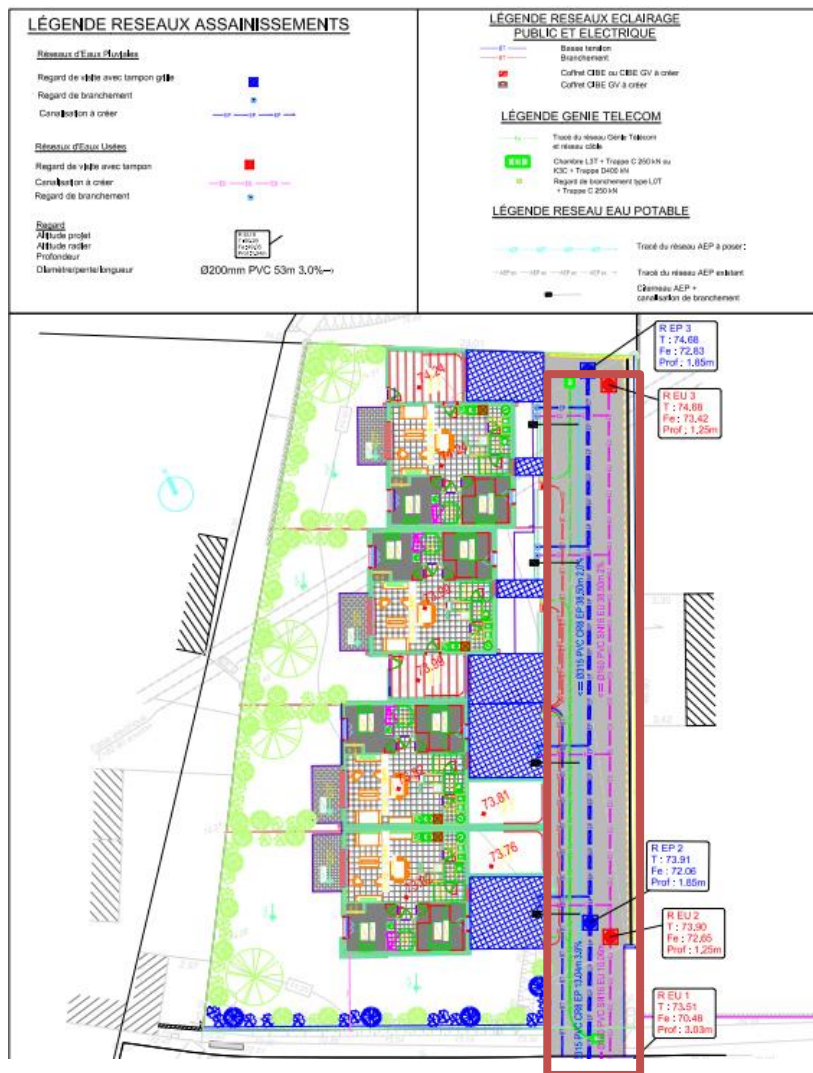
Et

MELDOMYS dont le siège social est au 11 rue du Clon 49000 ANGERS représenté par le Directeur Général Monsieur Benoit RATIER, dûment autorisé par délibération du 3 février 2026.

**IL EST PREALABLEMENT EXPOSE :**

Dans le cadre de l'opération de construction d'un ensemble immobilier situé rue de la chapelle à Baugé-en-Anjou comprenant 4 logements individuels groupés, Meldomys s'engage à transférer à la commune de Baugé-en-Anjou et la Communauté de communes Baugeois-Vallée, à l'issue de la réception des travaux de construction, consécutivement à l'émission de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT), la propriété de certains espaces et réseaux 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 Baugé-en-Anjou et la Communauté de communes Baugeois-Vallée la propriété des espaces ouverts au public à usage de voirie, trottoirs et l'ensemble des réseaux, dont l'emprise est indiquée sur le plan ci-dessous, sous un délai de deux mois consécutivement à la DAACT complétée de la conformité du permis de construire.



**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 et de la Communauté de communes des espaces énumérés ci-après :

#### **Pour la Commune :**

- La voirie intérieure,
- Le réseau d'eaux pluviales.

#### **Pour la Communauté de communes :**

- Le réseau d'eaux usées,
- Le réseau d'adduction d'eau potable.

Étant précisé que cela inclut le mobilier et équipements implantés le cas échéant (mâts et réseaux d'éclairage). Les deux collectivités reprennent en propriété lesdits espaces ainsi que les réseaux relevant de leur domaine de compétence.

Tout autre réseau et/ou équipement ne relevant pas du domaine de compétence communale ou intercommunal fera l'objet d'une convention de gestion au bénéfice de son gestionnaire : réseaux situés sous ces espaces (ex : 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).

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 sous deux mois après l'achèvement des ouvrages, la date d'achèvement des travaux est celle constatée par les procès-verbaux de réception, complétée par la conformité du permis de construire.

Il est convenu par l'ensemble des parties, de réceptionner la voirie pour le transfert de propriété avec son revêtement provisoire constitué du reprofilage du support et de son empierrement.

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 et la communauté de communes. 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 et la communauté de communes.

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 euro aux frais exclusifs de Meldomys.

Au plus tard avant le 30 novembre 2026, Meldomys après accord de la commune, réalisera les travaux de finitions de voirie (bordures, signalétique et couche d'enrobé) sans frais pour la commune. Meldomys réalisera également dans ce délai le passage caméra du réseau d'assainissement et reprendra les éventuels défauts constatés. La réception des travaux sera prononcée par Meldomys après avoir sollicité l'avis de la commune et la communauté de communes.

## **ARTICLE 3 - Servitudes et accès**

La commune de Baugé-en-Anjou et la communauté de communes Baugeois-Vallée s'engagent à garantir à Meldomys l'accès permanent aux logements et à leurs 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.

## **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 et à la communauté de communes.

## **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 et la communauté de communes peuvent 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 et de la communauté de communes, 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.....

LA COMMUNE DE BAUGE-EN-ANJOU  
Le Maire,  
Monsieur Philippe CHALOPIN

MELDOMYS  
Le Directeur général,  
Monsieur Benoît RATIER

**LONGUÉ-JUMELLES – Rue Voltaire – Convention de rétrocession des réseaux d'eau potable et/ou assainissement avec Saumur val-de-Loire Agglomération - Tr. 1933-1934**

Lors de sa dernière séance du 18 novembre 2025, le Bureau du conseil d'administration a validé la signature d'une convention de rétrocession pour l'intégration dans le domaine public d'une voirie desservant les futurs logements.

Pour rappel, la convention signée avec la commune prévoit la rétrocession de la zone matérialisée en rouge sur le plan ci-dessous, étant ici précisé que la citerne de rétention et d'infiltration ainsi que la pompe de relevage situées sous les espaces à rétrocéder, resteront propriété de Meldomys.



Or, il apparait que les réseaux d'eau potable et d'assainissement situés sous la voirie, doivent être rétrocédés à la communauté de communes ayant la compétence dans ce domaine.

C'est pourquoi, il est soumis à votre approbation, une convention de transfert de propriété des réseaux avec la communauté d'agglomération Saumur Val de Loire.

Il vous est demandé de bien vouloir donner votre accord sur les éléments ci-dessus énoncés et d'autoriser le Directeur général à signer la convention de rétrocession avec la communauté d'agglomération Saumur Val de Loire

**Délibération** : Le Bureau du Conseil d'administration approuve, à l'unanimité, la convention de transfert de propriété des réseaux avec la communauté d'agglomération Saumur Val-de-Loire et autorise le Directeur général à signer la convention de rétrocession avec la communauté d'agglomération Saumur Val-de-Loire.

**CONVENTION DE TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ  
DES RÉSEAUX ET/OU D'OUVRAGES  
RELATIFS AUX COMPÉTENCES  
EAU POTABLE ET/OU ASSAINISSEMENT**

**ENTRE :**

- **LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION SAUMUR VAL DE LOIRE**, communauté d'agglomération dont le siège administratif est situé 11, rue du Maréchal Leclerc – 49408 SAUMUR, représentée par son Vice-Président Jérôme HARRAULT, dûment habilité, à l'effet des présentes par Décision n°2021-117 DB du Bureau communautaire du 9 décembre 2021,

Ci-après dénommée « La Communauté d'Agglomération » ;

- **Régie EAUX Saumur Val de Loire**, communauté d'agglomération dont le siège administratif est situé 11, rue du Maréchal Leclerc – 49408 SAUMUR, représentée par son Président Jackie GOULET-CLAISSE, dûment habilité, à l'effet des présentes par délibérations n°2020-198 DC et 2020-199 DC du Conseil communautaire du 12 novembre 2020 portant approbation des statuts de la régie,

Ci-après dénommé « L'Exploitant » ;

- **L'AMENAGEUR MELDOMYS**, société anonyme, ayant son siège social 11 rue du Clon 49100 ANGERS représentée par Guillaume Joubert autorisé(e) par , la commune de Longué-Jumelles

Ci-après dénommée « L'Aménageur » ;

**EXPOSÉ :**

La Communauté d'Agglomération exerce les compétences eau potable et assainissement collectif sur son territoire.

Dans le cadre de projets d'aménagement, la création des réseaux et ouvrages en domaine privé relève de l'obligation de l'aménageur. En application des articles R. 442-7 et 8 du Code de l'urbanisme, le dossier de la demande de permis d'aménager un lotissement est complété par l'engagement du lotisseur que sera constituée une association syndicale des acquéreurs de lots à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et **équipements communs, dont le réseau d'eau et d'assainissement**. Toutefois, l'aménageur peut, en lieu et place de cette

association syndicale, choisir de conclure avec la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent une convention prévoyant le transfert dans leur domaine de la totalité des voies et espaces communs (dont les réseaux) une fois les travaux achevés. Dans cette hypothèse, cette convention signée entre l'aménageur et la Communauté d'Agglomération organise les conditions de transfert de ces réseaux. Cette convention doit être signée préalablement à l'obtention de l'autorisation d'urbanisme nécessaire audit projet d'aménagement.

Si l'Aménageur souhaite que les réseaux d'eau et d'assainissement soient gérés par la Communauté d'Agglomération, et donc intègrent le patrimoine communautaire une fois les travaux réalisés, il a l'obligation de respecter les conditions techniques définies dans le cahier des charges communiqué par celle-ci et annexé à la présente convention.

Si l'Aménageur n'accepte pas de respecter les contraintes techniques ou les conditions de la présente convention, le transfert de propriété desdits biens sera refusé et il sera dans l'obligation de créer une association syndicale visant à exploiter les réseaux et ouvrages restant sa propriété.

#### IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

#### ARTICLE 1 : OBJET

La présente convention concerne l'opération dénommée l'Îlot Chauveteau, situé au 11 rue Voltaire, 49160 Longué-Jumelles.

Elle a pour objet de fixer les conditions et modalités relatives au transfert de propriété au bénéfice du patrimoine communautaire des réseaux et / ou ouvrages d'eau potable et d'assainissement, nécessaires à la desserte des différents lots de l'opération d'aménagement précitée.

#### ARTICLE 2 : CARACTÉRISTIQUES DES RÉSEAUX ET/OU OUVRAGES SUR LESQUELS PORTENT L'OPÉRATION DE TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ

*Tableau indiquant pour chacune des compétences, le linéaire, le nombre de branchements domestiques, non domestiques*

|                                                             | Eau potable<br>(si objet de la rétrocession)                                                             | Assainissement<br>collectif<br>(si objet de la rétrocession)                                                                 | Eaux pluviales<br>(si objet de la rétrocession)                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Linéaire et diamètre du réseau                              | Réseau AEP en PEHD<br>130 ml, dont 33ml en DN 25,<br>5 ml en DN 40 et 92 ml en<br>DN 63                  | Réseau EU en polypropylène :<br>103 ml, dont 18 ml en DN 125<br>(branchements) et 85 ml en<br>DN 160 (collecteur principal). | Réseau EP en PVC : 163 ml,<br>dont 7 ml en DN 110,<br>90 ml en DN 160<br>et 66 ml en DN 200.                                                         |
| Nombre et nature des équipements<br>(poste de relevage ...) | 1 regard de comptage collectif<br>AEP type Grand Modulaire,<br>1 purge, 10 coffrets et bouches<br>à clé. | Équipements : 6 regards de b<br>ranchement et<br>5 regards DN 800.                                                           | Équipements : 21 regards de<br>descente pluviale, 5 regards<br>DN 800 et 1 structure réservoir<br>type citame avec conduite de<br>refoulement DN 90. |
| Nbre branchement domestique                                 |                                                                                                          |                                                                                                                              |                                                                                                                                                      |
| Nbre branchement non domestique<br>(préciser)               |                                                                                                          |                                                                                                                              |                                                                                                                                                      |
| Commentaires :                                              |                                                                                                          |                                                                                                                              |                                                                                                                                                      |

Toute extension ou modification des réseaux et / ou ouvrages d'eau potable et d'assainissement donnera lieu à la rédaction d'un avenant à la présente convention, sous réserve de conformité de cette extension/modification au cahier des charges.

### **ARTICLE 3 : CONDITIONS PRÉALABLES AU TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ DES RÉSEAUX ET / OU OUVRAGES**

Le transfert effectif de propriété des réseaux et / ou ouvrages pourra être refusé à tout moment par la Communauté d'Agglomération, notamment en cas de violation d'au moins une des conditions listées ci-après :

#### **3.1 – Le respect par l'Aménageur du cahier des charges relatif à la création des réseaux et / ou ouvrages d'eau potable et d'assainissement**

Le respect du cahier des charges relatif aux travaux de création des réseaux et / ou ouvrages d'eau potable et d'assainissement transmis par la Communauté d'Agglomération à l'Aménageur et joint à la présente convention devra être respecté en tout point.

En signant cette convention, l'Aménageur est réputé avoir pris connaissance du cahier des charges, l'avoir accepté dans son intégralité et s'engage à l'appliquer dans le cadre de son projet. Dans le cas contraire, le transfert de propriété desdits biens au profit de la Communauté d'Agglomération ne sera pas opéré.

La Communauté d'Agglomération et/ou l'Exploitant devront être associés au suivi du chantier, notamment via la réalisation d'un point sur l'évolution des travaux en cours de réalisation et via la réalisation des essais et test d'étanchéité, en la présence de son représentant, préalablement à la mise en service des réseaux et / ou ouvrages d'eau potable et d'assainissement.

L'Aménageur s'engage à solliciter la Communauté d'Agglomération afin que cette dernière atteste de la conformité des travaux au cahier des charges préalablement à tout transfert de propriété effectif.

#### **3.2 – La prise en charge par l'Aménageur d'interventions portant sur les réseaux et / ou ouvrages d'eau potable et d'assainissement par l'Exploitant, préalablement au transfert de propriété.**

##### **3.2.1 – Les modalités d'intervention de l'Exploitant**

L'Exploitant peut intervenir, sur sollicitation de l'Aménageur, sur lesdits réseaux et / ou ouvrages d'eau potable et d'assainissement. Ladite sollicitation devra être réalisée par écrit. L'Exploitant respectera les délais d'intervention prévus dans le règlement de service.

L'Aménageur n'est pas tenu de solliciter l'Exploitant et peut faire intervenir l'entreprise de son choix à condition qu'elle respecte le cahier des charges initial remis par la Communauté d'Agglomération.

Les dommages occasionnant des fuites doivent faire l'objet d'une réparation dans un délai de 5 jours ouvrés sauf à ce que ces fuites aient une incidence pour les usagers, telle qu'une rupture d'alimentation. Lorsque la situation présente une incidence pour les usagers, les réparations devront intervenir dans un délai de 24 heures.

A défaut d'intervention dans ces conditions, l'Exploitant pourra intervenir sur sollicitation d'un usager, afin de réaliser lesdites réparations, au frais exclusif de l'Aménageur.

Les interventions de l'exploitant seront exclusivement prises en charge financièrement par l'Aménageur, y compris la mise en place des outils permettant le suivi par télégestion des postes.

L'Exploitant est joignable à tout moment sur un numéro d'astreinte à disposition de l'Aménageur et des usagers.

En cas de présence d'ouvrage nécessitant une alimentation électrique, l'Aménageur établit le contrat d'abonnement à son nom et prend en charge les consommations électriques.

La fourniture et la pose des compteurs seront, cependant, à la charge du demandeur.

### 3.2.2 – Types d'Interventions

Les interventions pour lesquelles l'Exploitant peut être sollicitées sont celles :

- **relevant d'une utilisation normale** des réseaux et / ou ouvrages. Ces interventions concernent notamment la gestion des abonnements et la gestion clientèle, à savoir, les mutations, les résiliations, les fermetures, les fuites dans les regards compteur, la facturation, les réclamations, la fourniture et la pose des compteurs, le suivi des postes de relevage par télégestion.
- **relevant d'une utilisation anormale** des réseaux et / ou ouvrages d'eau et assainissement. Il s'agit des interventions résultant d'un usage ne respectant pas le règlement de service (notamment rejet de gravats, lait de chaux ou de béton dans le réseau entraînant des bouchages...)
- **relevant d'un défaut de réalisation ou d'une casse**. La survenue d'un incident de type casse de réseau, de pompe, de regard, lié à un défaut de réalisation, un matériau défectueux ou un usage non adapté est de la responsabilité exclusive de l'Aménageur
- concernant des dommages entraînant une interruption de l'alimentation en eau ou le débordement d'eaux usées avec risque sanitaire

### 3.2.3 – Montant et facturation des interventions

Les montants facturés par l'Exploitant à l'Aménageur seront conformes au bordereau joint en annexe ou sur la base du devis qui aura préalablement été validé.

En cas d'intervention en période d'astreinte, les montants seront majorés conformément au bordereau de prix joint en annexe.

Les prestations seront facturées à chaque intervention.

### **3.3 – La rétrocession des voiries**

La propriété des voiries se trouvant au sein du périmètre du projet d'aménagement devra être transférée au bénéfice de la Commune sur laquelle se situe ledit projet.

La preuve d'un tel transfert sera apportée par l'aménageur par la fourniture à la Communauté d'Agglomération de la délibération constatant la rétrocession de la voirie et de l'acte de cession correspondant.

### **ARTICLE 5 : CONDITIONS FINANCIÈRES**

Au terme de la convention, l'aménageur rétrocédera gratuitement les réseaux et / ou ouvrages d'eau et d'assainissement à la Communauté d'Agglomération.

## **ARTICLE 6 : MODALITÉS DE DEMANDE DE TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ DES RÉSEAUX ET/OU OUVRAGES D'EAU ET D'ASSAINISSEMENT**

Toute demande de transfert de propriété des réseaux et / ou ouvrages d'eau et d'assainissement devra être adressée par courrier en recommandé avec accusé de réception (RAR) à Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire, dans un délai d'au moins **2 mois** avant la date attendue du transfert de propriété.

Ce courrier devra faire référence à la présente convention et comporter en annexe :

- La demande de transfert des réseaux et ouvrages d'eau potable et d'assainissement collectif dûment signée
- L'avis relatif à la conformité des travaux au cahier des charges dûment signé
- L'autorisation d'urbanisme relative au projet d'aménagement
- Les dossiers de DOE complets et définitifs (plans de recollement, essais d'étanchéité, essais de pression, plans techniques, analyses d'eau, ITV, vérification aux organes de fermeture et de visite, descriptif du poste)

## **ARTICLE 7 : MODIFICATION DE LA CONVENTION**

La présente convention pourra être modifiée par voie d'avenant à l'initiative des parties.

## **ARTICLE 8 : DURÉE**

La présente convention prend effet à compter de la date de notification à l'ensemble des contractants.

Elle prendra fin à compter de l'intégration effective de ces réseaux et/ou ouvrages dans le patrimoine communautaire, soit lors la réception de l'acte de cession des réseaux et/ou ouvrages, contresignés par l'ensemble des contractants.

## **ARTICLE 9 : RÉSILIATION**

La convention sera résiliée de plein droit en cas de non conformité du réseau au cahier des charges annexé à la présente convention.

La convention pourra être résiliée à l'initiative d'une des parties après mise en demeure faite par lettre recommandée avec accusé de réception et préavis de deux mois.

La résiliation de cette convention implique l'absence de transfert de propriété des réseaux et / ou ouvrages d'eau et assainissement dans le patrimoine communautaire et l'obligation par l'Aménageur :

- de mettre en place un compteur général pour l'eau potable avec convention d'individualisation des contrats de fourniture d'eau
- de mettre en place un regard en limite de propriété pour l'assainissement
- de constituer une association syndicale autorisée pour la gestion des réseaux qui resteront alors sa propriété

## **ARTICLE 10 : RESPONSABILITÉ - ASSURANCES**

L'Aménageur reste propriétaire des réseaux et/ou ouvrages jusqu'au transfert effectif de ces derniers. Il souscrit une assurance couvrant sa responsabilité et les dégâts qui pourraient être occasionnés de façon accidentelle ou malveillante aux réseaux et / ou ouvrages.

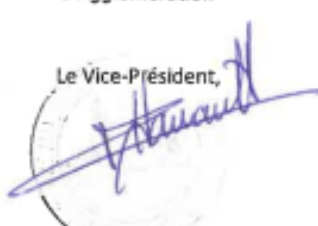
La Communauté d'Agglomération ou l'Exploitant ne pourront être tenus pour responsables des dommages causés par l'existence ou le fonctionnement de ces installations privées ou par leur défaut d'entretien, de renouvellement ou de maintien en conformité sauf la preuve d'une faute qui leur est directement imputable.

A compter du transfert de propriété effectif, l'Exploitant en assurera la gestion et l'exploitation. L'Aménageur transmettra à ce dernier les éléments nécessaires à cette passation.

#### **ARTICLE 11 : LITIGE**

A défaut de règlement amiable, tout litige relatif à la présente convention sera porté devant le tribunal compétent.

Fait à Saumur, le 17 novembre 2025

|                                                                                    |                                                                                     |                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| <i>Pour la Communauté<br/>d'Agglomération</i>                                      | <i>Pour Régie<br/>Eaux Saumur Val de Loire</i>                                      | <i>Pour l'Aménageur<br/>Meldomys</i> |
| Le Vice-Président,                                                                 | Le Président,                                                                       | Directeur Général,                   |
|  |  |                                      |
| <b>Jérôme HARRAULT</b>                                                             | <b>Jackie GOULET-CLAISSE</b>                                                        | <b>Benoît RATIER</b>                 |

## ANNEXE – Tarifs des prestations Eaux Saumur Val de Loire REGIE

| Prestations                                                                                                      | Tarifs*       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Intervention 1 agent de réseaux ( Intervention sur BAC, regards cassés, non conformes, tampons, équipements,...) | 45 €HT/heure  |
| Intervention équipe terrassement comprenant 2 agents avec poids lourd + attelage mini-pelle et camion atelier    | 135 €HT/heure |
| Hydrocurage curatif réseau et/ou poste de relevage                                                               | 250 €HT/heure |
| 1 agent supplémentaire pour hydrocurage                                                                          | 45 €HT/heure  |
| Dépotage et traitement des sables de curage                                                                      | 35 €HT/tonne  |
| Intervention 1 agent électromécanicien ou automaticien                                                           | 55 €HT/heure  |
| Majoration soir et week end                                                                                      | 200 %         |
| Majoration jours fériés                                                                                          | 150 %         |

\* tarifs applicables en 2022 et susceptibles d'être révisés par décision du Conseil Communautaire

Les tarifs ci dessus sont extraits du bordereau de prix validé par délibération du Conseil Communautaire. Cette liste est non exhaustive, toute autre demande d'intervention de l'aménageur sera facturée conformément au bordereau de prix validé par délibération du Conseil Communautaire.

Les demandes n'étant pas prévues dans le bordereau de prix votés par le Conseil seront à la charge de l'aménageur en dehors de la présente convention.

## MARTIGNÉ-BRIAND (Commune déléguée de TERRANJOU) – Les Perrières : Convention de rétrocession – Tr. 2025

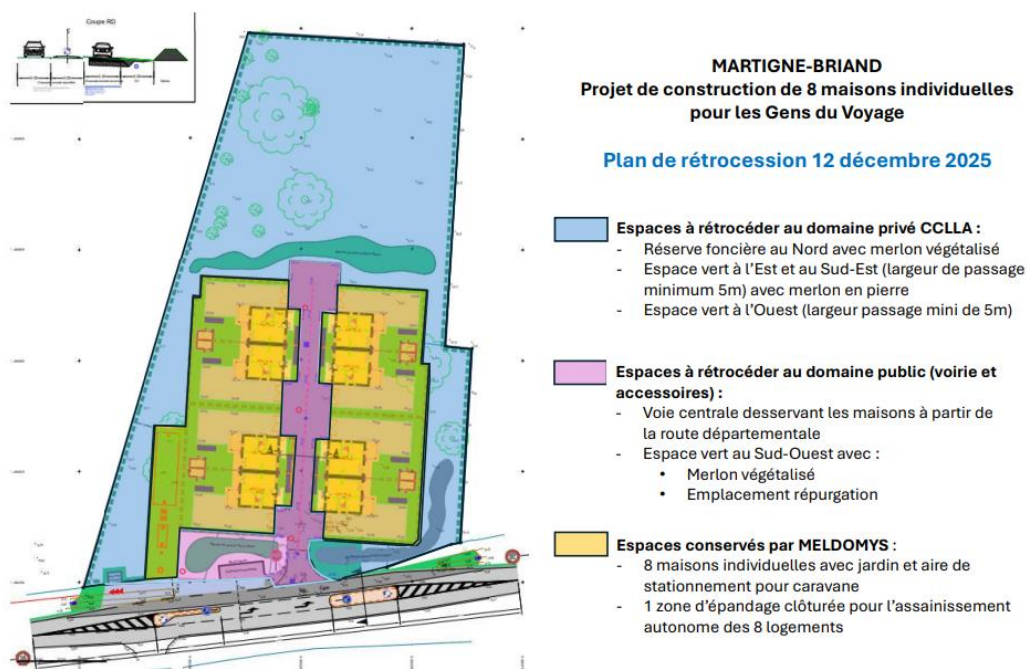
Lors de sa séance du 8 juillet 2025, le Bureau du conseil d'administration a validé la construction de 8 logements individuels destinés aux gens du voyage sur la commune de Martigné-Briand (Commune déléguée de Terranjou) sur les parcelles cadastrées Préfixe 191, Section YC, numéros 126, 70 et 71, pour une superficie totale de 8 039 m². Meldomys doit acquérir l'emprise foncière auprès de la communauté de commune de Loire-Layon-Aubance

La communauté de commune de Loire-Layon-Aubance, la commune de Martigné-Briand, le SMIEL et Meldomys ont convenu de rétrocéder, en fin de chantier, les espaces communs comme suit :

- Rétrocession au domaine privé de la CCLLA des espaces verts en périphérie des constructions et les réseaux d'assainissement
- Rétrocession au domaine public communal de la future voirie et l'espace paysager situés en bordure de route départementale,
- Rétrocession des réseaux d'eaux potables au SEA
- Les espaces à rétrocéder sont matérialisés en bleu et rose sur le plan ci-dessous :

Les modalités de transfert de ces différents espaces sont exposées dans la présente convention soumise à votre approbation.

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



Lors de leurs séances, du 19 janvier 2026 pour le conseil municipal de Terranjou, et du 11 décembre 2025 pour le conseil communautaire de la communauté de commune de Loire-Layon-Aubance, il a été approuvé la signature de la présente convention de rétrocession.

Il vous est demandé de bien vouloir autoriser le Directeur général à signer la convention de rétrocession rédigée par la Direction des affaires juridiques et Marchés de Meldomys.

**Délibération :** Le Bureau du Conseil d'administration autorise, à l'unanimité, le Directeur général à signer la convention de rétrocession rédigée par la Direction des affaires juridiques et Marchés de Meldomys.

**CONVENTION DE TRANSFERT DES VOIES ET ESPACES COMMUNS****Les Perrières****Martigné-Briand (commune déléguée de Terranjou)****Tr. 2025****Entre les soussignés :**

Monsieur Jean-Pierre COCHARD agissant en qualité de Maire de la commune de Terranjou., sise 1 place de la Mairie, Chavagnes-les-Eaux– 49380 Terranjou, par le pouvoir reçu lors du Conseil Municipal du 19 janvier 2026., ci-après dénommée « La Commune »,

D'une part,

Monsieur SCHMITTER Marc, agissant en qualité de Président de la Communauté de communes Loire-Layon-Aubance, sise 1 rue Adrien Meslier – CS 80083 – 49170 Saint-Georges-sur-Loire, gestionnaire de la voirie et de l'assainissement et par le pouvoir reçu par délibération du 11 décembre 2025, ci-après dénommée « la CCLLA »,

D'une part,

Monsieur Thierry GALLARD agissant en qualité de Président du Syndicat d'Eau de l'Anjou, 12 rue Joseph FOURIER – CS 10025 49071 Beaucouzé, Propriétaire des réseaux d'eau potable, ci-après dénommé « Le SEA »,

D'une part,

**Et :**

Monsieur RATIER Benoît agissant en qualité de Directeur général de Meldomys, sise 11 rue du Clon – 49001 ANGERS, maître d'ouvrage de l'opération « Les Perrières », dûment autorisé par délibération du Bureau du conseil d'administration du 3 février 2026 ci-après dénommé « Le maître d'Ouvrage »,

D'autre part,

**Préambule**

Le maître d'ouvrage a prévu de réaliser des travaux consistant à la construction de 8 logements et leurs espaces communs, visant à accueillir des gens du voyage, sur un ensemble foncier d'une superficie totale de 8039 m<sup>2</sup> correspondant à la totalité des parcelles du site, situés à l'adresse suivante : Les Perrières.

Dans cette perspective, le maître d'ouvrage a déposé auprès de la commune, une demande de permis de construire, en date du 17 juillet 2025 : PC n° 049 086 25 00018. Le plan de composition du projet est joint en annexe (ANNEXE 1).

La présente convention a pour objet de définir la réalisation des travaux de construction de l'opération ainsi que de prévoir la rétrocession/l'intégration dans le domaine public communal et intercommunal des équipements de viabilité et d'aménagements extérieurs de cette opération.

**Il est convenu et arrêté ce qui suit :**

### **Article 1 : Objet de la convention**

La présente convention a pour objet de définir les principes généraux de transfert des voiries et ouvrages de réseaux tels que réseaux d'eau, électricité, télécom, trottoirs etc., situés sous la voirie rétrocédée dans le domaine public de la commune et mis à disposition de la CCLLA, et dont l'emprise figure en annexe (PLAN DE RETROCESSION – ANNEXE 2).

De même, sont organisées les modalités de transfert des espaces verts dans le domaine public de la commune et dont l'emprise figure également en annexe (ANNEXE 2).

Ces éléments sont réalisés à l'occasion d'une opération immobilière de construction en application de l'article R. 431-24 du code de l'urbanisme.

Ainsi, la présente convention porte sur l'ensemble des transferts des voies et espaces communs ayant vocation à être aménagés dans le cadre du permis de construire et destinés à être intégrés au domaine public. Elle définit également les conditions d'intégration dans le domaine public des équipements associés en conformité avec les autorisations d'urbanisme et les prescriptions des concessionnaires.

### **Article 2 : Répartition du foncier**

L'assiette du projet porte sur les parcelles cadastrées ci- après :

| PREFIXE | SECTION | NUMERO | SUPERFICIE (en m <sup>2</sup> ) |
|---------|---------|--------|---------------------------------|
| 191     | YC      | 126    | 1 032.00                        |
| 191     | YC      | 70     | 1 683.00                        |
| 191     | YC      | 71     | 5 324.00                        |

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. A ce jour, la surface estimée de l'emprise foncière des espaces à rétrocéder s'élève à 5 543 m<sup>2</sup> (Voir ANNEXE 2).

### **Article 3 : Montage de l'opération**

Conformément à l'article R. 431-24 du code de l'Urbanisme, le maître d'ouvrage est dispensé de constituer une association syndicale de propriétaires pour la gestion et l'entretien des voies et équipements communs, ainsi que des espaces verts de l'opération lors du dépôt du permis de construire, si elle justifie de la conclusion, avec la CCLLA et la commune, d'une convention prévoyant le transfert dans le domaine public de ces voies et espaces verts, une fois les travaux achevés.

En l'espèce, le maître d'ouvrage, responsable des travaux ci-dessus exposés, a convenu, en accord avec la commune et la CCLLA, de solliciter le transfert de propriété des voiries, des ouvrages de réseaux tels que les réseaux d'eau, électricité, télécom, ... sous la voirie rétrocédée, dans le domaine des deux Collectivité, et pour les espaces verts, dans le domaine public de la Commune (conformément aux emprises annexées en ANNEXE 2).

L'instruction du permis de construire est mené par le service commun de la CCLLA et les concessionnaires seront consultés en parallèle.

### **Article 4 : Obligations du maître d'ouvrage**

#### **1- Domaine public**

Le maître d'ouvrage, équipera le terrain ci-dessus désigné aux conditions définies ci-après et rétrocèdera à :

- La Commune : les voiries et espaces publics limitrophes de la route départementale conformément au plan de division. Un procès-verbal de mise à disposition sera ensuite établi avec la CCLLA, au titre de la compétence voirie d'intérêt communautaire.
- La CCLLA : les réseaux assainissement
- Le SEA : les réseaux d'eau potable

Les espaces verts seront réalisés suivant l'avis des services de la CCLLA.

Le réseau viaire et le réseau d'Eaux Usées seront réalisés suivant l'avis des services techniques de la CCLLA et conformément aux règlement et guide d'assainissement.

Le réseau d'alimentation électrique sera réalisé en souterrain et suivant les directives des services du SIEML.

Le réseau d'adduction d'eau potable sera réalisé suivant les directives du SEA.

La pose des bornes incendie éventuelles sera à la charge du maître d'ouvrage et suivant les directives du SEA. Les essais de mise en service seront à la charge du maître d'ouvrage. Une copie de ceux-ci seront transmis à la Commune, gestionnaire des bornes incendies, lors de la réception des travaux. Les services techniques de la CCLLA auront un regard sur l'ensemble du projet et tous les éléments techniques.

Le choix du mobilier urbain et des candélabres devra être fait avec la Commune et, le cas échéant, répondre au cahier des charges communal, afin de s'harmoniser avec les installations existantes.

## **2- Domaine privé**

Le maître d'ouvrage s'engage à vendre les espaces verts aménagés (voir plan ANNEXE 1) à l'euro symbolique, par acte notarié, afin que ces espaces verts intègrent le domaine privé de la CCLLA.

### **Article 5 : Droits et obligations des personnes publiques, parties à la convention**

Monsieur le Maire de la Commune et le Président de la CCLLA sont autorisés par le maître d'ouvrage, futur propriétaire après l'obtention du permis de construire, à faire suivre l'exécution des travaux par du personnel communal ou communautaire qui auront, à tout moment, accès au chantier, ainsi que leur délégataire.

Ils s'interdisent, ainsi que leur délégataire, de donner directement des ordres aux entreprises chargées de l'exécution des travaux, mais ont pouvoir de notifier au lotisseur, leurs remarques relatives au déroulement des travaux. Ces remarques motivées devront être suivies d'effet par le maître d'ouvrage.

### **Article 6 : Assurances**

Chaque partie doit être titulaire d'une police d'assurance de responsabilité civile générale couvrant toutes les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'elle est susceptible d'encourir vis-à-vis des tiers à propos de tous les dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs, ou non, pouvant survenir tant pendant la période de construction qu'après l'achèvement des travaux.

Le maître d'ouvrage, à la demande de la Commune et/ou la CCLLA, devra être en mesure de fournir la justification qu'elle est titulaire de l'assurance mentionnée ci-dessus. Toute entreprise tierce à la présente convention, qui viendrait apporter son aide dans la réalisation des travaux, devra également être en mesure de transmettre ce justificatif.

Le maître d'ouvrage doit s'assurer que toutes les entreprises intervenant sur le chantier (maître d'œuvre, entreprises de travaux, sous-traitant, ...) ont une garantie décennale. Ainsi, tout dommage découlant pendant la période de la garantie de bon fonctionnement ou de la garantie décennale devra être pris en charge par le maître d'ouvrage.

Sans intervention de sa part, la CCLLA se réserve le droit de faire réaliser, aux frais exclusifs du maître d'ouvrage, tous les travaux de mise en conformité ou de mettre en cause directement les entreprises ayant réalisé les travaux.

### **Article 7 : Réalisation des travaux**

Les installations seront réalisées conformément aux règles de l'art et aux normes en vigueur, et notamment le règlement de voirie d'intérêt intercommunal, le règlement d'assainissement de la CCLLA et au guide de l'assainissement en vigueur sur le territoire de la CCLLA.

Les travaux seront conformes aux dimensionnements et aux plans établis, adaptés cependant aux fonctionnalités du projet des constructions et validés par les parties signataires.

Le maître d'ouvrage et sa maîtrise d'œuvre pourront faire des propositions d'aménagement différent du projet initial, qui devront être acceptées par les parties prenantes, dans le respect du permis de construire.

Toute modification des documents, suite à des contraintes techniques et financières de ce chantier, ou pour toute autre raison inhérente au projet, pourra conduire à l'ajustement des prestations prévues, sous réserve d'avoir l'accord écrit de la CCLLA et la Commune.

### **Article 8 : Propriété et exploitation des réseaux**

Les installations restent la propriété du maître d'ouvrage durant les travaux, et ce jusqu'à la rétrocession effective des réseaux nécessaires à l'exploitation de la voirie et de ses dépendances, à réception par le maître d'ouvrage du procès-verbal de rétrocession signé par le représentant de la CCLLA et celui de la Commune.

### **Article 9 : Réception des travaux**

Les ouvrages réalisés dans le cadre du programme des travaux, ont fait l'objet d'une réception à laquelle la Commune et la CCLLA ont été invitées à participer.

Lors de la réception des travaux, le maître d'ouvrage a remis à la Commune et à la CCLLA :

- Les dossiers des ouvrages exécutés comprenant tous les plans de recollement des travaux (voirie, espaces verts, réseaux divers, profils...) géoréférencés en classe A conformément à la réglementation, selon la Charte PCRS du SIEM (Charte graphique du SEA en ce qui concerne le

réseau des eaux potables), ainsi que le descriptif technique et le quantitatif des équipements réalisés ainsi que les fiches techniques,

- Des résultats d'essais de plaques sur les voiries selon la classe de trafic,
- Les dossiers d'intervention ultérieure sur les ouvrages réalisés,
- Les servitudes éventuelles sur les parcelles privées du lotissement inscrites dans les actes notariés et publiées aux hypothèques,
- Les résultats des essais de compactage jusqu'au fil d'eau des conduites les plus profondes,
- Les résultats des essais de formulation des enrobés (consistance, épaisseur, dosage)
- Rapport des essais de compactage, des tests d'étanchéités des réseaux d'eau potable selon les modalités du cahier de prescriptions du SEA
- Le document d'arpentage des espaces à rétrocéder, établi par un géomètre, aux frais du maître d'ouvrage,
- Certificat de conformité des installations électriques (Consuel, rapport d'un bureau de contrôle) suivant réglementation,
- Rapport de passage caméra et des tests d'étanchéité des réseaux (Canalisation, branchements et regard),
- La valeur nette comptable des réseaux d'eau potable (pour le SEA).

#### **Article 10 : Contestation sur la remise en gestion – les réserves et la levée des réserves**

En cas de contestation sur la remise en gestion, sur une ou plusieurs réserves, ou encore leur levée, les parties conviennent de s'en remettre à un expert désigné d'un commun accord.

S'agissant de la remise en gestion, l'expert sera chargé de déterminer si l'équipement concerné est achevé ou non, et en cas de non-achèvement, de définir la nature des travaux à réaliser pour parvenir à cet achèvement, permettant la remise en gestion.

S'agissant des réserves, l'expert sera chargé de déterminer le bien-fondé de la, ou des réserves, contestées, et, le cas échéant, de définir la nature des travaux nécessaires à leur levée.

Les frais et honoraires de l'expertise seront supportés par la partie dont la position aura été contredite par l'expert.

En cas de désaccord sur le choix de l'expert, il sera désigné par ordonnance du Tribunal compétent.

#### **Article 11 : Remise des ouvrages**

Les réserves éventuelles émises lors de la réception seront à lever dans le délai mentionné dans le procès-verbal de réception.

Les frais d'actes notariés nécessaires à la mutation des équipements communs au profit de la Commune seront à la charge du maître d'ouvrage, futur propriétaire après l'obtention du permis de construire.

La Commune et la CCLLA assureront l'entretien de tous les aménagements (voirie, réseaux, éclairage public, etc...) entrant dans le cadre de leurs compétences, à compter de la date de signature de l'acte de transfert de propriété (procès-verbal en annexe 2), transfert total qui ne pourra s'opérer qu'après l'écoulement de la garantie de parfait achèvement. Jusqu'à cette date, tous les aménagements seront à charge et sous la seule responsabilité du maître d'ouvrage.

Il est possible de refuser la remise des ouvrages dans les cas suivants :

- S'il est démontré que les ouvrages et les installations ne sont pas en état de répondre à leur destination ou viendraient perturber le fonctionnement des ouvrages aval,
- S'il est démontré que les ouvrages et les installations ne sont pas conformes aux règles de l'art et aux prescriptions techniques émises.

#### **Récapitulatif de l'échéancier des travaux jusqu'au transfert**

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 des réseaux (concessionnaires) 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 d'un projet d'acte de cession de l'emprise concernée, sous forme d'acte administratif ou notarié, à l'euro symbolique.
- 8 - Réalisation d'un état des lieux contradictoire entre la commune et le maître d'ouvrage.
- 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 voie et des espaces communs.

## **Article 12 : Financement de l'opération et transfert de propriété**

### **Financement**

Le financement de l'opération est intégralement à la charge du maître d'ouvrage. Aucune indemnisation ne pourra être réclamée au titre du transfert des équipements publics.

### **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.

Le transfert de propriété s'effectuera par l'intermédiaire d'un acte administratif ou notarié entre le maître d'ouvrage et la commune à l'euro symbolique et aux frais exclusifs du maître d'ouvrage de l'opération.

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

A compter de la signature de l'acte de rétrocession, la commune, le SEA et la CCLLA deviennent responsables de l'entretien des ouvrages cédés, de leur maintenance et de leur renouvellement.

## **Article 13 : Validité de la convention**

### **1/ Durée de validité**

La présente convention prendra fin au jour du transfert de propriété des ouvrages et à compter de la date de notification à l'ensemble des contractants.

Toutefois, une remise des ouvrages pourra s'organiser suite à la réception des travaux successivement par tranche opérationnelle (dans ce cas : plan de phasage prévisionnel de l'opération à annexer).

### **2/ Caducité**

La présente convention deviendra caduque dans les cas suivants :

- Annulation définitive ou retrait du permis de construire,
- Renonciation expresse du maître d'ouvrage au projet,
- Caducité du permis de construire.

## **Article 14 : Avenant éventuel**

Toute modification de la présente convention, non liée à une évolution de la réglementation, fera l'objet d'un avenant signé par l'ensemble des contractants. Le maître d'ouvrage s'engage à informer des modifications à la présente convention, les personnes qui ont ou qui acquièrent des droits sur le site, notamment en cas de transfert de propriété ou de changement de nature juridique de la voie sur laquelle les installations sont implantées.

## **Article 15 : Changement de statut**

En cas de changement de statut juridique de l'une des parties à la présente convention, celle-ci sera transférée de plein droit à la nouvelle entité juridique.

## **Article 16 : Résiliation**

La convention est résiliée de plein droit en cas d'annulation ou de retrait du permis de construire.

En cas d'inexécution par l'une des parties de ses obligations et après mise en demeure par une autre partie de remédier aux causes de ladite inexécution, par lettre recommandée avec avis de réception restée sans effet un mois après sa notification, la partie plaignante peut résilier de plein droit la présente convention. Dans une telle hypothèse le maître d'ouvrage devra constituer une ASL ou AFUL, dont seront membres de plein droit les acquéreurs de lots et à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des espaces et installations communs.

Quelle que soit l'hypothèse de résiliation, le maître d'ouvrage ne pourra exiger des autres parties le remboursement des frais qu'il aura engagés dans l'opération tant pour la procédure administrative que pour la réalisation des travaux, ni de façon générale, le paiement d'une quelconque indemnité de quelque nature que ce soit.

**Article 17 : Règlement des litiges**

En cas de litige sur l'interprétation ou l'exécution de la présente convention, les parties s'efforceront de concilier par tout moyen, tout différend découlant de l'application et/ou de l'interprétation de la présente convention ou relative à celle-ci. En cas d'échec, le litige devra être porté devant la juridiction compétente.

**Article 18 : Annexes**

Sont annexés à la présente convention, les documents suivants :

- Annexe 1 : Plan des zones à rétrocéder du XXX
- Annexe 2 : Plan d'aménagement du 30/06/025 (Permis de construire)
- Annexe 3 : Dossier technique des ouvrages le cas échéant.

Fait à .... en 4 exemplaires originaux le .....

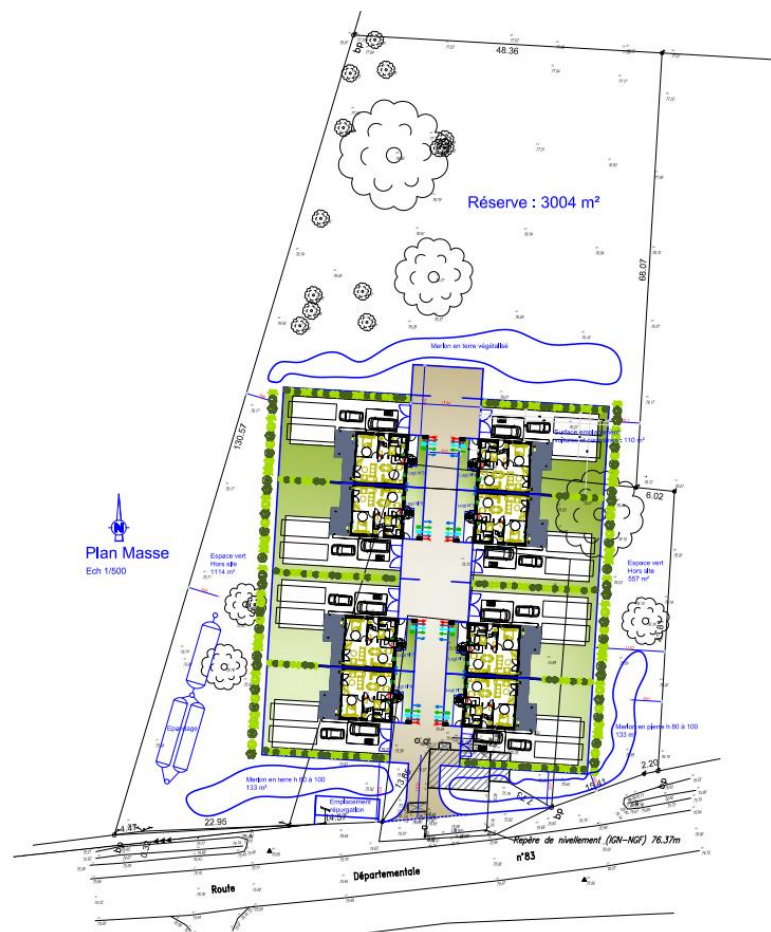
M. RATIER Benoît  
Directeur général de MELDOMYS  
Représentant Maître d'Ouvrage

Jean-Pierre COCHARD  
Maire de TERRANJOU

M. GALLARD Thierry  
Président du  
Syndicat d'Eau d'Anjou

M. SCHMITTER Marc  
Président de la Communauté de  
Communes Loire-Layon-Aubance

## ANNEXE 1 :



## ANNEXE 2 :



### MARTIGNE-BRIAND Projet de construction de 8 maisons individuelles pour les Gens du Voyage

#### Plan de rétrocession 12 décembre 2025

- Espaces à rétrocéder au domaine privé CCLLA :**
  - Réserve foncière au Nord avec merlon végétalisé
  - Espace vert à l'Est et au Sud-Est (largeur de passage minimum 5m) avec merlon en pierre
  - Espace vert à l'Ouest (largeur passage mini de 5m)
- Espaces à rétrocéder au domaine public (voirie et accessoires) :**
  - Voie centrale desservant les maisons à partir de la route départementale
  - Espace vert au Sud-Ouest avec :
    - Merlon végétalisé
    - Emplacement répurgation
- Espaces conservés par MELDOMYS :**
  - 8 maisons individuelles avec jardin et aire de stationnement pour caravane
  - 1 zone d'épandage clôturée pour l'assainissement autonome des 8 logements

## MONTREUIL-BELLAY – 355, route de Loudun/Rue Albert Roux – Rétrocession voirie - Tr.1830

Lors de sa séance du 15 décembre 2020, le Bureau du conseil d'administration de l'office a donné son accord pour l'acquisition une VEFA d'un ensemble immobilier de 33 logements collectifs et 25 pavillons auprès du promoteur Novalys.

Dans le cadre de la réalisation du projet, une voirie a été créée.

Il a été convenu de la rétrocession de cette voirie au profit de la commune. Novalys a signé une convention de rétrocession avec cette dernière afin d'organiser la future cession.

La réception a été prononcée le 28 avril 2025 et l'ensemble immobilier appartient désormais à Meldomys.

Il convient donc de procéder à la rétrocession de la voirie cadastrées section BM n°1238 et 1241 d'une superficie totale de 1.046 m<sup>2</sup>.



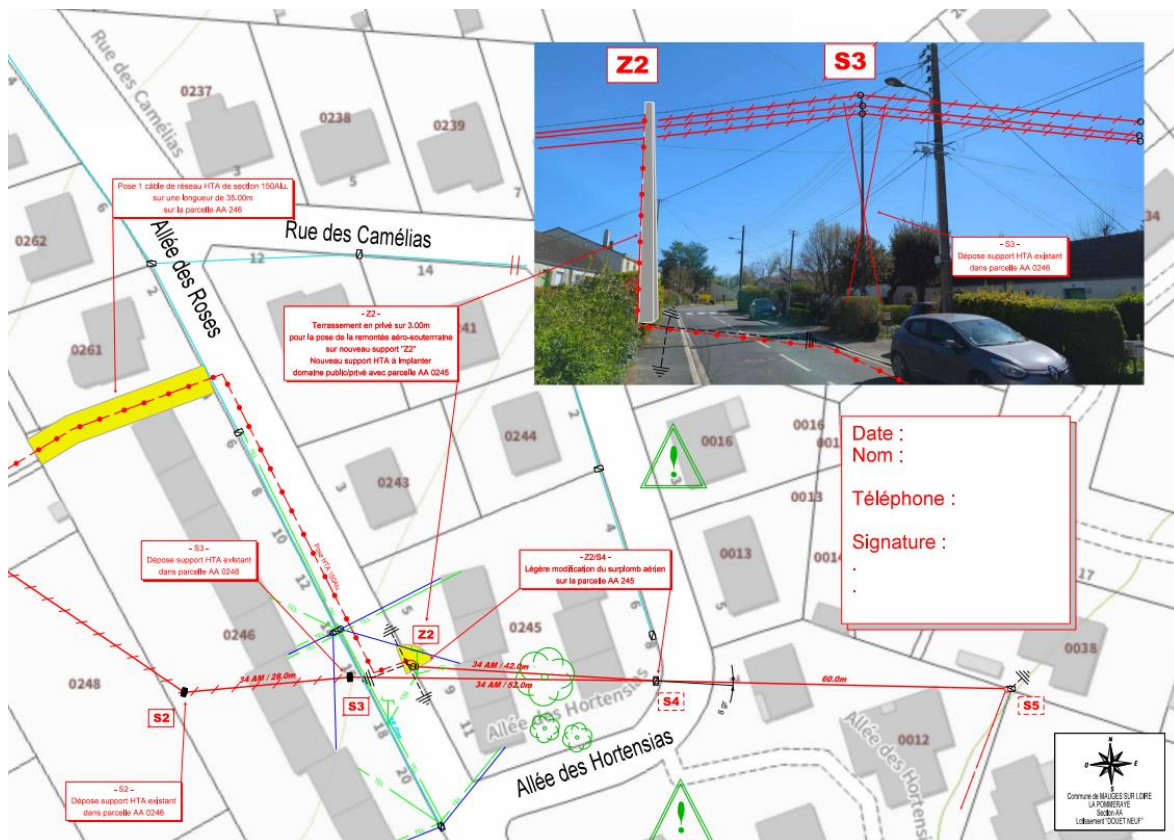
Lors de la séance du 10 décembre 2024, le Conseil municipal de la commune de Montreuil-Bellay a validé l'acquisition de la voirie, au prix d'un euro, destinée à intégrer le Domaine Public de la commune.

Le 10 décembre 2025, les services de France domaine ont donné un avis sur la valeur vénale arrêté à un euro (1,00 €), cette transaction pouvant être considérée comme un transfert de charge relatif à l'entretien de la voirie.

Il vous est demandé de bien vouloir donner votre accord concernant la rétrocession de la voirie au profit de la commune de Montreuil-Bellay et d'autoriser le Directeur général à signer l'acte de rétrocession qui sera rédigé par le notaire rédacteur de l'acte de VEFA, Maître VERMUNT, notaire à Lille avec la participation du notaire de la commune Maître JUBERT.

**Délibération** : Le Bureau du Conseil d'administration donne son accord, à l'unanimité, sur la rétrocession de la voirie au profit de la commune de Montreuil-Bellay et autorise le Directeur général à signer l'acte de rétrocession qui sera rédigé par le notaire rédacteur de l'acte de VEFA, Maître VERMUNT, notaire à Lille avec la participation du notaire de la commune, Maître JUBERT.





Il vous est demandé de bien vouloir autoriser le Directeur général à signer les deux conventions, sous seing-privé.

**Délibération** : Le Bureau du Conseil d'administration approuve, à l'unanimité, les deux conventions de servitudes de passage de réseaux électriques avec Enedis et autorise le Directeur général à les signer.



## CONVENTION DE SERVITUDES

Commune de : Mauges-sur-Loire

Département : MAINE ET LOIRE

Une ligne électrique aérienne : 20 000 Volts

N° d'affaire Enedis : RAC-24-2CVZQ3832B DO HTA - DOUET NEUF - BESNIER AMENAGEMENT

### Entre les soussignés :

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

désignée ci-après par l'appellation " Enedis "

d'une part,

Et

Nom \*: **MELDOMYS** représenté(e) par son (sa) ....., ayant reçu tous pouvoirs à l'effet des présentes par décision du Conseil ..... en date du .....

Demeurant à : **11 RUE DU CLON, 49000 ANGERS**

Téléphone : .....

Né(e) à :

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

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

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

désigné ci-après par « le propriétaire »

d'autre part,

**Il a été exposé ce qui suit :**

Le propriétaire déclare que la parcelle ci-après lui appartient :

| Commune          | Prefixe | Section | Numéro de parcelle | Lieux-dits | Nature éventuelle des sols et cultures (Cultures légumières, prairies, pacage, bois, forêt ...) |
|------------------|---------|---------|--------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mauges-sur-Loire |         | AA      | 0245               | DES ROSES  |                                                                                                 |

Le propriétaire déclare en outre, conformément aux articles R.323-1 à D.323-16 du Code de l'Energie, que la parcelle, ci-dessus désignée est actuellement (\*) :

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

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

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

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

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

Après avoir pris connaissance du tracé des ouvrages, mentionnés ci-dessous, sur la parcelle, ci-dessus désignée, le propriétaire reconnaît à Enedis les droits suivants :

1.1/ Etablir à demeure :

- 1 support(s) (équipés ou non)

et

- 1 ancrage(s) pour conducteurs aériens d'électricité à l'extérieur des murs ou façades donnant sur la voie publique ou sur les toits ou terrasses des bâtiments.

Pour les supports, les dimensions approximatives au sol (fondations comprises) sont respectivement :

- Support n°1 : 75 cm x 200 cm

1.2/ Faire passer les conducteurs aériens d'électricité au-dessus de la dite parcelle désignée sur une longueur totale d'environ 3 mètre(s).

1.3/ Sans coffret

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

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

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

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

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

**ARTICLE 2 - Droits et obligations du propriétaire**

## 2.1/ Le propriétaire conserve la propriété et la jouissance de la parcelle.

Le propriétaire s'interdit toutefois de faire sous le tracé et à proximité des ouvrages définis à l'article 1er, aucune plantation d'arbres ou arbustes, aucune culture et plus généralement aucun travail ou construction qui soit préjudiciable à l'établissement, l'entretien, l'exploitation et la solidité des ouvrages. Le propriétaire s'interdit également de porter atteinte à la sécurité des installations.

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

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

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

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

## ARTICLE 3 – Indemnisation éventuelle

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

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

- ☐ au propriétaire qui accepte, une indemnité de zéro euro ( € ).
- ☐ Le cas échéant, l'exploitant qui accepte, une indemnité de zéro euro ( € ).

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

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

## ARTICLE 4 – Responsabilités

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

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

## ARTICLE 5 – Effets de la présente convention

En vertu du décret n° 67-886 du 6 octobre 1967, la présente convention produit, tant à l'égard du propriétaire et de ses ayants droit que des tiers, les effets de l'arrêté préfectoral prévu à l'article L323-4 du Code de l'Energie. Par voie de conséquence, le propriétaire s'engage dès maintenant à porter la présente convention à la connaissance des personnes qui ont ou qui acquièrent des droits sur la parcelle traversée par les ouvrages, notamment en cas de transfert de propriété ou de changement de locataire

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

## ARTICLE 6 – Litiges

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

situation des parcelles.

#### ARTICLE 7 – Entrée en vigueur

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

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

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

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

Le.....

| Nom Prénom                                                                                                                                                 | Signature |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <p>MELDOMYS représenté(e) par son (sa)<br/> ....., ayant reçu tous<br/> pouvoirs à l'effet des présentes par décision du<br/> Conseil ..... en date du</p> |           |

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

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

Cadre réservé à Enedis

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



## CONVENTION DE SERVITUDES

CONVENTION ASD 06

Commune de : Mauges-sur-Loire

Département : MAINE ET LOIRE

Une ligne électrique souterraine : 20 000 Volts

N° d'affaire Enedis : RAC-24-2CVZQ3832B DO HTA - DOUET NEUF - BESNIER AMENAGEMENT

Chargé d'affaire Enedis : PAPIN Sacha

## CONVENTION DE SERVITUDES

Entre les soussignés :

**La Société Enedis,**

Société anonyme à directoire et conseil de surveillance, au capital de 270 037 000 euros, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 444 608 442, ayant son siège social 34, place des Corolles, 92079 Paris La Défense Cedex,

Représentée par Le Directeur Régional Pays de Loire - 13, Allée des Tanneurs, 44000 NANTES, dûment habilité à cet effet,

(« Enedis ») d'une part,

Et

Nom \*: **MELDOMYS représenté(e) par son (sa) .....**, ayant reçu tous pouvoirs à l'effet des présentes par décision du Conseil ..... en date du .....Demeurant à : **11 RUE DU CLON, 49000 ANGERS**

Téléphone : .....

Né(e) à :

Agissant en qualité **Propriétaire** des bâtiments et terrains ci-après indiquésNom \*: **MELDOMYS représenté(e) par son (sa) .....**, ayant reçu tous pouvoirs à l'effet des présentes par décision du Conseil ..... en date du .....Demeurant à : **11 RUE DU CLON, 49000 ANGERS**

Téléphone : .....

Né(e) à :

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

.....

désigné ci-après par l'appellation « le propriétaire » d'autre part,

**Il a été exposé ce qui suit :**

Le propriétaire déclare que la/les parcelle(s) ci-après désignée(s) lui appartient/appartiennent :

| Commune | Prefixe | Section | Numéro de parcelle | Lieux-dits | Nature éventuelle des sols et cultures (Cultures légumières, prairies, pacage, bois, forêt ...) |
|---------|---------|---------|--------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
|         |         |         |                    |            |                                                                                                 |

|                  |  |    |      |           |  |
|------------------|--|----|------|-----------|--|
| Mauges-sur-Loire |  | AA | 0245 | DES ROSES |  |
|------------------|--|----|------|-----------|--|

Le propriétaire déclare que la/les parcelle(s) ci-dessus désignée(s) est/sont actuellement (\*) :

- ☐ exploitée(s) par-lui même.
- ☐ exploitée(s) par M. qui sera indemnisé directement par Enedis en vertu desdits articles s'il l'exploite lors de la construction des ouvrages. Si à cette date ce dernier a abandonné l'exploitation, l'indemnité sera payée à son successeur.
- ☒ non exploitée(s)

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

Les parties, vu les droits conférés aux concessionnaires des ouvrages de distribution d'électricité par le Code de l'énergie (art. L. 323-3 et suivants et art. R. 323-1 et suivants), vu le décret n° 67-886 du 6 octobre 1967, vu les protocoles d'accord conclus entre la profession agricole et Enedis (mention aux textes agricoles à supprimer si le cas d'espèce n'est pas concerné et ce afin d'éviter toute confusion auprès du client) et à titre de reconnaissance de ces droits, sont convenues de ce qui suit :

#### ARTICLE 1 - Droits de servitude consentis à Enedis

Après avoir pris connaissance du tracé des ouvrages, mentionnés ci-dessous, sur la(les) parcelle(s) ci-dessus désignée(s), le propriétaire reconnaît à Enedis, les droits suivants :

1/ Etablir à demeure dans une bande de 1 m mètres de large, 1 canalisation(s) souterraine(s) sur une longueur totale d'environ 38 mètres, ainsi que ses accessoires

2/ Etablir si besoin des bornes de repérage

3/ Sans coffret

4/ Effectuer l'élagage, l'enlèvement, l'abattage ou le dessouchage de toutes plantations, branches ou arbres, qui se trouvant à proximité de l'emplacement des ouvrages, gênent pose ou pourraient par leur mouvement, chute ou croissance occasionner des dommages aux ouvrages, étant précisé qu'Enedis pourra confier ces travaux au propriétaire si ce dernier le demande et s'engage à respecter la réglementation en vigueur, notamment la réglementation relative à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages (art. L. 554-1 et suivants et art. R. 554-1 et suivants du Code de l'environnement ; arrêté du 15 février 2012 pris en application du chapitre IV du titre V du livre V du code de l'environnement relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution)

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

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

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

#### ARTICLE 2 – Droits et obligations du propriétaire

2.1/ Le propriétaire conserve la propriété et la jouissance.

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

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

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

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

Si Enedis est amenée à modifier ou à déplacer ses ouvrages, il pourra demander au propriétaire ou l'exploitant du terrain, compte

tenu de la durée pendant laquelle les ouvrages auront été implantés, la restitution de tout ou partie de l'indemnité versée uniquement dans l'hypothèse d'un terrain agricole, boisé ou forestier, en application de l'article 3 ci-dessous.

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

### **ARTICLE 3 – Indemnisation éventuelle**

3.1/ La présente convention est conclue à titre gratuit.

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

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

### **ARTICLE 4 - Responsabilité**

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

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

### **ARTICLE 5 – Effets de la présente convention**

En vertu du décret n° 67-886 du 6 octobre 1967, la présente convention produit, tant à l'égard du propriétaire et de ses ayants droit que des tiers, les effets de l'approbation du projet de détail des tracés par le préfet.

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

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

### **ARTICLE 6- Litiges**

Dans le cas de litiges survenant entre les parties pour l'interprétation ou l'exécution de la présente convention, les parties conviennent de rechercher un règlement amiable.

A défaut d'accord, les litiges seront soumis au tribunal compétent du lieu de situation des parcelles.

### **ARTICLE 7 - Entrée en application**

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

Eu égard aux impératifs du service public de la distribution d'électricité, le propriétaire autorise Enedis à commencer les travaux dès sa signature si nécessaire.

### **ARTICLE 8 – Données à caractère personnel**

Enedis s'engage à traiter les données personnelles recueillies pour la bonne exécution de la présente convention (**noms, prénoms, adresse, etc.**), conformément à la loi 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés et au règlement général sur la protection des données.

Elles sont conservées pendant la durée de vie de l'ouvrage et sont destinées à Enedis, ses prestataires et le cas échéant aux tiers autorisés ou tout tiers qui justifierait d'un intérêt majeur.

Vous disposez d'un droit d'accès à vos données, de rectification, d'opposition et d'effacement pour motifs légitimes. Vous pouvez exercer vos droits à l'adresse suivante (**Le Directeur Régional Pays de Loire - 13 , Allée des Tanneurs, 44000 NANTES**).

### **ARTICLE 9 – Formalités**

La présente Convention pourra être visée pour timbre et enregistrée auprès des services des impôts en application de l'article 1045 du Code Général des Impôts.

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

Elle pourra faire l'objet d'un acte authentique par-devant notaire à la demande de l'une des parties, les frais dudit acte restant à la charge d'Enedis.

Fait en quatre (4) exemplaires originaux.

Date de signature :

**Propriétaire (faire précéder de la mention manuscrite « Lu et approuvé »)**

**Propriétaire (faire précéder de la mention manuscrite « Lu et approuvé »)**

**Signature Enedis :**

## SAINT AUGUSTIN-DES-BOIS – Lotissement du Clos Duverger : Convention de rétrocession des espaces verts - Tr. 1917,1918

Lors de sa séance du 25 mars 2025, le Bureau du conseil d'administration de l'office a donné son accord pour l'acquisition d'une parcelle auprès d'Alter afin de permettre la construction de 8 logements collectifs à Saint-Augustin-des-Bois.

Meldomys doit se porter acquéreur, en février prochain, de la parcelle cadastrée section A n°1808 d'une superficie de 985 m<sup>2</sup>.

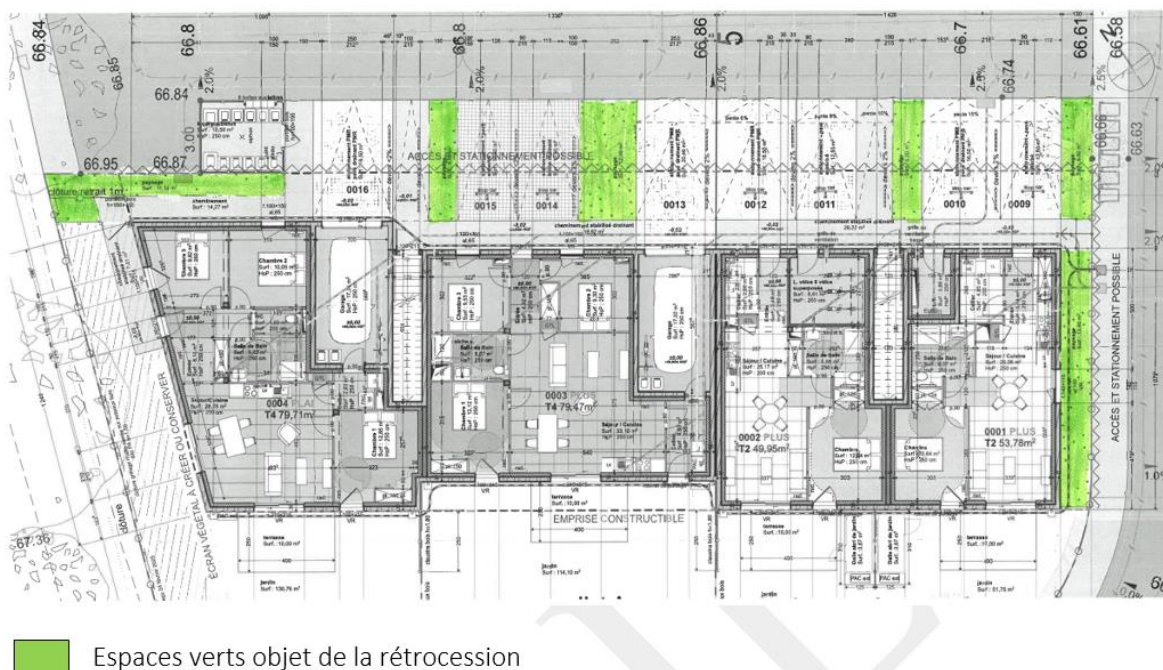
Dans le cadre de la réalisation du projet, un certain nombre d'espaces verts seront créés mais ne seront pas proposés à l'usage privatif des futurs locataires.

C'est pourquoi, en accord avec la commune de Saint-Augustin-des-Bois, il a été convenu que ces espaces verts intégreraient le domaine public communal à la fin du chantier.

Les espaces à rétrocéder sont matérialisés en vert sur le plan ci-dessous et représentent une superficie d'environ 58 m<sup>2</sup>.

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

### Plan de rétrocession



Les services France domaine ont émis un avis le 26 septembre 2025, donnant une estimation de la valeur du bien à un Euro.

Lors de la séance du 26 janvier 2026, le Conseil municipal doit autoriser la rétrocession de ces espaces verts au prix d'un euro.

Afin de figer les termes de la future rétrocession, les parties ont convenu de signer une convention de rétrocession (ci-dessous).

Il vous est demandé de bien vouloir donner votre accord concernant la rétrocession des espaces verts au profit de la commune de Saint-Augustin-des-Bois, à la réception des travaux, et d'autoriser le Directeur général à signer la convention ainsi que l'acte de rétrocession 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 rétrocession des espaces verts au profit de la commune de Saint-Augustin-des-Bois, à la réception des travaux, et autorise le Directeur général à signer la convention ainsi que l'acte de rétrocession qui sera rédigé par la direction des Affaires Juridiques et Marchés de Meldomys sous la forme d'un acte administratif.



OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT



**CONVENTION DE RETROCESSION DES ESPACES VERTS ET AUTRES ESPACES COMMUNS**

**Lotissement du Clos Duverger**

**SAINT AUGUSTIN-DES-BOIS - TR 1917 - 1918**

Entre

**La commune de SAINT-AUGUSTIN-DES-BOIS** représentée par son maire, Madame Virginie GUICHARD, dûment autorisée par délibération du conseil municipal en date du 26 janvier 2026 ;

D'une part,

Et

**MELDOMYS** – 11 rue du Clon – 49000 – ANGERS représenté par son Directeur général, Monsieur Benoît RATIER, dûment autorisé par délibération du bureau du conseil d'administration en date du 3 février 2026.

D'autre part,

Vu l'article R 442.8 du Code de l'Urbanisme

**Considérant que** Meldomys a prévu d'acquérir une parcelle de terrain nu cadastrée section A n°1808 d'une contenance totale de 985 m<sup>2</sup> pour permettre la construction d'un ensemble immobilier comprenant 8 logements collectifs.

**Considérant que** dans le cadre de la construction, des espaces verts créés ne seront pas à l'usage privatif des futurs locataires.

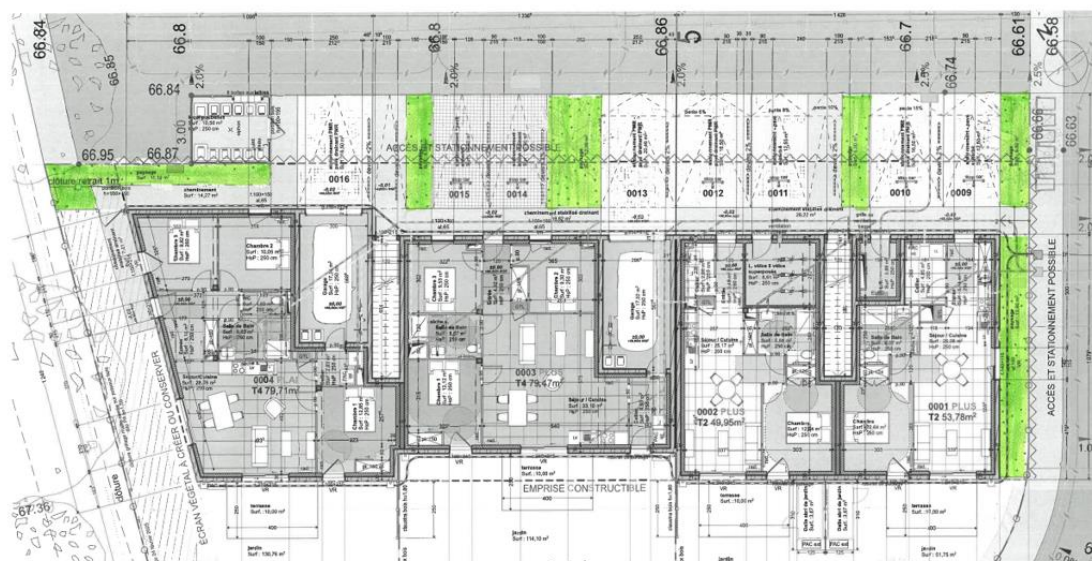
La présente convention a pour objet de transférer dans le domaine public de la commune de Saint-Augustin-des-Bois, la propriété des espaces verts à la date d'achèvement des travaux. Les limites géographiques de cette rétrocession sont fixées dans l'annexe nommé « Plan de rétrocession ».

**D'un commun accord, les parties conviennent :**

**Article 1 : Objet**

Meldomys s'engage à rétrocéder à la commune de Saint-Augustin-des-Bois l'ensemble des espaces verts créés qui ne seront pas à l'usage privatif des futurs locataires, représentant une superficie d'environ 58 m<sup>2</sup>.

## Plan de rétrocession



 Espaces verts objet de la rétrocession

### **Article 2 : Modalités du transfert**

La superficie définitive à rétrocéder sera connue après établissement du plan de bornage établi aux frais de Meldomys, à la fin du chantier et pris en charge financièrement par Meldomys.

D'un commun accord, les parties conviennent que la date d'achèvement des travaux est celle de l'établissement des procès-verbaux sans réserves.

Le transfert de propriété est opéré par acte administratif, rédigé par Meldomys, après avoir constaté contradictoirement, entre les parties, la bonne réalisation des ouvrages (PV de réception sans réserves).

### **Article 3 : Conditions financières**

Le transfert a lieu au profit de la commune de Saint-Augustin-des-Bois au prix **d'un euro** (1,00 €).

### **Article 4 : Prise d'effet de la convention**

La présente convention prend effet dès sa signature jusqu'au transfert de propriété des ouvrages.

### **Article 5 : Régime fiscal**

Ce transfert n'entre pas dans le champ du régime de la T.V.A.

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

**MELDOMYS**  
Le Directeur Général  
Monsieur Benoît RATIER

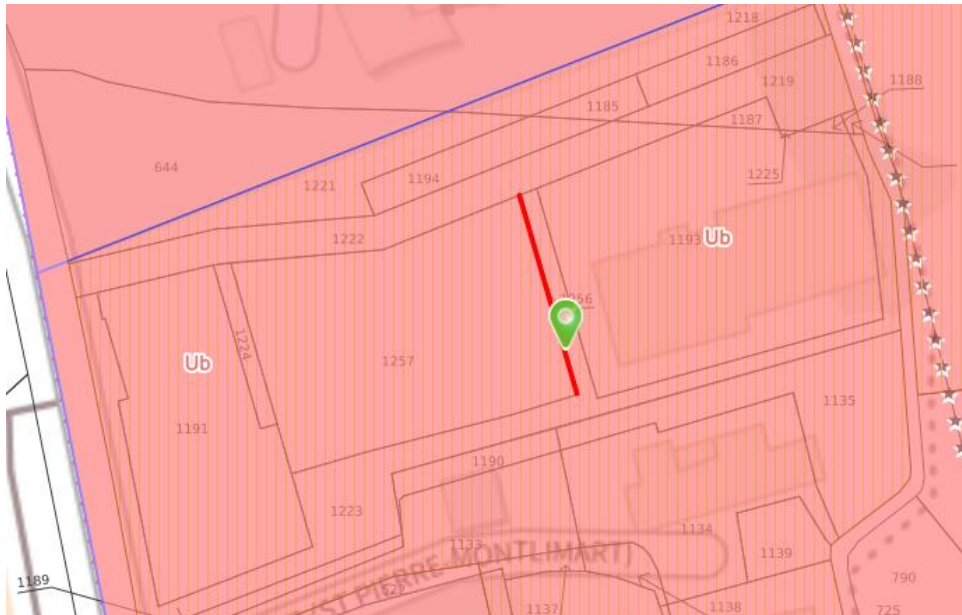
**La commune de SAINT AUGUSTIN-DES-BOIS**  
Le Maire  
Virginie GUICHARD

**SAINT-PIERRE-MONTLIMART (Commune déléguée de MONTREVAULT-SUR-EVRE) – Le Pinier :  
Cession à l'ASL – Tr. 1986**

La société Nexity a vendu en VEFA un ensemble immobilier à Podeliha pour partie et Meldomys le 27 juin 2024 pour l'autre partie.

Les parties ont convenu de rétrocéder la voirie à la commune de Montrevault-sur-Evre. Les autres espaces communs tels que les cheminements piétonniers, noues et bassin de rétention restent propriété des deux organismes et seront gérés par une Association Syndicale Libre (ASL).

Lors de la construction, le promoteur nous a informé d'une erreur sur les limites de propriété entre Meldomys et l'ASL. Il est ainsi nécessaire pour l'office de céder une petite bande de terrain de 8 m<sup>2</sup> au profit de l'ASL (parcelle en rouge sur le plan ci-dessous) et cadastrée Préfixe 313 section AD n° 1256.



L'ensemble des frais de cette cession (bornage, frais d'acte) seront à la charge du promoteur à l'origine de la modification.

Il est également précisé que la cession interviendra après l'activation de l'ASL soit à la date de livraison des biens (estimée à mai 2026 pour la dernière livraison) au prix d'un euro symbolique.

Dès activation, une assemblée générale de l'ASL se réunira, d'une part, pour désigner le syndic qui aura la gestion de l'association et, d'autre part, pour valider l'acquisition de cette bande de terrain.

Les services de France domaine ont été saisis le 12 décembre 2025 pour obtention de la valeur vénale du bien.

Il vous est demandé de bien vouloir donner votre accord sur la cession au profit de la future ASL de la parcelle cadastrée Préfixe 313 section AD n° 1256 (sous réserve de l'obtention de l'accord de l'ASL) au prix d'un euro et d'autoriser le Directeur général à signer l'acte de qui sera rédigé par Me SALVETAT, notaire aux GARENNES-SUR-LOIRE

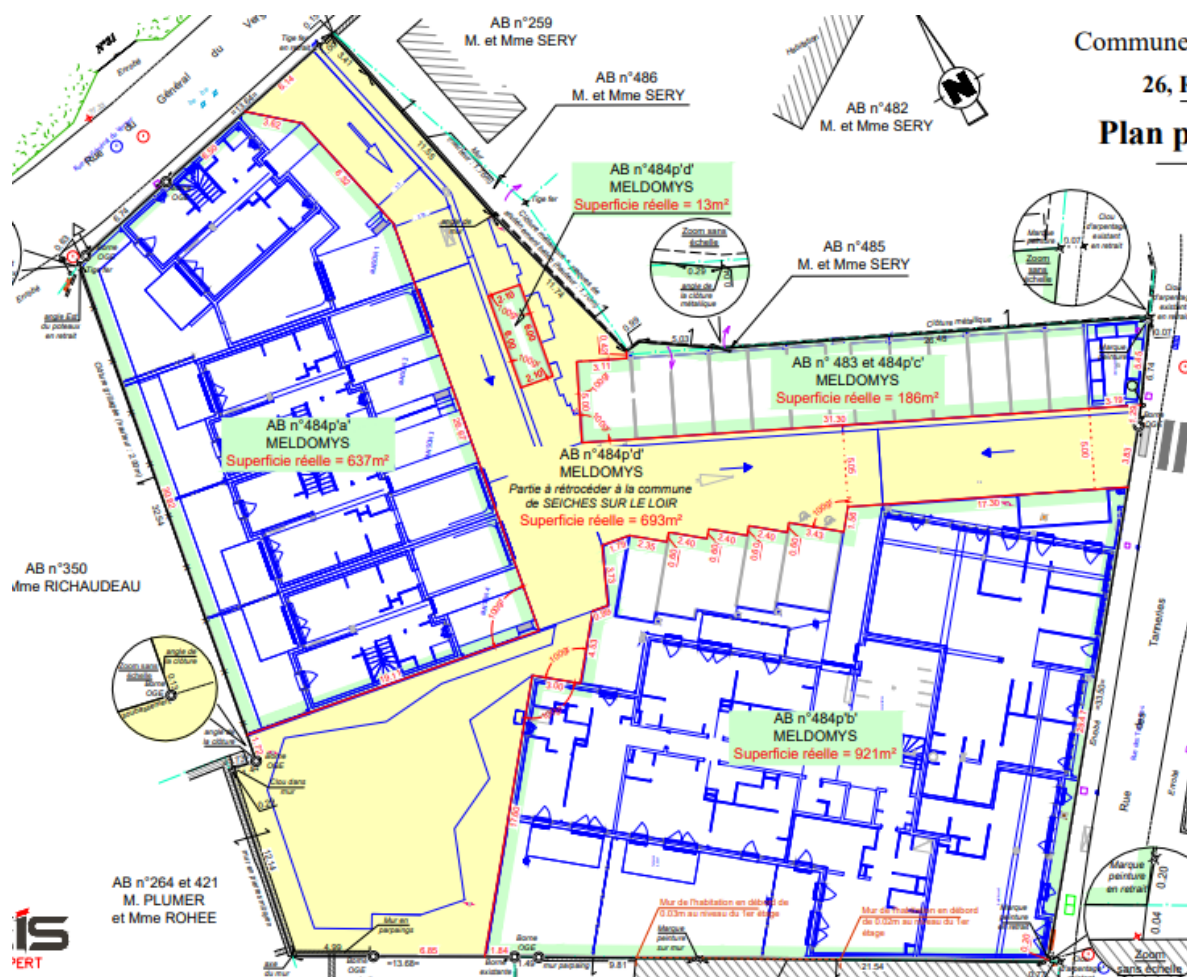
**Délibération : Le Bureau du Conseil d'administration donne son accord, à l'unanimité, sur la cession au profit de la future ASL de la parcelle cadastrée Préfixe 313 section AD n° 1256 (sous réserve de l'obtention de l'accord de l'ASL) au prix d'un euro et autorise le Directeur général à signer l'acte de qui sera rédigé par Maître SALVETAT, notaire aux GARENNES-SUR-LOIRE.**

**SEICHES-SUR-LE-LOIR – Rue du Général Duverger : Convention de rétrocession VRD  
Tr. 1889-1890-5208**

Lors de sa séance du 22 novembre 2022, le Bureau du conseil d'administration de l'office a donné son accord pour l'acquisition d'un ensemble immobilier auprès de la commune afin de permettre la démolition et la construction de 22 logements locatifs et de locaux d'activité à Seiches-sur-le-Loir.

Dans le cadre de la réalisation du projet, une voirie de desserte et des espaces communs seront créés. D'un commun accord, il a été convenu de rétrocéder à la fin du chantier ces espaces au domaine public communal. La commune et Meldomys ont décidé de figer les modalités de la future rétrocession dans une convention de rétrocession dont le projet est joint en annexe.

Les espaces à rétrocéder sont matérialisés en jaune, sur le plan ci-dessous, et représentent une superficie d'environ 693 m<sup>2</sup>.



Les services France domaine ont été saisis le 12 décembre 2025, pour obtention de la valeur vénale des parcelles à rétrocéder.

Lors de la séance du 24 mars 2025, le Conseil municipal a autorisé la rétrocession de ces espaces verts au prix d'un euro.

Il vous est demandé de bien vouloir donner votre accord concernant la rétrocession des espaces verts au profit de la commune de Seiches-sur-le-Loir à la réception des travaux et d'autoriser le Directeur général à signer la convention de rétrocession ainsi que l'acte de rétrocession qui sera rédigé par Maître KERHARO, notaire à Seiches-sur-le-Loir.

**Délibération** : Le Bureau du Conseil d'administration donne son accord, à l'unanimité, sur la rétrocession des espaces verts au profit de la commune de Seiches-sur-le-Loir à la réception des travaux, et autorise le Directeur général à signer la convention de rétrocession ainsi que l'acte de rétrocession qui sera rédigé par Maître KERHARO, notaire à Seiches-sur-le-Loir.

**CONVENTION DE RETROCESSION DES VOIES ET ESPACES EXTERIEURS**  
**Résidence Simone et René MOTTAY**  
**SEICHES-SUR-LE-LOIR - Tr. 1889/1890/5208**

Entre

**La commune de Seiches-sur-le-Loir**, dont le siège administratif est à l'Hôtel de ville, place Auguste Gautier, Seiches-sur-le-Loir 49140, représentée par le Maire, Monsieur Thierry DE VILLOUTREYS, désignée dans ce qui suit sous l'appellation « la Commune », dûment autorisé par délibération du conseil municipal en date du 24 mars 2025.

Et

**MELDOMYS** dont le siège social est au 11 rue du Clon 49000 Angers représenté par le Directeur Général Monsieur Benoit RATIER, et désigné dans ce qui suit sous l'appellation " Le maître d'ouvrage " dûment autorisé par délibération du Bureau du Conseil d'Administration en date du 3 février 2026.

**IL EST PREALABLEMENT EXPOSE :**

Le maître d'ouvrage a obtenu auprès de la Commune, un permis de construire en vue de réaliser un ensemble immobilier dénommé la résidence « Simone et René MOTTAY » situé aux rues du Général du Verger et des Tanneries, composé d'un bâtiment collectif de 18 appartements dit « vivre son âge » avec deux locaux à rez-de-chaussée, de 4 maisons individuelles **ainsi que des voies, espaces et équipements extérieurs désignés dans ce qui suit sous l'appellation « des espaces extérieurs », cités à l'article 1 ci-après.**

La Commune a pris connaissance de la nature et de l'importance de ces espaces extérieurs, ayant reçu du maître d'ouvrage un plan masse.

**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 extérieurs énumérés ci-après et dont la prise en charge après leur achèvement est conditionnée par l'obtention de la DAACT :

- Voie carrossée interne à la résidence, accessible depuis les rues du Général du Verger et des Tanneries (non compris les places de stationnement et local ordures ménagères)
- L'espace d'agrément situé entre les maisons et le bâtiment collectif
- Les mâts et réseau d'éclairage public le cas échéant
- Et tous les réseaux en infrastructure réalisés suivant les prescriptions des concessionnaires concernés et réceptionnés par ces derniers.

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.

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

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

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

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

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

Les caractéristiques de ces aménagements : découpage foncier, profils et structures des voies, les matériels et équipements, végétaux, mobiliers urbains, réseaux, les fiches techniques correspondantes seront proposées impérativement par le maître d'ouvrage à la validation de la Commune lors des différentes phases du projet

Le maître d'ouvrage convoquera la Commune pour prononcer la réception avec procès-verbal desdits espaces extérieurs.

## **ARTICLE 3 - ECHEANCIER**

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

1. Réalisation des opérations contradictoires de réception en présence d'un représentant de la Commune. La réception des travaux ne devra avoir donné lieu à aucune réserve, ou, s'il y a lieu, elles devront préalablement avoir été levées.
2. Délivrance de l'attestation de non-opposition à la conformité des travaux par la Commune, à la suite du dépôt de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux du Permis d'aménager/de construire (article R.462-1 du Code de l'urbanisme).
3. Accord des services gestionnaires/concessionnaires pour la prise en charge de l'ensemble des ouvrages réalisés suivant le Permis d'aménager/de construire.
4. Remise à la Commune du dossier numérique des ouvrages exécutés et des plans de récolement en conformité avec la réglementation en vigueur.
5. Remise à la Commune d'un dossier numérique aux formats PDF et DWG de l'opération formalisant l'emprise foncière des ouvrages à rétrocéder.
6. Choix de Meldomys pour sollicitation du notaire de son choix par le maître d'ouvrage en vue de préparer un acte de cession de l'emprise concernée, sous forme d'acte administratif, à la Commune pour un euro (1€) symbolique et aux frais exclusifs du maître d'ouvrage, ou réalisation d'un acte administratif, dans les mêmes conditions.
7. Réalisation d'un constat de l'état des ouvrages à transférer, à la demande et à la charge du demandeur.
8. Délibération d'acquisition par la Commune puis signature de l'acte.

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

## **ARTICLE 4 - DUREE**

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

## **ARTICLE 5 - RESILIATION**

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

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

**ARTICLE 6 – CADUCITE**

Sans objet.

**ARTICLE 7- MODIFICATION**

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

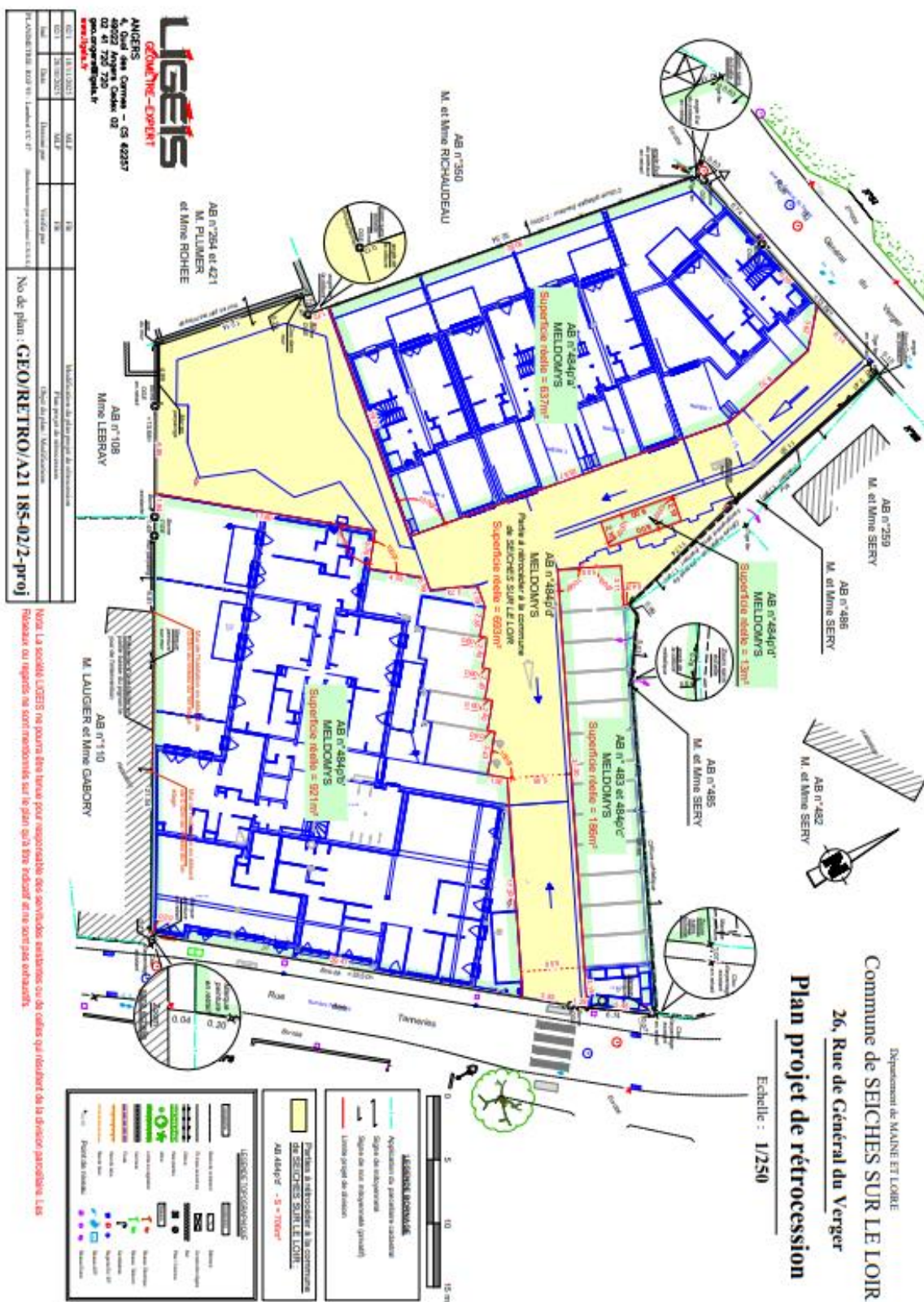
**Annexes :**

- Annexe 1 : Plan des zones à rétrocéder

Fait à .....le.....

Pour la commune  
Le Maire  
Thierry DE VILLOUTREYS

Pour le maître d'ouvrage  
Le Directeur général  
Benoît RATIER



## LE VIEIL BAUGÉ (commune déléguée de BAUGÉ-EN-ANJOU) « Les Maucardières » - Echange parcellaire – Tr. 1908

Lors de ses séances du 4 juillet 2023 et 29 septembre 2023, le Bureau du conseil d'administration a validé l'acquisition de 27 maisons individuelles en VEFA située sur la commune de Vieil-Baugé et cadastrée préfixe 372 section AC n°369.

Meldomys s'est rendu propriétaire en date du 26 juin 2024.

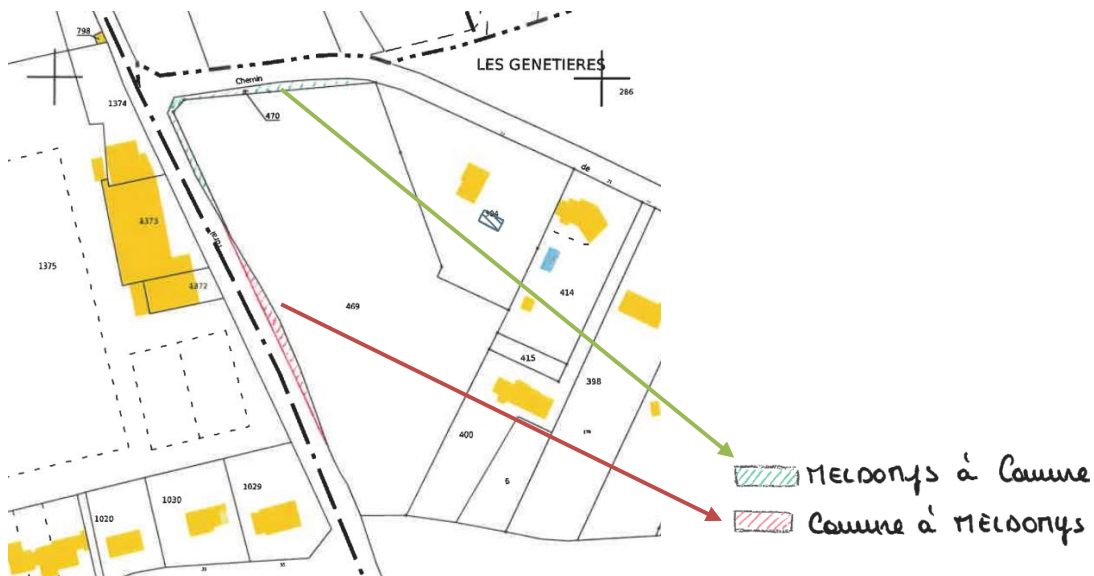
Pour mener à bien ce projet, un bornage a été réalisé en date du 7 novembre 2023 par le cabinet Géoce à Mûrs-Erigné.

Récemment, une erreur cadastrale a été constatée à la suite de l'acquisition.

En effet, la parcelle 372 AC n°470 appartenant, à ce jour, à Meldomys, devrait faire partie du domaine public, puisqu'elle comprend un fossé de gestion des eaux pluviales et des bordures de voirie. A contrario, la parcelle 372 AC n°468 appartenant, à ce jour, à la commune de Baugé-en-Anjou doit être réintégrée à notre projet.

L'échange parcellaire suivant doit donc être réalisé :

- Meldomys doit céder à la commune de Baugé-en-Anjou, la parcelle 372 AC n°470 d'une superficie de 213 m<sup>2</sup> afin de l'intégrer au domaine public.
- Baugé-en-Anjou doit céder à Meldomys, la parcelle 372 AC n°468 d'une superficie de 222 m<sup>2</sup>, suite à désaffectation et déclassement.



Un avis auprès des services de France domaine a été demandé en date du 19 décembre 2025.

Les parties ont convenu d'un échange parcellaire à l'euro symbolique.

Lors de la séance du 17 novembre 2025, le Conseil Municipal de Baugé-en-Anjou a validé l'échange parcellaire au prix d'un euro ainsi que la désaffectation et le déclassement de la parcelle 372 AC n°368.

Il vous est demandé de bien vouloir donner votre accord concernant l'échange parcellaire au prix d'un euro et d'autoriser le Directeur général à signer l'acte d'échange dont la rédaction sera effectuée par le notaire de la commune, Maître BAVIERE à Baugé.

**Délibération** : Le Bureau du Conseil d'administration donne son accord, à l'unanimité, sur l'échange parcellaire au prix d'un euro et autorise le Directeur général à signer l'acte d'échange dont la rédaction sera effectuée par le notaire de la commune, Maître BAVIERE à Baugé.

## BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

### SÉANCE DU 3 FEVRIER 2026

---

#### ➤ GESTION LOCATIVE

##### ◆ LOGEMENTS FAMILIAUX - DÉPENSES

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

Dans le cadre du budget 2026, une enveloppe de 50 000 € 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)

**16 locataires sont concernés pour un montant total de 6 660 € soit une moyenne au logement de 416 €.** L'état récapitulatif joint en annexe vous indique la répartition par agence au titre de la 1<sup>ère</sup> session de l'année 2026.

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.

---

**Délibération : Le Bureau du Conseil d'administration, à l'unanimité, autorise la commande de travaux d'embellissement à hauteur de 6 660 €.**

|                           | MONTANT TOTAL  | NBR TOTAL | Montant hors PMR | Nombre hors PMR | Moyenne au logt hors PMR | Montant PMR | NBR PMR  |
|---------------------------|----------------|-----------|------------------|-----------------|--------------------------|-------------|----------|
| Agence Anjou Bleu Segréen | 550 €          | 1         | 550 €            | 1               | 550 €                    | 0 €         | 0        |
| Agence Baugeois Saumurois | 5 630 €        | 14        | 5 630 €          | 14              | 402 €                    | 0 €         | 0        |
| Agence Loire Angers       | 480 €          | 1         | 480 €            | 1               | 480 €                    | 0 €         | 0        |
| Agence Mauges Choletais   | 0 €            | 0         | 0 €              | 0               | 0 €                      | 0 €         | 0        |
| <b>TOTAL</b>              | <b>6 660 €</b> | <b>16</b> | <b>6 660 €</b>   | <b>16</b>       | <b>416 €</b>             | <b>0 €</b>  | <b>0</b> |

### 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            | 1 RUE DES MARTINETS | Noyant La Gravoyère<br>SEGRE EN ANJOU BLEU | 0106-0009     | 04/2001                                                 | 520 €            | 30 €                                      | 1971                           |
| sous-total   |                     |                                            |               |                                                         | 520 €            | 30 €                                      |                                |
| <b>TOTAL</b> |                     |                                            |               |                                                         | <b>550 €</b>     |                                           |                                |

### Agence Baugeois Saumurois

| N° ordre     | Adresse                                       | Commune                                   | Réf. logement | Ancienneté dans le logement - 10 ans min - (mois/année) | Montant attribué | Forfait protection * (Si oui ajouter 30€) | Année de construction logement |
|--------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------|---------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------------------|--------------------------------|
| 1            | 19 BD JACQUES SAVARY                          | Doué la Fontaine DOUE EN ANJOU            | 0035-0006     | 01/06/92                                                | 200 €            | 30 €                                      | 1962                           |
| 2            | 11 ALLEE DES BRUYERES                         | FONTEVRAUD L'ABBAYE                       | 1045-0012     | 05/10/03                                                | 150 €            | 0 €                                       | 2000                           |
| 3            | 6 ALLEE DES GERANIUMS                         | Doué la Fontaine DOUE EN ANJOU            | 0334-0034     | 01/08/96                                                | 470 €            | 30 €                                      | 1984                           |
| 4            | 10 RUE DE LA FUTAIE                           | Gennes GENNES VAL DE LOIRE                | 0649-0027     | 16/09/95                                                | 465 €            | 30 €                                      | 1995                           |
| 5            | 13 Rue ANDRE MALRAUX                          | Doué La Fontaine DOUE EN ANJOU            | 0210-0015     | 06/2006                                                 | 355 €            | 30 €                                      | 1978                           |
| 6            | Rue du Général de Gaulle, Les Dalhias, Apt 45 | MONTREUIL BELLAY                          | 0164-0045     | 09/2012                                                 | 200 €            | 30 €                                      | 1977                           |
| 7            | 20 RESIDENCE LA THIBAUDIERE                   | LA MENITRE                                | 0178-0020     | 05/2015                                                 | 520 €            | 30 €                                      | 1977                           |
| 8            | 26 RESIDENCE DE LA THIBAUDIERE                | LA MENITRE                                | 0178-0026     | 07/1993                                                 | 520 €            | 30 €                                      | 1977                           |
| 9            | 3 RUE DES CHATAIGNIERS                        | BLOU                                      | 0704-0002     | 04/2009                                                 | 520 €            | 30 €                                      | 1993                           |
| 10           | 12 rue de la croix des bas                    | LA MENITRE                                | 0178-0001     | 01/1981                                                 | 520 €            | 30 €                                      | 1977                           |
| 11           | 12 rue ANDRE MALRAUX                          | Doué La Fontaine DOUE EN ANJOU            | 0210-0032     | 07/2012                                                 | 520 €            | 30 €                                      | 1978                           |
| 12           | 23 Rue Milngavie                              | Baugé BAUGE EN ANJOU                      | 0100-0004     | 08/1974                                                 | 170 €            | 30 €                                      | 1971                           |
| 13           | 34 Rue de la Touaille                         | Les Rosiers sur Loire GENNES VAL DE LOIRE | 0243-0002     | 12/2015                                                 | 220 €            | 30 €                                      | 1979                           |
| 14           | 12 Rue DE LATTRE DE TASSIGNY                  | Doué La Fontaine DOUE EN ANJOU            | 0210-0042     | 06/2012                                                 | 410 €            | 30 €                                      | 1978                           |
| sous-total   |                                               |                                           |               |                                                         | 5 240 €          | 390 €                                     |                                |
| <b>TOTAL</b> |                                               |                                           |               |                                                         | <b>5 630 €</b>   |                                           |                                |

### Agence Loire Angers

| N° ordre     | Adresse               | Commune      | Réf. logement | Ancienneté dans le logement - 10 ans min - (mois/année) | Montant attribué | Forfait protection * (Si oui ajouter 30€) | Année de construction logement |
|--------------|-----------------------|--------------|---------------|---------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------------------|--------------------------------|
| 1            | 5 square Saint Gilles | 49430 DURTAL | 1052-0005     | 03/2004                                                 | 480 €            | 0 €                                       | 2004                           |
| sous-total   |                       |              |               |                                                         | 480 €            | 0 €                                       |                                |
| <b>TOTAL</b> |                       |              |               |                                                         | <b>480 €</b>     |                                           |                                |

## BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

### SÉANCE DU 3 FEVRIER 2026

---

#### ➤ GESTION LOCATIVE

##### ◆ STRUCTURES D'HÉBERGEMENT

- ✓ ANGERS – Résidence habitat jeunes « Le Quinconce » (Tr. 1480) : Avenant n°4 à la convention de gestion

Lors de sa séance du 16 septembre 2025, le Bureau du conseil d'administration a validé, à titre exceptionnel, le maintien du taux de provision pour travaux pour l'année 2025, afin d'accompagner l'association Marguerite-d'Anjou, gestionnaire de la résidence Habitat Jeunes « Le Quinconce », face aux difficultés budgétaires rencontrées.

Toutefois, cette mesure ponctuelle s'avère aujourd'hui insuffisante au regard des contraintes financières structurelles auxquelles le gestionnaire demeure confronté. En effet, l'association a de nouveau alerté l'Office sur la persistance de ses difficultés budgétaires, résultant notamment de l'augmentation continue de ses charges d'exploitation (coûts de l'énergie, masse salariale, charges de fonctionnement), conjuguée au poids des amortissements en cours jusqu'au 31 décembre 2029 qui pèsent durablement sur l'équilibre financier de la structure.

Dans ce contexte, et afin de ne pas accentuer les tensions financières existantes, le gestionnaire sollicite une adaptation plus durable du dispositif initial. Il est ainsi proposé de geler le taux de provision à 0,15 % jusqu'au 31 décembre 2029, période correspondant à la durée résiduelle des amortissements en cours pour l'association Marguerite-d'Anjou.

Cette mesure permettrait de limiter l'augmentation de la redevance annuelle et de préserver la capacité financière du gestionnaire, dans un contexte déjà contraint, tout en garantissant la continuité de l'exploitation de la résidence. À titre indicatif, le maintien du taux initial représente, une économie annuelle estimée à environ 10 000 €, offrant ainsi une marge de manœuvre budgétaire indispensable.

Il est par ailleurs rappelé que la résidence a été livrée en fin d'année 2020 et qu'aucune opération de travaux significative n'est identifiée à court ou moyen terme, ce qui conforte la pertinence d'un maintien temporaire du taux de provision à son niveau initial.

En conséquence, il est proposé :

- D'autoriser le gel du taux de provision pour travaux à 0,15 % jusqu'au 31 décembre 2029 ;
- De prévoir la reprise progressive de l'évolution du taux à compter de 2030, conformément au dispositif initialement arrêté ;
- Et d'autoriser le Directeur général à signer l'avenant n°4 à la convention de gestion traduisant ces nouvelles dispositions.

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

- **le gel du taux de provision pour travaux à 0,15 % jusqu'au 31 décembre 2029 ;**
- **la reprise progressive de l'évolution du taux à compter de 2030, conformément au dispositif initialement arrêté ;**
- **le Directeur général à signer l'avenant n°4 à la convention de gestion traduisant ces nouvelles dispositions.**



OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT



#### AVENANT N° 4 A LA CONVENTION DE GESTION

Résidence habitat jeunes « Le Quinconce »,  
commune d'Angers - Tr. 1480

#### ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

**L'association Marguerite-d'Anjou**, représentée par son Président, Jean BERTRAND, dûment autorisé à cet effet par délibération du conseil d'administration en date du 21 octobre 2025,

**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 3 février 2026,

**Propriétaire, de deuxième part**

Considérant qu'aucuns travaux d'ampleur n'est inscrit au Plan Stratégique de Patrimoine, la résidence ayant été livrée en fin d'année 2020,

Considérant la demande présentée par le gestionnaire visant à geler le montant de la provision jusqu'au 31 décembre 2029 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<sup>ème</sup> - REDEVANCE :**

Le montant de la provision pour travaux calculé à partir du prix de revient global de l'opération de construction (construction initiale + autres travaux). La part de provision pour travaux s'élève à 0,15 % du prix de revient global de l'opération (construction initiale + autres travaux) à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, et ce jusqu'au 31 décembre 2029. Le taux de provision augmentera de 0,1% par an à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2030 pour se stabiliser à 1 % à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2037.

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 l'association Marguerite-d'Anjou**

Le Président,  
Jean BERTRAND

## BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

### SÉANCE DU 3 FEVRIER 2026

---

#### ➤ **GESTION LOCATIVE**

##### ◆ **STRUCTURES D'HÉBERGEMENT**

- ✓ **LE COUDRAY MACOUARD (commune déléguée de Chemillé-en-Anjou) – Résidence autonomie « Le Clos des Lilas » (Tr. 0582) : Avenant n°4 à la convention de gestion**

Le CCAS de la commune du Coudray-Macouard, en sa qualité de gestionnaire de la résidence autonomie « Le Clos des Lilas », a informé l'Office des difficultés budgétaires persistantes rencontrées dans l'exploitation de l'établissement. Celles-ci résultent principalement de l'augmentation significative des charges de fonctionnement, notamment liées aux coûts de l'énergie et à la masse salariale. Pour la deuxième année consécutive, le budget de la résidence présente un déficit (près de 15 000 € en 2025).

Sur le plan patrimonial, la résidence est correctement entretenue et ne nécessite pas, à ce stade, de travaux lourds à court terme. Le niveau actuel de la provision pour travaux, dont le solde s'élève à 60 000 €, permet d'assurer la programmation des interventions nécessaires dans un horizon proche, sans compromettre la conservation du bâti.

Par ailleurs, le bail emphytéotique conclu avec la commune arrivera à échéance le 31 août 2028. La commune a exprimé son intention de reprendre la pleine propriété de la résidence à cette date. Cette question sera évoquée avec la future équipe municipale.

Dans ce contexte, le CCAS sollicite une adaptation de sa participation à la provision pour travaux. Il est ainsi proposé de diminuer le taux de provision à 0,5 % à compter du 1er janvier 2026 et ce jusqu'à l'échéance du bail emphytéotique, soit le 31 août 2028.

Cette demande s'inscrit dans une logique de soutien à l'équilibre financier de la résidence, dans une période transitoire précédant une éventuelle reprise du patrimoine par la commune. Cette mesure permettrait de réduire la redevance annuelle d'environ 10 000 €, sans remettre en cause la capacité de l'Office à programmer et financer les travaux nécessaires à court terme.

Il vous est en conséquence proposé :

- D'autoriser la diminution de la participation à la provision pour travaux, selon les modalités exposées ;
- D'autoriser le Directeur général à signer l'avenant n°4 à la convention de gestion, formalisant cette évolution.

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

- **la diminution de la participation à la provision pour travaux, selon les modalités exposées ;**
- **le Directeur général à signer l'avenant n°4 à la convention de gestion, formalisant cette évolution.**

**AVENANT N° 4 A LA CONVENTION DE GESTION**

Résidence autonomie « Le Clos des Lilas »,  
commune du Coudray-Macouard (commune déléguée de Chemillé-en-Anjou) - Tr. 0582

**ENTRE LES SOUSSIGNÉS :**

**Le Centre Communal d'Action Sociale**, représenté par son Président, Monsieur Gérard POLICE, dûment autorisé à cet effet par délibération du conseil d'administration en date du .....,

**Gestionnaire, d'une part**

**Meldomys - Office Public de l'Habitat**, représenté par son Directeur général, Monsieur Benoit RATIER, autorisé à cet effet par délibération du bureau du conseil d'administration en date du 3 février 2026,

**Propriétaire, de deuxième part**

**La commune du Coudray-Macouard**, représentée par son Maire, Monsieur Gérard POLICE, dûment autorisé par délibération du conseil municipal en .....,

**Garante, de troisième part**

CONSIDÉRANT les travaux de réhabilitation réalisés au cours des dernières années au sein de la résidence autonomie,

CONSIDÉRANT que le solde de la provision constituée permet d'assurer, à court terme, la mise en œuvre de la programmation inscrite au Plan Stratégique de Patrimoine,

CONSIDÉRANT l'étude engagée par la commune en vue de la reprise de la pleine propriété de la résidence autonomie à l'échéance du bail emphytéotique, fixée au 31 août 2028,

CONSIDÉRANT la demande formulée par le gestionnaire tendant à la réduction du taux de provision à hauteur de 0,5 % jusqu'à l'échéance du bail, afin de lui permettre de faire face à l'augmentation continue de ses charges,

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

**ARTICLE UNIQUE**

**ARTICLE III – 3<sup>ème</sup> - REDEVANCE :**

Le montant de la provision pour travaux est calculé sur la base du prix de revient global de l'opération, comprenant la construction initiale ainsi que l'ensemble des travaux réalisés ultérieurement.

À compter du 1er janvier 2026, la provision pour travaux est fixée à 0,5 % du prix de revient global de l'opération, et ce jusqu'à l'échéance du bail emphytéotique fixée au 31 août 2028.

Les parties conviennent de définir les conditions de fin de bail au plus tard un an avant la date d'échéance du bail emphytéotique.

Le prix de revient global de l'opération est révisé annuellement en fonction des variations de l'indice du coût de la construction (ICC) publié par l'INSEE.

Le montant des provisions pourra être révisé, d'une part, en fonction de l'état de l'immeuble, constaté conjointement par la propriétaire et le gestionnaire, et, d'autre part, en fonction de l'évolution de l'indice INSEE du coût de la construction.

En cas d'utilisation de la provision pour travaux, des frais d'intervention des services de l'Office pourront être prélevés sur ladite provision, dans la limite de 2 % du montant des travaux effectivement 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,  
Benoît RATIER

**La commune du Coudray-Macouard**

Le Maire,  
Gérard POLICE

**Pour le Centre communal d'action sociale**

Le Président,  
Gérard POLICE

## ANNEXE 1 – ELEMENTS DE CONTEXTE

Résidence autonomie « Le Clos des Lilas »,  
Commune du Coudray-Macouard (commune déléguée de Chemillé-en-Anjou) - Tr. 0582

**Nombre de logements :** 17 dont :

- 8 logements de type T1 Bis (36 m<sup>2</sup>),
- 8 logements de type T2 (+ ou – 52 m<sup>2</sup>)
- 1 logement d'hôtes

**Moyenne d'âge :** 86 ans

**Taux de remplissage :** 99,2 % en 2025

- ⇒ Point de vigilance : les 8 T2 sont occupés par des personnes seules. La résidence est habilitée par accueillir 24 résidents.

**Tarifs :**

|                        | 2024      | 2025      | +       | %      |
|------------------------|-----------|-----------|---------|--------|
| <b>T1 Bis</b>          |           |           |         |        |
| <b>Loyer + charges</b> |           |           |         |        |
| <b>1 personne</b>      | 1097.13 € | 1132.34 € | 35.21 € | 3.21 % |
| <b>T2</b>              |           |           |         |        |
| <b>Loyer + charges</b> |           |           |         |        |
| <b>1 personne</b>      | 1166.50 € | 1203.63 € | 37.43 € | 3.21 % |
| <b>T2</b>              |           |           |         |        |
| <b>Loyer + charges</b> |           |           |         |        |
| <b>2 personnes</b>     | 1574 €    | 1624.5 €  | 50.5 €  | 3.21 % |

**Principaux agrégats :**

- **Montant du résultat 2024 :** - 12 224 €
- **Montant du budget de fonctionnement 2025 :** 269 913 €
- **Montant de la redevance définitive 2025 :** 83 240 € (30 % des dépenses)

L'ordre du jour étant épuisé et aucune autre question n'étant posée, la séance est levée à 11h30.

Le Président,

Alain MAINGOT