CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 20 OCTOBRE 2026

PROCÈS-VERBAL

MELDOMYS – OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT - 11 rue du Clon – ANGERS

EXTRAIT DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

LE MARDI 20 OCTOBRE 2026 À 9 H 30, S'EST RÉUNI, 11 RUE DU CLON À ANGERS, LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT – MELDOMYS

Présents

Messieurs	Alain MAINGOT	Représentant du Conseil départemental
	Gilles LEROY	Représentant du Conseil départemental
	Franck POQUIN	Représentant du Conseil départemental
Mesdames	Jocelyne MARTIN	Représentante du Conseil départemental
	Natacha POUPET-BOURDOULEIX	Représentante du Conseil départemental
Messieurs	Pascal CASSIN	Désigné par le Conseil départemental
	Christophe POT	Désigné par le Conseil départemental
	Marc GOUA	Désigné par le Conseil départemental
Mesdames	Priscille GUILLET	Désignée par le Conseil départemental
	Mireille POILANE	Désignée par le Conseil départemental
	Sandrine LECOMTE	Représentante de l'Abri de la Providence
Messieurs	Henri VOISINE	Représentant de la CFDT
	Philippe COUASNON	Représentant de la CGT
Monsieur	Jean-François DUTOUR	Représentant d'Action Logement
Messieurs	Philippe BOURIGAULT	Représentant des locataires CGL
	Franck LEMESLE	Représentant des locataires CGL
Madame	Véronique HERY	Représentante des locataires AFOC
Mesdames	Clarisse ESNAULT	Secrétaire du Comité Social et Economique
	Sandrine MANNONI	Représentante du Comité Social et Economique
	Nadine BODIN	Représentante du Comité Social et Economique

Excusés

Mesdames	Marie-Jo HAMARD	Représentante du Conseil départemental (représentée par pouvoir à M. MAINGOT)
	Elisabeth MARQUET	Désignée par le Conseil départemental (représenté par pouvoir à M. CASSIN)
	Sandrine LION	Désignée par le Conseil départemental (représentée par pouvoir à M. LEROY)
Monsieur	Christophe MONTMANEIX	Représentant des locataires CGL (représenté par pouvoir à M. LEMESLE)

Absents

Messieurs	Gérard PASQUIER	Représentant de la CAF
	Philippe LESCURIEUX	Représentant de l'UDAF
	Dominique GRIGNON	Commissaire aux comptes – KPMG
	Romain POIRIER	Représentant du Comité Social et Economique
Madame	Viviane LE TIRILLY	Représentante de la Direction Départementale Des Territoires (commissaire du gouvernement)

Assistaient également à la séance

Monsieur	Benoit RATIER	Directeur Général
Madame	Véronique BERRUÉ	Directrice Générale Adjointe
Messieurs	Thierry CHAPRON	Directeur Financier
	Mickaël BLOT	Directeur de la Clientèle et Proximité
	Anthony DUVERGER	Directeur de la Maitrise d'Ouvrage

CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 20 OCTOBRE 2026

_____

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

- Madame Marie-Jo HAMARD, représentant le Conseil départemental (représentée par pouvoir à M. MAINGOT),
- Madame Sandrine LION, désignée par le Conseil départemental (représentée par pouvoir à M. LEROY),
- Madame Elisabeth MARQUET, désignée par le Conseil départemental (représentée par pouvoir à M. CASSN),
- Monsieur Christophe MONTMANEIX), représentant des locataires CGL (représenté par pouvoir à M. LEMESLE),

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

CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 20 OCTOBRE 2026

_____

Ordre du jour

- APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU 23 JUIN 2026 3
- GOUVERNANCE ET RESSOURCES 4
  - ♦ CONSEIL D'ADMINISTRATION, BUREAU, DIRECTEUR GÉNÉRAL 4
  - ✓ Information sur les décisions du Bureau du Conseil d'Administration 4
- GOUVERNANCE et RESSOURCES 7
  - ♦ CONSEIL D'ADMINISTRATION, BUREAU, DIRECTEUR GÉNÉRAL 7
  - ✓ Élection des représentants des locataires 7
- GOUVERNANCE ET RESSOURCES 11
  - ♦ POLITIQUE GENERALE - STRATEGIES ET ORIENTATIONS 11
  - ✓ Politique d'attribution des logements à Meldomys 11
- GOUVERNANCE ET RESSOURCES 19
  - ♦ POLITIQUE GENERALE - STRATEGIES ET ORIENTATIONS 19
  - ✓ Modification du règlement intérieur de la CALEOL (Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements) 19
- GOUVERNANCE ET RESSOURCES 25
  - ♦ POLITIQUE GENERALE - STRATEGIES ET ORIENTATIONS 25
  - ✓ Convention de partenariat relative à la tranquillité résidentielle et à la lutte contre le narcotrafic 25
- FINANCES 32
  - ♦ BUDGET 32
  - ✓ Suivi de l'exécution du budget 2026 32
- FINANCES 38
  - ♦ BUDGET – ORIENTATIONS BUDGETAIRES 38
  - ✓ Orientations budgétaires pour l'année 2027 (base plan Visial septembre 2026) 38
- GESTION PATRIMONIALE 44
  - ♦ MAINTENANCE – STRATEGIES 44
  - ✓ Programme de déconstruction et de renouvellement du parc immobilier 44
  - ♦ MAINTENANCE - PROGRAMMATION (TRAVAUX PATRIMOINE) .....
  - ✓ Logements sinistrés 3 et 4 Square de Beaulieu au Plessis-Grammoire : Proposition de reprise en alternative à la démolition – Tr. 8100.....

➢ GESTION PATRIMONIALE 48
♦ MAINTENANCE - DEPENSES - RECETTES 48
✓ Remboursement du fioul résiduel des locataires dans le cadre du programme EnergieSprong – Noyant-la-Gravoyère (commune déléguée de Segré-en-Anjou-Bleu) – Tr. 0172 48
➢ GESTION LOCATIVE 51
♦ LOGEMENTS FAMILIAUX - POLITIQUE GENERALE DES LOYERS ET DES CHARGES 51
✓ Politique générale des loyers logements familiaux et accessoires, des commerces et des structures pour 2027 51
♦ LOGEMENTS FAMILIAUX – POLITIQUES PARTICULIÈRES 54
✓ Réduction de loyer : Champ-sur-Layon (commune déléguée de Loire-Layon-Aubance – Tr 1609) 54
♦ LOGEMENTS FAMILIAUX – POLITIQUES PARTICULIÈRES 56
✓ Réduction de loyer : Les Verchers-sur-Layon (commune déléguée de Doué-en-Anjou) – Tr. 2010 56
♦ LOGEMENTS FAMILIAUX – POLITIQUES PARTICULIÈRES 57
✓ Convention Soli'AL 57

CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 20 OCTOBRE 2026

_____

- **APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU 23 JUIN 2026**

  - ✓ Approbation du procès-verbal de la séance du 16 Décembre 2025
  - ✓ Information sur les décisions du Bureau du Conseil d'Administration des 3 février, 31 mars et 19 mai 2026
  - ✓ Changement d'un membre au sein du Conseil d'Administration
  - ✓ Élection des représentants des locataires : Accord local relatif à l'organisation des élections des représentants des locataires
  - ✓ Convention avance compte-courant Jaxed
  - ✓ Conventions/avenants divers : Prorogation des Conventions d'Utilité Sociale (CUS) 2019-2024
  - ✓ Délégation de signatures actes notariés
  - ✓ Tableau des effectifs pour l'année 2026 – personnel de statut public
  - ✓ Régime indemnitaire : mise à jour de la notice
  - ✓ Clôture financière des immobilisations locatives
  - ✓ Approbation des comptes de l'exercice 2025 – affectation du résultat Rapport du commissaire aux comptes
  - ✓ Acquisitions et cessions foncières et immobilières – année 2025
  - ✓ Rapport annuel – année 2025
  - ✓ CNPH Piverdière à La Ménitré – 43 route du Roi René : Convention de location et diminution de loyer (Tr. 1372)

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

Délibération : Le Conseil d'administration n'émet aucune observation et approuve le procès-verbal de la séance précédente.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 20 OCTOBRE 2026

_____

➢ **GOUVERNANCE ET RESSOURCES**

♦ **CONSEIL D'ADMINISTRATION, BUREAU, DIRECTEUR GÉNÉRAL**

✓ **Information sur les décisions du Bureau du Conseil d'Administration**

Je vous communique ci-après, pour information, la liste des dossiers étudiés par le Bureau du Conseil d'Administration lors des réunions du 7 juillet et du 29 septembre 2026 :

✓ **Approbation du procès-verbal de la séance du 7 juillet 2026**

- Approbation du procès-verbal de la séance du 19 mai 2026
- Mécénats (bilan) 2025) – Projets 2026
- Emprunts : Mise en place d'une prime de risque sur les opérations neuves de portage de structures d'hébergement
- Engagement des nouvelles opérations (programmes en cours)
  - **Opérations soumises pour engagements :**
    - DURTAL – ZAC du VAL d'Argance – Tranches 5 et 6 – Ilot A
    - LONGUÉ-JUMELLES - Rue Voltaire - Ancien garage Chauveteau - Transformation de la surface commerciale en logements - Tr.1933N3
    - NOYANT-LA-GRAVOYÈRE – ESAT EANM – Cap Anjou Bleu
- Acquisitions foncières et immobilières
  - AVRILLÉ – Convention de mise à disposition de la crèche, 34 Avenue Simone Veil Tr. 1763
  - CHATEAUNEUF-SUR-SARTHE (Commune déléguée des HAUTS D'ANJOU) Moulin de la Sarthe / Bail emphytéotique - Tr.0394
  - MONTREUIL-BELLAY, Boulevard de l'Ardillier – Tr. 1926
  - MONTREVAULT (Commune déléguée de MONTREVAULT-SUR-EVRE) – Convention de participation financière - Tr. 1898
  - POUANCÉ (commune déléguée d'OMBRÉE-D'ANJOU) – La Porte angevine – acquisition terrain : Conventions de participation financière et de rétrocession – Tr. 1766/1767
  - SAINT MATHURIN-SUR-LOIRE (Commune déléguée de LOIRE-AUTHION) – Tr. 0491
- MAULÉVRIER - Friche CAILLETON – Bd Edouard Colbert : Avenant n°1 à la convention de partenariat – Tr .1935
- Recensement des achats publics
- Actualisation des prix de vente pour 6 ensembles : BRAIN SUR ALLONNES T.0133 - BRAIN SUR ALLONNES T. 0472 - BAUGE T. 0143 - MONTSOREAU T.0352 - MORANNES SUR SARTHE T.0742 - SOULAIRE ET BOURG T.0676
- Cessions foncières et immobilières
  - CHEMILLÉ (commune déléguée de CHEMILLÉ-EN-ANJOU), Rue du Pissouet : Cession d'une bande parcellaire - Tr. 0911
  - MARTIGNÉ-BRIAND (Commune déléguée de TERRANJOU) – Les Perrières : Convention de rétrocession – Tr. 2025

- SEGRÉ (commune déléguée de SEGRE-EN-ANJOU-BLEU) – Rue de la Gare : Échange parcellaire - Tr.1793
- VIVY, Rue Nationale – Convention de rétrocession des VRD – Tr. 1799

- Dépenses et recettes : autorisation de remboursement
- Attribution de bons de fournitures aux locataires
- Structures d'hébergement
  - LE LION D'ANGERS – Ehpad « Les Tilleuls » : Avenant n°7 à la convention de gestion Tr. 1550
  - LE LION D'ANGERS – Gestion des logements situés au sein du Parc de l'Isle Briand convention de location - Tr 1781

✓ **<u>Approbation du procès-verbal de la séance du 29 septembre 2026</u>**

- Approbation du procès-verbal de la séance du 7 juillet 2026
- Engagement des nouvelles opérations (programmes en cours)

Opérations soumises pour engagements :

- La Poueze - château de la Villenière - bail emphytéotique
- Saint Georges sur Loire - 3, 5, 7 Grande rue - convention de gérance
- Montreuil Bellay - Ilot Zola Ancien EHPAD - 78 bd des Marronniers - Mandat d'études
- Les Ponts de Cé - ZAC des Hauts de Loire Logements et crèche
- Longué Jumelles - Ancien hôpital - rue du Docteur Tardif - Réhabilitation de 18 logements en MOD
- Longué Jumelles - Ancien hôpital - rue du Docteur Tardif - Construction 46 logements
- Chateauneuf sur Sarthe - rue du Cable
- La Ménitré - rue du Pignon Blanc
- Seiches sur le Loir - Gendarmerie - Place Auguste Gauthier - AVIS DEFAVORABLE
- St Crespin sur Moine - Impasse Abbé Forestier - Modification et MAJ
- Longué Jumelles - Les Charmilles - Modification et MAJ
- Allonnes – rue Albert Pottier – 26 logements locatifs collectifs et deux locaux d'activité

- Acquisitions foncières et immobilières
  - Candé - Renonciation à une clause de rétrocession - Tr 1222 - 1901
  - Juigné sur Loire - Prorogation du bail emphytéotique et avenant n°9 à la convention de gestion tr 0590
  - Le Longeron - Démolition reconstruction - Allée des Peupliers, des Acacias et des Platanes
  - Pouancé - VEFA NEXITY - rue des Etangs/rue de la Gare Tr 2012
  - La Pouëze - Château de la Villenière Tr 0415 et 0623
- Marchés travaux/services-contrats /conventions
  - Montreuil-Bellay - Convention mandat études - ilot Zola
  - Ingrandes-le-Fresne-sur-Loire – 15 avenue de la Riottière - Tr 1888N1 / 2021N1
  - Seiches-sur-le-Loir - rue du Gal du Verger – tr. 1889 / 1890 / 5208 - Salle communale - Convention de location
  - Chemillé-en-Anjou (commune déléguée de Chemillé-Melay) – rue de la gare – foyer habitat jeunes - Tr 1990n1
- Recensement des achats publics
- Actualisation des prix de vente de logements du patrimoine
- Cessions foncières et immobilières
  - Chateauneuf sur Sarthe - Cession de lots libres - Tr 5204

- Chemillé - Résidence les Colibris : Cession immobilière Tr 1967 5212 5213
- Montjean sur Loire - Tr 0561
- Noyant la Gravoyère - Cession d'une parcelle - Tr 1467
- Saint Mathurin sur Loire - échange parcellaire - Tr 1947

- Protocole Transactionnel suite vente d'un logement sis 10 rue de l'Astrée à Valanjou (commune déléguée de Chemillé-en-Anjou) – Tr. 0125
- Attribution de bons de fournitures aux locataires
- Structures d'hébergement
  - Ambillou-Château (commune déléguée de Tuffalun) – Résidence autonomie « Les Camélias » : Avenant n°3 à la convention de gestion – Tr 0652
  - Avrillé – Foyer d'Accueil Médicalisé « La Fauvetterie » : Avenant n° 9 à la convention de gestion – Tr. 0511
  - Chalonnes sur Loire – Résidence autonomie « Soleil de Loire » : changement d'usage définitif du logement de fonction – Tr. 0177 / 0203 / 0229 / 0247 / 0891
  - Loire-Authion (commune déléguée de Saint-Mathurin-sur-Loire) – Résidence autonomie « Port La Vallée » (Tr. 0491) : mise en place d'un montant de loyer

<u>Délibération</u> : Le Conseil d'administration prend acte de ces informations.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 20 OCTOBRE 2026

_____

➢ **GOUVERNANCE ET RESSOURCES**

♦ **CONSEIL D'ADMINISTRATION, BUREAU, DIRECTEUR GÉNÉRAL**

✓ **Élection des représentants des locataires**

Conformément au protocole signé le 24 septembre 2025, la Fédération nationale des Offices publics de l'habitat et les organisations nationales représentatives des locataires, Meldomys a proposé aux associations départementales de locataires, un accord local, sur les modalités d'organisation des opérations électorales ainsi que sur leur déroulement et leur calendrier. Cet accord a été signé le 27 juillet 2026 par les associations. En effet, depuis notre dernière séance, la Confédération Syndicale des Familles s'est manifestée pour participer aux élections.

La commission électorale composée de deux membres du conseil d'administration (Monsieur Gilles Leroy et Madame Priscille Guillet) et d'un représentant de chaque liste déposée a examiné la recevabilité des listes déposées le 8 octobre, étant précisé que la date limite de remise des listes était fixée au 7 octobre.

En application de cet accord, il vous est proposé, ci-après, le règlement d'élection qui entérine les dispositions arrêtées en commun.

La date de dépouillement est fixée au **2 décembre 2026** par un bureau de vote composé du Président de l'Office ou son représentant, d'un représentant de chaque liste de candidats et d'un membre du Conseil d'Administration, choisi parmi les administrateurs ne représentant pas les locataires, que je vous invite à désigner.

Il vous est proposé de désigner Monsieur Gilles Leroy en qualité de Président du bureau de vote et Madame Priscille Guillet en tant que membre du bureau de vote.

Vous voudrez bien délibérer sur ces propositions.

Délibération : Le Conseil d'administration, à l'unanimité, adopte le règlement proposé et désigne Monsieur Leroy en qualité de président du bureau de vote et Madame Guillet en tant que membre du bureau de vote.

meldomys
OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT

Élection des représentants des locataires au Conseil d'Administration

RÈGLEMENT D'ÉLECTION

Article 1
Les élections des représentants des locataires au Conseil d'administration de Meldomys – Office public de l'habitat – se dérouleront le mercredi 2 décembre 2026.

Les représentants des locataires sont élus pour quatre ans.

Article 2
Sont électeurs les personnes physiques, à savoir :

- les locataires qui ont conclu avec l'office un contrat de location d'un local à usage d'habitation au plus tard six semaines avant la date de l'élection et ont toujours la qualité de locataire de l'office ;

- les occupants dont le titre de location a été résilié pour défaut de paiement du loyer ou des charges justifiant de la bonne exécution d'un plan d'apurement conclu avec l'office ;

- les sous-locataires qui ont conclu avec l'une des associations ou centres visés aux articles L. 442-8-1 et L. 442-8-4 un contrat de sous-location d'un logement de l'office, au plus tard six semaines avant la date de l'élection ; les associations ou centres précités transmettent à l'office la liste de ces sous-locataires au plus tard un mois avant la date de l'élection.

Chaque location, occupation ou sous-location ne donne droit qu'à une voix. Le titulaire de plusieurs locations, occupations ou sous-locations ne dispose que d'une seule voix

La liste électorale dématérialisée est arrêtée par le Président du bureau de vote avant le début des opérations de dépouillement afin de permettre l'émargement électronique des votants. Le numéro d'électeur est généré de façon aléatoire par le logiciel du prestataire choisi par Meldomys pour assurer la logistique de cette opération, suivant des normes agréées par la Commission Nationale Informatique et Libertés. Il ne permet pas de connaître l'identité du votant.

Article 3
Sont éligibles, à l'exclusion des personnes membres du personnel de l'office en qualité de salarié ou de fonctionnaire, les personnes physiques, âgées de dix-huit ans au minimum et ne tombant pas sous le coup des dispositions de l'article L. 423-12 du CCH, qui sont locataires d'un local à usage d'habitation du patrimoine de l'office dans lequel ils présentent leur candidature et peuvent produire soit la quittance correspondant à la période de location précédant l'acte de candidature, soit le reçu de paiement partiel prévu par l'article 21 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, soit la décision de justice ou le procès-verbal de

conciliation homologué ou le plan d'apurement octroyant les délais de paiement du loyer et/ou des charges dument respecté ;
Aucune liste ne peut être modifiée après la date limite de dépôt fixée au mercredi 7 octobre 2026 à 16h00.

Article 4
Le vote a lieu par correspondance ou par internet au scrutin de liste à un tour avec représentation proportionnelle au plus fort reste sans radiation ni panachage. Les votes devront être adressés à une boite postale temporaire au moyen d'une carte T ou sur la plateforme spécialement mise à disposition. Meldomys prend en charge les frais de conception et d'impression des professions de foi ainsi que du matériel de vote.

Article 5
Les listes de candidats, présentées par des associations remplissant les conditions prévues à l'article L. 421-9, comportent chacune huit noms. Chaque liste est composée alternativement d'un candidat de chaque sexe. Les sièges revenant à chaque liste en fonction du résultat du scrutin sont attribués dans l'ordre des noms figurant sur la liste. Les autres personnes figurant sur la liste succèdent, dans l'ordre où elles y sont inscrites, aux représentants qui cessent leurs fonctions avant l'expiration de la durée normale de leur mandat.
Aucune liste ne peut être modifiée après la date limite de dépôt fixée au **mercredi 7 octobre 2026 à 16h00**.

Article 6
Le dépouillement du scrutin a lieu le mercredi 2 décembre 2026. Il est effectué sous le contrôle du bureau de vote comprenant le Président de Meldomys, son représentant, un membre du Conseil d'Administration ne représentant pas les locataires et un représentant de chaque liste de candidats.
La Poste livrera au siège social de Meldomys, le mercredi 2 décembre 2026 à 14 heures l'ensemble des cartes de vote.

Article 7
Le dépouillement se déroule de la façon suivante :

- *Pour le vote par correspondance :*
  - la liste électorale est émargée par lecture optique des codes à barres figurant sur les cartes retour correspondant aux numéros d'électeurs attribués par le prestataire ;
  - les anomalies éventuelles sont traitées manuellement par l'opérateur du prestataire externe sous le contrôle du bureau de vote, et validées après les vérifications nécessaires ;
  - la lecture optique du code à barres, propre à chaque liste de candidats, figurant sur l'étiquette autocollante apposée par le votant permet de comptabiliser les votes exprimés pour chaque liste ;
  - les résultats, qui apparaissent en temps réel sur le système informatique du prestataire, sont portés au procès-verbal établi à l'issue des opérations électorales après validation par les membres du bureau de vote.

- *Pour le vote par internet :*

Il est procédé au scellement des urnes le 12 novembre 2026 après minuit.

Après traitement de l'intégralité des bulletins de vote papier en anomalie, il est procédé au descellement. Le descellement n'est possible si et seulement si toutes les anomalies ont été traitées.

Les mêmes acteurs du scellement saisissent à nouveau leurs clés privées (codes secrets) de scellement. Les données de l'élection sont alors déchiffrées, les résultats deviennent lisibles et accessibles immédiatement, cumulant les votes électroniques enregistrés et les bulletins de vote papiers lus par le scanner.

Article 8
Seront considérés comme nulles, les cartes de vote :

- ne comportant pas d'étiquette de liste de candidats ;
- faisant apparaître des mentions, inscriptions ou signes de reconnaissance quelconques ;
- comportant plusieurs étiquettes de listes différentes ;

En cas de vote double, le vote par correspondance sera écarté.

Article 9
Les résultats sont proclamés à l'issue des opérations de dépouillement par le Président du bureau de vote et le procès-verbal, signé par l'ensemble des membres du bureau de vote, est immédiatement affiché au siège de Meldomys et de chacune de ses agences.

La publication des résultats complets de l'élection est assurée dès le lendemain sur le site Internet http://www.meldomys.fr/ et par la lettre aux locataires adressée aux locataires fin décembre.

Article 10
Les contestations relatives à l'inscription sur la liste des candidats sont soumises au Juge d'instance d'Angers.

Article 11
Les réclamations contre les opérations électorales sont portées devant le tribunal administratif de Nantes dans la quinzaine qui suit le dépouillement.

Article 12
Le présent règlement a été adopté, en conformité avec l'accord local signé le 27 juillet 2026 avec les associations départementales de locataires, par le Conseil d'administration de Meldomys lors de sa séance du 20 octobre 2026.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 20 OCTOBRE 2026

_____

➢ GOUVERNANCE ET RESSOURCES

♦ POLITIQUE GENERALE - STRATEGIES ET ORIENTATIONS

✓ Politique d'attribution des logements à Meldomys

La politique d'attribution des logements fixe le cadre selon lequel Meldomys attribue les logements de son parc familial, hors logements-foyers et résidences gérées, et hors accession Jaxed.

Il poursuit trois objectifs : rendre nos priorités lisibles pour nos partenaires et les demandeurs, garantir l'égalité de traitement et la traçabilité des décisions, et articuler nos obligations légales, non négociables, avec les choix propres à Meldomys en tant qu'opérateur ancré dans le Maine-et-Loire. Il s'inscrit dans notre mission d'habitat abordable et responsable et dans l'axe « optimiser la performance » du plan stratégique.

Ce texte ne remplace ni le règlement intérieur de la CALEOL, ni les conventions intercommunales d'attribution ou de réservation : il en constitue la clé de lecture. Le contexte rappelle l'enjeu :

- 1 224 attributions en 2025 pour un taux de rotation de 8,5 % seulement,
- une vacance commerciale résiduelle de 0,17 %
- 61 % de nos locataires bénéficiaires de l'APL.

La ressource est rare ; chaque attribution est un arbitrage, et la politique doit dire ce qui passe devant quoi.

Meldomys retient une hiérarchie à trois niveaux, chacun ne s'ouvrant qu'une fois le précédent honoré.

Le premier niveau est une obligation, non un objectif : le relogement des publics prioritaires (ménages reconnus DALO, sortants d'hébergement, habitat indigne, victimes de violences intrafamiliales, premier quartile de ressources hors quartiers prioritaires). En 2025, Meldomys a assuré 83 des 247 relogements du département liés à des situations de violences, via un dispositif d'urgence maintenu et suivi sur l'ensemble de nos EPCI d'intervention.

Le deuxième niveau porte trois priorités volontaristes, assumées partout sans hiérarchie entre elles ni réservation territoriale : les salariés des entreprises locales, pour soutenir l'emploi et réduire le poids des déplacements sur le pouvoir d'achat ; les jeunes actifs, apprentis et alternants, via les petites typologies (18 % du parc) et un examen bienveillant des garanties ; les aînés, priorité la plus dynamique, appuyée sur notre patrimoine de plain-pied et l'offre « Vivre son âge ». Ces ménages ne relèvent pas nécessairement du droit prioritaire, mais l'absence de réponse produit des effets durables : renoncement à un emploi, départ du territoire, entrée prématurée en établissement.

Le troisième niveau organise la fluidité des parcours : mutations internes, accession sécurisée via Jaxed, équilibre d'occupation. S'y ajoute une priorité transversale : le relogement des locataires concernés par une déconstruction (ANRU ou restructuration propre), qui prime sur les autres candidatures jusqu'à la libération du logement.

La politique d'attribution de Meldomys est unique et ne se négocie pas agence par agence. Un bilan annuel sera porté à votre connaissance au travers du bilan d'activités des CALEOL.

Il vous est demandé aujourd'hui d'adopter cette politique, pour une entrée en vigueur dès son adoption.

Délibération : Le Conseil d'administration, à l'unanimité, adopte la politique d'attribution des logements en retenant, notamment, une hiérarchie des attributions à trois niveaux.

meldomys

ANTICIPER.
CONCRÉTISER.
TRANSFORMER.

Politique d'attribution des logements locatifs sociaux

Document de cadrage soumis au Conseil d'administration

Objet	Fixer les principes, les priorités et les modalités d'attribution des logements locatifs sociaux du groupe Meldomys
Portée	Opposable en interne à l'ensemble des directions et agences ; opposable aux tiers dans la limite des dispositions légales et conventionnelles
Rédacteur	Direction Clientèle et Proximité, avec la Direction Générale
Instances	Codir (examen) – Conseil d'administration (adoption) – CALEOL (mise en œuvre)
Version	

1. Objet et portée

La présente politique fixe le cadre selon lequel Meldomys attribue les logements locatifs sociaux de son parc, sur l'ensemble des territoires du Maine-et-Loire. Elle poursuit trois finalités :

- rendre lisibles et assumables les priorités du groupe, en interne comme auprès des réservataires, des collectivités, des partenaires et des demandeurs ;
- garantir l'égalité de traitement des demandeurs et la traçabilité des décisions ;
- articuler les obligations légales, qui ne se discutent pas, avec les choix propres à Meldomys, qui relèvent de sa responsabilité d'opérateur et de son ancrage territorial.

Elle s'inscrit dans la mission du groupe – proposer un habitat abordable et responsable, associé à des services de proximité et de qualité, au service des territoires du Maine-et-Loire – et dans l'axe « optimiser la performance » du plan stratégique. Elle constitue l'un des documents du corpus de la politique clientèle.

Ce qu'elle n'est pas. Elle ne se substitue ni au règlement intérieur de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL), ni aux conventions intercommunales d'attribution conclues à l'échelle des EPCI, ni aux conventions de réservation. Elle en constitue la clé de lecture et le cadre d'interprétation.

Périmètre. Les logements familiaux du parc locatif (14 377 logements au 31 décembre 2025). Ne s’applique pas aux logements-foyers, résidences et équipements dont l'exploitation est confiée à des gestionnaires relèvent des conventions de gestion correspondantes. L'accession à la propriété portée par Jaxed n'entre pas dans le champ de la présente politique, mais elle est mobilisée comme débouché de parcours (section 4.3).

Le contexte dans lequel elle s'applique. En 2025, 1 224 logements ont été attribués pour un taux de rotation de 8,5 % et une vacance commerciale de plus de trois mois de 0,17 %. Autrement dit : la ressource est rare, elle se libère lentement, et chaque attribution est un arbitrage. 61,38 % de nos locataires perçoivent l'APL et le taux d'impayés (locataires présents) sur douze mois glissants atteint 1,1 %. Une politique d'attribution ne peut donc être ni un simple rappel du droit, ni une liste d'intentions : elle doit dire ce qui passe devant quoi.

2. Cadre juridique et partenarial

Les attributions de Meldomys s'inscrivent dans un cadre largement contraint, rappelé ici de façon synthétique :

- les articles L. 441 et suivants du code de la construction et de l'habitation, qui définissent les publics prioritaires, les plafonds de ressources et la compétence de la CALEOL ;
- les droits de réservation, au premier rang desquels le contingent de l'État, mobilisé au bénéfice des ménages prioritaires et des agents publics, ainsi que les réservations des collectivités et d'Action Logement ; Convention avec l’état sur la gestion des publics prioritaires ;
- la gestion en flux des conventions de réservation, qui a substitué un raisonnement en volume annuel d'attributions à l'identification de logements dédiés ;
- la cotation de la demande et les plans partenariaux de gestion de la demande, arrêtés à l'échelle des EPCI compétents, qui s'imposent à nous et dont les grilles peuvent différer d'un territoire à l'autre ;
- les objectifs quantifiés d'attribution aux ménages du premier quartile de ressources et les objectifs de mixité applicables dans les quartiers prioritaires ;
- le droit au logement opposable, le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et les accords collectifs départementaux ;
- le système national d'enregistrement et les outils de gestion des publics prioritaires.

Ce socle est mouvant. Les références consolidées, les seuils et les grilles applicables territoire par territoire sont tenus à jour dans le règlement intérieur de la CALEOL et ses annexes, dont l'actualisation à chaque évolution législative ou conventionnelle relève de la Direction Clientèle et Proximité, appuyée par la Direction des Affaires Juridiques et Marchés.

3. Six principes directeurs

1. **Légalité et égalité de traitement.** Toute demande enregistrée est examinée selon les mêmes règles, quel que soit le canal par lequel elle nous parvient et quelle que soit la qualité de celui qui la porte. Aucune intervention extérieure ne crée de droit.
2. **Priorité au droit au logement.** Les publics prioritaires au sens de la loi et des conventions passent avant nos priorités propres. Ce point est traité en section 4.1 et n'est pas négociable au niveau local.
3. **Adéquation du logement au ménage.** Composition familiale, typologie, accessibilité, localisation au regard des besoins de mobilité, de soins ou de scolarisation. Un logement techniquement disponible n'est pas pour autant un logement adapté.
4. **Soutenabilité économique pour le ménage.** Le taux d'effort et le reste à vivre sont examinés systématiquement, charges comprises. Un taux d'effort élevé n'est jamais, à lui seul, un motif de rejet : il déclenche un examen renforcé, la mobilisation de nos conseillères sociales et, le cas échéant, une proposition alternative. Notre rôle est de loger, pas de sélectionner les ménages les plus solvables.
5. **Équilibre d'occupation.** L'équilibre s'apprécie à l'échelle de la résidence et du quartier, non de l'immeuble isolé, et se fonde sur des données d'occupation objectivées. Il ne peut en aucun cas servir de motif implicite d'éviction d'un public.
6. **Décision de proximité.** L'instruction et la décision se prennent au plus près du territoire, dans le cadre des CALEOL organisées en agence, avec une délégation écrite et des points de remontée clairement identifiés.

4. Nos priorités d'attribution

Meldomys retient une hiérarchie à trois niveaux. Elle s'applique dans l'ordre : un niveau ne s'ouvre que lorsque les obligations du niveau supérieur sont honorées.

4.1 Niveau 1 – les ménages prioritaires : une obligation, pas un objectif

La première priorité de Meldomys est le relogement des ménages relevant du contingent préfectoral et, plus largement, des publics prioritaires : ménages reconnus au titre du droit au logement opposable, personnes sortant d'hébergement ou de structures d'insertion, ménages en situation d'habitat indigne, personnes victimes de violences intrafamiliales, ménages du premier quartile de ressources au titre des objectifs applicables hors quartiers prioritaires.

Ces attributions ne sont pas une contrainte subie mais l'expression première de notre mission. En 2025, 83 des 247 ménages relogés dans le département au titre des situations de violences l'ont été par Meldomys ; le dispositif de logements d'urgence déployé sur l'ensemble des EPCI d'intervention est maintenu et son usage fait l'objet d'un suivi dédié.

4.2 Niveau 2 – trois priorités volontaristes assumées

Sur le solde des attributions, Meldomys assume trois priorités propres, directement liées à la nature de son patrimoine et à sa vocation départementale. Aucune des trois ne prévaut en droit sur les deux autres et aucune n'est réservée à un territoire particulier : elles s'appliquent partout, et chaque agence rend compte de la réalité de ses attributions (section 5.5).

a) Les salariés des entreprises du territoire. Le département combine un tissu économique dispersé et des besoins de recrutement mal couverts, tandis que le coût et la durée des déplacements pèsent sur le pouvoir d'achat des ménages et sur l'attractivité des employeurs. Loger un salarié près de son emploi relève donc autant de la solidarité que du développement local et de la réduction de notre empreinte. Traductions opérationnelles :

- mobilisation active des réservations d'Action Logement et des conventions avec les employeurs locaux, plutôt qu'une gestion passive des droits ;
- identification, par agence, des bassins d'emploi en tension et de l'offre mobilisable à proximité ;
- prise en compte de la distance domicile-travail dans la motivation des propositions, dans les limites des grilles de cotation applicables.

b) Les jeunes. L'accès au logement abordable des jeunes actifs, apprentis, alternants et étudiants constitue un point de rupture identifié de longue date sur plusieurs de nos territoires, où l'offre privée est inexistante ou inadaptée. Traductions opérationnelles :

- attention portée aux petites typologies (T1 et T2, soit près de 18 % du parc) et à leur affectation ;
- recours aux dispositifs contractuels adaptés à la mobilité et aux parcours courts, et articulation avec les organismes de formation, les employeurs et les collectivités ;
- examen bienveillant des garanties : la jeunesse et l'absence d'antériorité professionnelle ne constituent pas un risque locatif en soi.

c) Les aînés. C'est la priorité dont le poids augmente le plus rapidement, et celle sur laquelle notre patrimoine nous donne un avantage réel : logements individuels de plain-pied, offre labellisée « Vivre son âge », travaux d'adaptation, proximité des services dans les cœurs de bourg. Traductions opérationnelles :

- recensement et fléchage du parc adapté et adaptable, tenus à jour et partagés entre agences et siège ;
- priorité d'affectation des logements adaptés aux ménages dont la perte d'autonomie est établie, y compris par mutation interne de nos propres locataires vieillissants ;
- articulation avec la Maison départementale de l'autonomie, les CCAS et les acteurs du maintien à domicile.

Ces trois priorités ont un point commun : elles concernent des ménages qui ne relèvent pas nécessairement des publics prioritaires au sens de la loi, mais dont l'absence de réponse produit des effets durables – renoncement à un emploi, départ du territoire, entrée prématurée en établissement.

4.3 Niveau 3 – fluidité des parcours et équilibre d'occupation

Avec un taux de rotation de 8,5 %, la première ressource de Meldomys pour répondre à la demande est la mobilité au sein de son propre parc. Sont donc intégrés à la politique d'attribution :

- le traitement actif des demandes de mutation interne, historiquement identifié comme une faiblesse de l'organisme : sous-occupation, suroccupation, inadaptation au vieillissement ou au handicap, rapprochement du lieu de travail, séparation ;
- l'accompagnement des locataires dont le projet peut trouver son issue dans l'accession, via Jaxed ou la vente HLM, lorsque cette solution correspond à leur intérêt ;
- la recherche d'un équilibre d'occupation, apprécié sur données objectivées et non sur perception de terrain.

Ces objectifs sont réels mais subordonnés : ils orientent le choix entre plusieurs candidatures recevables, ils ne justifient pas d'écarter une candidature prioritaire.

Priorisation des relogements dans le cadre des programmes de déconstruction

Au-delà des différents niveaux de priorité définis ci-dessus, Meldomys accorde une priorité de relogement aux locataires dont le logement fait l'objet d'une décision de déconstruction, dans le cadre des programmes de renouvellement urbain (ANRU, PRU) ou de ses propres opérations de restructuration du patrimoine. Cette priorité découle des engagements contractuels et conventionnels pris par l'organisme et prime, pour les ménages concernés, sur les autres candidatures recevables jusqu'à la libération effective du logement destiné à être démoli.

5. Modalités d'instruction et de décision

5.1 Répartition des responsabilités

Instance	Responsabilité
Conseil d'administration	Adopte la politique d'attribution et ses révisions ; approuve le règlement intérieur de la CALEOL ; reçoit le compte rendu annuel d'application
CALEOL	Décide des attributions et examine l'occupation des logements, dans le cadre légal et selon la présente politique
Direction Générale	Garantit la cohérence entre politique d'attribution, stratégie patrimoniale et engagements pris auprès des territoires
Direction Clientèle et Proximité	Propriétaire de la politique : doctrine, règles d'instruction, grilles, formation, contrôle de second niveau, suivi des droits de réservation et des indicateurs
Agences	Instruction, relation aux demandeurs, aux élus et aux partenaires locaux, animation de la CALEOL, production et explication des indicateurs de leur périmètre

5.2 Le compte rendu des agences

Les trois priorités de niveau 2 s'appliquent sur l'ensemble des territoires d'intervention du groupe. Elles ne font l'objet d'aucune pondération négociée agence par agence : la politique d'attribution est unique, sa doctrine relève du siège, et ses règles ne se négocient pas localement.

En revanche, les tensions ne se ressemblent pas d'un territoire à l'autre : besoin de logements adaptés dans les secteurs les plus vieillissants, proximité des bassins d'emploi ailleurs, absence d'offre pour les jeunes dans les pôles de formation.

Un compte rendu est un exercice d'explication, non de justification préalable : il s'agit de dire ce qui s'est passé et pourquoi, au regard des caractéristiques du patrimoine local et de la demande enregistrée. Chaque agence rend donc compte de la réalité des attributions de son territoire au travers d'un bilan annuel présenté aux membres de la CALEOL produisant et commentant, pour son périmètre, volumes attribués, publics effectivement logés, consommation des droits de réservation, refus des propositions.

L'ensemble de ses bilans son consolidés par la Direction Clientèle et Proximité et versé au compte rendu annuel présenté au Conseil d'administration. Lorsqu'il fait apparaître un écart durable entre les priorités affichées et les attributions réelles, l'ajustement – de la doctrine, de l'offre ou des moyens – est décidé en Codir.

6. Règles de gestion particulières

Mutations internes. Une part ciblée des attributions annuelles est réservée aux mutations, dont le suivi est distinct de celui des nouvelles entrées. Une dette locative n'interdit pas une mutation lorsqu'un plan d'apurement est respecté et que la mutation améliore la soutenabilité du logement – 4 557 plans d'apurement ont été accordés en 2025, cette règle a donc une portée concrète.

Logements adaptés. Les logements adaptés et labellisés sont affectés en priorité aux ménages qui en ont besoin. Toute attribution dérogatoire est motivée et tracée.

Sous-occupation et suroccupation. Repérées lors de l'Examen périodique de l'Occupation des Logements, elles donnent lieu à un accompagnement spécifique non à une injonction : la mobilité se construit par le dialogue et par la qualité de l'offre alternative.

Situations de violences. Une procédure dédiée permet une mise à l'abri rapide, sans attendre le cycle ordinaire d'attribution, en lien avec les conseillères sociales, les partenaires spécialisés et les services de l'État. La confidentialité des situations est absolue.

Refus et non-attributions. Les refus opposés par les demandeurs et les non-attributions sont motivés, tracés et analysés : un taux de refus élevé sur un patrimoine donné est un signal patrimonial autant qu'un phénomène de gestion, et il est porté à la connaissance de la Direction du Patrimoine.

Patrimoine en tension. Sur les segments durablement peu demandés, la réponse relève de la stratégie patrimoniale – travaux, requalification, changement d'usage, cession.

Sécurisation du parcours des accédants Jaxed. Dans le cadre du programme d'accompagnement des accédants, Jaxed s'engage avec Meldomys à accompagner les ménages ne pouvant lever l'option d'achat, en leur proposant une solution de relogement au sein du parc social de Meldomys. Cette solution est traitée en priorité, afin de sécuriser la continuité du parcours résidentiel et d'éviter toute rupture de logement pour les ménages concernés.

7. Éthique, non-discrimination et protection des données

- Aucune sélection ne peut reposer sur l'origine, le patronyme, la situation de famille, l'état de santé, le handicap, les convictions, l'orientation sexuelle ou tout autre critère prohibé par la loi. Les critères mobilisables sont limitativement ceux du cadre légal, des conventions et de la présente politique.
- Les sollicitations et interventions extérieures, quelle qu'en soit l'origine, sont tracées et sans effet sur le rang du demandeur. Les administrateurs et collaborateurs sont tenus à une déclaration en cas de conflit d'intérêts sur un dossier.
- Les collaborateurs chargés de l'instruction et les membres de la CALEOL bénéficient d'une formation périodique à la prévention des discriminations et au cadre juridique des attributions.
- Les données des demandeurs sont traitées conformément au RGPD et à la charte d'archivage du groupe : minimisation des informations collectées, durées de conservation définies, accès restreints, sous le contrôle du délégué à la protection des données.

8. Pilotage et évaluation

La politique d'attribution est pilotée par un jeu d'indicateurs restreint, produit annuellement par la Direction Clientèle et Proximité et intégré à la revue de pilotage. Les cibles sont arrêtées annuellement en Codir, territoire par territoire.

Indicateur	Référence 2025	Cible
Attributions totales	1 224	
Part des attributions aux publics prioritaires		
Taux de consommation des droits de réservation, par réservataire		100 %
Attributions à des ménages dont le titulaire a moins de 30 ans	à consolider	à arbitrer
Attributions aux personnes de + 60 ans	à consolider	à arbitrer
Part des mutations internes dans les attributions	à consolider	à arbitrer
Taux de refus des propositions par les demandeurs	à consolider	à arbitrer
Vacance commerciale de plus de trois mois	0,17 %	< 0,50 %
Taux de rotation	8,5 %	

9. Adoption, diffusion et révision

La présente politique entre en vigueur à compter de son adoption par le Conseil d'administration. Elle est diffusée à l'ensemble des collaborateurs concernés, aux membres de la CALEOL et, dans sa version publique, aux demandeurs et partenaires.

Elle est révisée à l'occasion de toute évolution législative ou conventionnelle significative, et au plus tard à l'entrée en vigueur du prochain plan stratégique, afin d'en garantir la cohérence avec les orientations patrimoniales et de développement du groupe.

Documents associés, à produire ou à actualiser :

- règlement intérieur de la CALEOL et ses annexes juridiques ;
- règles d'instruction et grilles de cotation applicables par territoire ;
- cadre de délégation territoriale des agences ;
- procédure de mise à l'abri des ménages en situation de violences ;
- trame de compte rendu territorial des indicateurs d'attribution.
- Conventions d’engagements avec les divers partenaires (Etat, Réservataires...)
- Conventions Intercommunales d’Attributions

CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 20 OCTOBRE 2026

_____

➢ **GOUVERNANCE ET RESSOURCES**

♦ **POLITIQUE GENERALE - STRATEGIES ET ORIENTATIONS**

✓ **Modification du règlement intérieur de la CALEOL (Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements)**

Le présent exposé soumet à la délibération du Conseil deux évolutions du règlement intérieur de la CALEOL : l'actualisation des adresses des agences constituant les lieux de siège des commissions territoriales, et la formalisation, à l'article 14, du dispositif d'examen de l'occupation des logements (EOL).

L'examen de l'occupation des logements (EOL) trouve son fondement légal à l'article L. 442-5-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), issu de la loi ÉLAN du 23 novembre 2018, qui a complété le dispositif esquissé par la loi MOLLE de 2009. Ses modalités d'application sont précisées par l'article R. 442-3-3 du même code.

L'objectif poursuivi est double : vérifier périodiquement que la situation des ménages logés dans le parc social correspond toujours aux caractéristiques du logement occupé (taille, adaptation, ressources), et favoriser, dans un contexte de tension locative, la mobilité résidentielle et une meilleure utilisation du parc HLM au regard des besoins non satisfaits. Il ne s'agit en aucun cas d'engager une procédure d'expulsion à l'encontre des locataires concernés : l'avis rendu par la CALEOL à l'issue de l'examen, est motivé et simplement notifié au locataire, sans obligation de relogement immédiat.

Le dispositif ne s'applique, avec une périodicité de trois ans, que dans les zones caractérisées par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, c'est-à-dire les zones A bis, A et B1 du zonage locatif défini par l'arrêté du 1er août 2014 modifié (le même zonage que celui utilisé pour le dispositif Pinel et le PTZ).

En Maine-et-Loire, seule la zone B1 est représentée. Elle regroupe 13 communes : Angers, Avrillé, Beaucouzé, Bouchemaine, Cholet, Écouflant, Montreuil-Juigné, Mûrs-Érigné, Les Ponts-de-Cé, Saint-Barthélemy-d'Anjou, Sainte-Gemmes-sur-Loire, Trélazé et Verrières-en-Anjou ; soit essentiellement l'agglomération angevine, à laquelle s'ajoute Cholet.

Dans ces communes, les bailleurs sociaux doivent examiner, tous les trois ans à compter de la date de signature du bail, les cinq situations locatives énumérées :

- la suroccupation du logement (art. L. 542-2, I, 3° du code de la sécurité sociale) ;
- la sous-occupation du logement (art. L. 621-2 du CCH) ;
- le maintien dans un logement adapté d'un ménage après le départ de la personne en situation de handicap pour laquelle il avait été attribué ;
- la présence, au sein du ménage, d'une personne en situation de handicap ou de perte d'autonomie occupant un logement qui n'est plus adapté à ses besoins ;
- le dépassement du plafond de ressources applicable au logement.

Il est demandé au Conseil, après en avoir délibéré, d'APPROUVER la modification du règlement intérieur de la CALEOL, suivant le projet joint.

Délibération : Le Conseil d'administration, à l'unanimité, approuve la modification du règlement intérieur de la CALEOL

COMMISSION D'ATTRIBUTION
RÈGLEMENT INTÉRIEUR.

20 OCTOBRE 2026

meldomys

ANTICIPER.
CONCRÉTISER.
TRANSFORMER.

PRÉAMBULE

Le présent Règlement intérieur a pour but de fixer les règles d'organisation et de fonctionnement des **C**ommissions d'**A**ttributions des **L**ogements et d'**E**xamen de l'**O**ccupation des **L**ogements de MELDOMYS.

La Commission d'Attribution des Logements devient la Commission d'Attribution des Logements et d'examen de l'occupation des logements depuis la loi ELAN du 28 novembre 2018 et est instituée dans le respect du dispositif légal et règlementaire relatif aux conditions d'attribution des logements et statuent sur les attributions nominatives des logements familiaux construits, améliorés ou acquis avec le concours financier de l'État ou ouvrant droit à l'**A**ide **P**ersonnalisée au **L**ogement.

Cette Commission agit dans le cadre d'un document de politique générale des attributions de logement arrêté par le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat.

ARTICLE 1 – NOMBRE DE COMMISSIONS DECENTALISEES ET DELIMITATIONS GEOGRAPHIQUES

Les Commissions d'Attribution des Logements décentralisées procèdent à l'attribution des logements situés dans le périmètre de gestion des agences et délimitées par les EPCI du Maine-et-Loire :

1 - **CALEOL LOIRE ANGERS** – CU Angers Loire Métropole + CC Anjou Loir et Sarthe + CC Loire Layon Aubance, 40 Rue Christophe Colomb - Trélazé ou 9 rue Elise Deroche - Avrillé

2 - **CALEOL ANJOU BLEU SEGREEN** – CC Anjou Bleu Communauté + CC des Vallées du Haut Anjou, 7 rue du Docteur Poitevin – Segré-en-Anjou Bleu

3 - **CALEOL BAUGEOIS SAUMUROIS** – CC Baugeois Vallée + CA Saumur Val de Loire, 1 A rue St Exupéry – Doué-en-Anjou

4 - **CALEOL Mauges et Choletais** – Mauges communauté + Agglomération du Choletais, 18 rue de la Lime – Beaupréau-en-Mauges

ARTICLE 2 – COMPOSITION DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

Les **Commissions** sont composées de la manière suivante :

• **Six membres** (**voix délibérative**) dont un représentant des locataires, qui élisent en leur sein le président de la Commission. Ces 6 membres désignés par le conseil d'administration de MELDOMYS sont :

- Un administrateur non-locataire,
- Le responsable d'agence,
- Le responsable de la gestion locative de l'agence,
- Le conseiller social de l'agence,
- Le directeur clientèle ou l'un de ses adjoints,
- Un administrateur représentant des locataires ou son suppléant (Le représentant des locataires de chaque commission d'attribution est nécessairement locataire de l'office et satisfait aux conditions d'éligibilité exigées).

• S'ajoutent à ces six membres avec voix délibérative :

- **Les Présidents des EPCI** compétents en matière de PLH, ou leurs représentants, peuvent participer pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de leur compétence.
- **Le Maire** ou son représentant uniquement pour ce qui concerne l'attribution des logements implantés sur le territoire de la Commune qu'il représente.
- **Le représentant de l'État** du département sur lequel se situent les logements à attribuer, ou son représentant.

- S'ajoutent à ces six membres (le cas échéant) avec voix consultative :
  - **Un représentant des associations menant des actions d'insertion** ou en faveur du logement des personnes défavorisées sur le territoire des logements à attribuer,
  - **Des personnes extérieures à la commission, choisies pour leur connaissance de la population**, peuvent être appelées à siéger à titre consultatif afin d'apporter un éclairage aux travaux de la commission. Il pourra s'agir :
    - du Directeur de la Caisse d'Allocations Familiales ou son représentant,
    - d'un représentant des Centres Communaux d'Action Sociale,
    - d'un représentant du service chargé de l'action sanitaire et sociale du Département,
    - d'un membre du personnel de MELDOMYS,

ARTICLE 3 – QUORUM- VOTES

Chaque commission peut valablement délibérer dès lors que 2 membres au moins sont présents (non compris le Maire ou son représentant) avec chacun un pouvoir.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents et représentés. En cas de partage des voix, lors d'un vote, la voix du Maire est prépondérante.

ARTICLE 4 – FREQUENCE ET LIEU DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

Les commissions se réunissent au moins une fois tous les deux mois et au plus une fois par semaine aux adresses mentionnées à l'article 1. Dans la mesure où la commune d'implantation de la résidence est éloignée du siège ou de l'agence de MELDOMYS, la Commission peut se **dérouler en visio ou audio conférence**.

Pour les nouvelles résidences mises en location, la Commission peut décider de se réunir dans **la Mairie de la commune d'implantation** de la résidence.

ARTICLE 5 – DÉLÉGATION DE POUVOIR

Chaque membre de la Commission peut donner pouvoir à un autre membre de la Commission pour le représenter en cas d'absence.

Le pouvoir est consigné par écrit ; chaque membre de la Commission dispose d'un seul pouvoir.

ARTICLE 6 – DURÉE DES MANDATS

À tout moment le conseil d'administration peut décider d'un renouvellement des membres de la commission d'attribution des logements hormis le représentant des locataires.

En ce qui concerne le cas d'un représentant des locataires défaillant, son successeur devra être proposé au Conseil d'Administration par les administrateurs locataires.

ARTICLE 7 – PRÉSIDENCE DES COMMISSIONS

L'ordre du jour de la première réunion comprend impérativement l'élection du Président, à la majorité absolue, par les six membres de chacune de la Commission. En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu.

En cas d'absence ou d'empêchement du Président, la Commission désigne en début de séance celui des membres présents qui doit présider la séance.

ARTICLE 8 – SECRETARIAT, CONVOCATIONS ET ORDRES DU JOUR

Le secrétariat des commissions est assuré par la direction clientèle de Meldomys. Le calendrier sera décidé semestriellement, sa remise aux membres de la commission vaut expressément convocation.

Les représentants des communes où sont situés les logements à attribuer, seront prévenus par messagerie électronique, contact téléphonique ou courrier simple au moins 48 heures.

Chaque décision de la Commission est motivée et consignée dans le procès-verbal de séance signé par le Président de la Commission et un des membres présents ayant voix délibérative.

Ces procès-verbaux sont conservés dans un registre spécial, classés par ordre chronologique.

ARTICLE 9 – PROCESSUS D'ATTRIBUTION

Pour chaque logement à attribuer, il est fourni en séance toutes les informations utiles sur le logement et sur les caractéristiques du candidat « locataire » et les motivations du relogement ou logement.

Conformément à l'article R. 441-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, la Commission examine au moins 3 demandes pour un même logement à attribuer. Cette obligation s'applique à tous les logements passés en Commission. Il peut être fait exception à cette obligation uniquement dans les deux cas suivants :

- Candidatures de personnes désignées par le Préfet en application de la procédure relative aux commissions de médiation et logement d'urgence (candidat DALO : article L.441-2-3 du Code de la Construction et de l'Habitation)
- En cas d'insuffisance du nombre des candidats

La Commission d'attribution prend l'une des décisions suivantes pour chaque candidat :

a) Attribution du logement proposé à un candidat ;

b) Attribution du logement proposé en classant les candidats par ordre de priorité, l'attribution du logement étant prononcée au profit du candidat suivant en cas de refus de l'offre faite dans les conditions de l'article R. 441-10 par le ou les candidats classés devant lui ;

c) Attribution du logement proposé au candidat sous condition suspensive lorsqu'une des conditions d'accès à un logement social prévues par le CCH n'est pas remplie par le candidat au moment de l'examen de la demande par la Commission d'attribution ; ce type de décision emporte l'obligation pour le bailleur de signer un bail avec l'attributaire sur le logement objet de l'attribution si la condition est remplie dans le délai fixé par la décision d'attribution ;

d) Non-attribution au candidat du logement proposé ;

e) Décision mentionnée au *d* de l'article R. 441-2-8 notifiée dans les conditions prévues à l'article L. 441-2-2.

ARTICLE 10 – CONFIDENTIALITÉ

Compte-tenu du caractère nominatif des attributions, toutes les personnes appelées à assister aux réunions d'une Commission d'Attribution sont tenues à la discrétion à l'égard des informations qui sont portées à leur connaissance.

ARTICLE 11 – CRITÈRES D'ATTRIBUTION

Les attributions de logements sociaux doivent se conformer aux dispositions suivantes :

- Politique générale d'attribution définie par le Conseil d'Administration
- Réglementations en vigueur, N° unique de la demande, Conventions de réservation, Droit au Logement Opposable, Accord collectif départemental.

À ce titre, le Conseil d'Administration fixe la politique générale d'attribution.

ARTICLE 12 – PROCÉDURE D'URGENCE

En cas d'extrême urgence (relogement à la suite d'un incendie, d'un péril imminent ou d'une catastrophe naturelle par exemple), le logement peut être attribué directement, cependant, cette attribution exceptionnelle doit être entérinée par la Commission lors de sa plus prochaine réunion.

ARTICLE 13 – COMPTE RENDU DE L'ACTIVITE DE LA COMMISSION

L'activité de la Commission fait l'objet d'un compte rendu, au moins une fois par an, au Conseil d'Administration. Il précise notamment :

- Le nombre de réunions de chaque commission,
- Le nombre de logements attribués par chaque commission

La direction clientèle détaillera aussi les données précisant la pression locative, le logement des demandeurs prioritaires et l'évolution du taux de rotation. Il fournira toutes les informations susceptibles d'éclairer le Conseil d'Administration sur cette activité.

ARTICLE 14 – EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

Conformément aux dispositions de l'article L. 442-5-2 du CCH**,** la CALEOL doit examiner l'occupation des logements locatifs sociaux.
Dans les zones caractérisées par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, mentionnées à l'article R. 442-3-3 du CCH, cet examen est réalisé tous les trois ans à compter de la date de signature du bail, pour les ménages se trouvant dans l'une des situations suivantes :

a) Locataire en situation de suroccupation au sens du 3° du I de l'article L. 542 2 CSS ;
b) Locataire en situation de sous-occupation au sens de l'article L. 621 2 CCH ;
c) Locataire restant dans un logement adapté à la suite du départ de l'occupant présentant un handicap
d) Présence, au sein du ménage, d'une personne en situation de handicap ou de perte d'autonomie, lorsque le logement occupé n'est plus adapté à ses besoins ou qu'un logement adapté serait plus approprié ;
e) Dépassement du plafond de ressources applicable au logement.

A l'issue de cet examen, la CALEOL émet un avis motivé, qui est notifié au locataire. Cet avis peut notamment :

- Constater la situation d'occupation du logement au regard des dispositions légales et réglementaires ;
- Préconiser ou non une orientation vers un relogement plus adapté à la composition familiale, à l'état de santé, à la perte d'autonomie ou aux ressources du ménage ;
- Orienter, le cas échéant vers le dispositif d'accession à la propriété.

ARTICLE 15 – APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT

Le Président de chaque commission d'attribution des logements est chargé de l'application du présent règlement.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 20 OCTOBRE 2026

_____

➢ **GOUVERNANCE ET RESSOURCES**

♦ **POLITIQUE GENERALE - STRATEGIES ET ORIENTATIONS**

✓ **Convention de partenariat relative à la tranquillité résidentielle et à la lutte contre le narcotrafic**

Les incivilités, les troubles de voisinage et certains faits de délinquance, en particulier ceux liés au trafic de stupéfiants, connaissent une hausse sensible dans le département, portant atteinte à la tranquillité des locataires et à la sécurité des personnels de proximité.

La loi n° 2025-532 du 13 juin 2025 visant à sortir la France du piège du narcotrafic confère au Préfet la possibilité d'enjoindre à un bailleur de saisir le juge aux fins de résiliation du bail lorsqu'un locataire porte atteinte, aux abords du logement ou dans l'ensemble immobilier, aux équipements collectifs, à la sécurité des personnes ou à leur liberté d'aller et venir. En présence d'un lien avec le trafic de stupéfiants et en cas d'inaction du bailleur social dans un délai de 15 jours, le Préfet peut se substituer à ce dernier.

Souhaitant privilégier l'action coordonnée plutôt que la substitution aux bailleurs, et renforcer le partenariat entre l'ensemble des acteurs concernés, le Préfet propose la conclusion d'une convention départementale avant la fin de l'année 2026.

Cette convention associe le Préfet, les Procureurs de la République d'Angers et de Saumur, la Police nationale, la Gendarmerie, la DDETS et les neuf bailleurs sociaux du département. Elle prévoit notamment

- pour les bailleurs : l'application rigoureuse du règlement intérieur et du bail, la désignation d'un référent « tranquillité-sécurité » et la mise en place d'un tableau de bord des faits partagé avec l'État ;
- pour le Parquet : l'information sur les suites données aux plaintes et la transmission des décisions pénales utiles aux procédures de résiliation de bail ;
- pour les forces de sécurité :la transmission des rapports d'intervention, la désignation d'un correspondant dédié, et la prise en compte d'une circonstance aggravante retenue en cas d'agression d'un agent du bailleur ;
- pour la Préfecture :le traitement prioritaire des demandes de concours de la force publique.

Conclue pour trois ans, renouvelable par tacite reconduction, elle fait l'objet d'un bilan annuel.

En 2026, Meldomys a été saisi par la Préfecture pour deux situations susceptibles de relever de ce dispositif. Pour ces deux dossiers, une autorisation de concours de la force publique avait déjà été accordée au titre d'une procédure liée à une dette locative ; la mise en œuvre de la procédure prévue par la loi n'a donc pas été nécessaire. Ces situations illustrent néanmoins l'intérêt d'un cadre de coordination structuré avec l'État et l'autorité judiciaire.

Il vous est demandé d'approuver les termes de la convention de partenariat et d'autoriser le Directeur général à la signer, ainsi que tout document s'y rapportant.

Délibération : Le Conseil d'administration, à l'unanimité approuve les termes de la convention de partenariat relative à la tranquillité résidentielle et à la lutte contre le narcotrafic et autorise le Directeur général à signer la convention ainsi que tout document s'y rapportant.

PRÉFET
DE MAINE-ET-LOIRE
Liberté
Égalité
Fraternité

Convention de partenariat entre le préfet de Maine-et-Loire, les procureurs de la République et les bailleurs sociaux de Maine-et-Loire

PREAMBULE

Chaque locataire doit pouvoir bénéficier de la tranquillité résidentielle, qu'il s'agisse de son logement ou des parties communes. Le droit de jouir d'un logement tranquille et sûr, dans lequel l'espace privé comme les parties communes permettent à chacun le plein exercice de ses libertés individuelles, et notamment sa liberté d'aller et venir, est une dimension essentielle du vivre ensemble et de la sécurité au quotidien.

Les bailleurs sociaux jouent un rôle clé dans la sécurité de leur patrimoine et la tranquillité de leurs résidents. Ils sont fortements investis et partenaires de la puissance publique en termes de sécurité et de tranquillité publiques.

L'accroissement, l'évolution ou encore la récurrence des phénomènes d'incivilité, de nuisances de voisinage et de délinquance (crime organisé, narco trafic) obligent à renforcer le lien et la coopération entre les bailleurs sociaux et les services de l'État afin de garantir partout et pour tous la sécurité au quotidien.

Dans ce contexte, le préfet de Maine-et-Loire, les procureurs de la République d'Angers et de Saumur, les représentants des forces de sécurité intérieure du département de Maine-et-Loire, et les bailleurs sociaux de Maine-et-Loire, s'engagent, dans le cadre de leurs responsabilités respectives, à agir de manière coordonnée afin d'apporter les réponses adaptées à toutes situations mettant en cause la tranquillité, la sécurité publique, la lutte et la prévention de la délinquance.

Article 1 : Objectifs et enjeux

- Améliorer la sécurité, la tranquillité publique et résidentielle dans l'ensemble du parc de logements des bailleurs sociaux ;
- Faciliter et renforcer l'échange d'informations dans le respect du cadre légal ;
- Sécuriser les parties communes et les abords des résidences ;
- Améliorer la réactivité face aux comportements délictueux ou violents ;
- Accompagner les procédures d'expulsion en cas de trouble manifeste à la jouissance paisible des lieux ;
- Lutter activement contre l'occupation illicite des logements (squats) ;
- Dans tous les cas, ne pas mettre en difficulté et assurer la sécurité des personnels de proximité des bailleurs. Les signataires s'engagent à ce que le partage de leurs informations s'effectue avec toute la confidentialité nécessaire à la garantie et à la sécurité de leurs personnels.

Article 2 : Engagements des bailleurs sociaux et information des services de l'État et des autorités judiciaires

1) Application du règlement intérieur et obligations du bailleur

Les bailleurs sociaux s'engagent à garantir la stricte application de leur règlement intérieur et du contrat de bail en intervenant sans délai selon les outils administratifs et juridiques dont ils disposent auprès de leurs locataires.

Préfecture de Maine-et-Loire
place Michel Debré
49934 Angers cedex 9

Ils s'engagent en particulier à :

- Renforcer la qualité, la précision et la dimension opérationnelle du règlement intérieur et des baux d'habitation de leur parc social ;
- Présenter de manière détaillée, dans le cadre d'un entretien personnalisé, à tout nouveau locataire, le règlement intérieur régissant la vie dans les immeubles dont il a la responsabilité ;
- Organiser, dans le cadre des réunions des conseils de concertation locative, au moins une fois par an, et à tout moment si la situation le justifie, des réunions collectives d'information, afin de s'assurer de la bonne appropriation du règlement intérieur par les locataires ;
- Poursuivre le travail collectif engagé pour l'assermentation des personnels de proximité sous réserve du respect des dispositions prévues aux articles 29 et 29-1 du code de procédure pénale.

Les bailleurs sociaux poursuivent la mise en œuvre de toute mesure utile visant à maintenir et assurer :

- L'entretien de leur patrimoine, en application du code de la construction et de l'habitation et des textes en vigueur, notamment les dispositions de l'article L. 126-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation ;
- La jouissance paisible du bien au preneur pendant toute la durée du bail conformément à l'article 6 de la loi n° 89-462 du 06 juillet 1989 et l'article 1719 du code civil ;
- La protection contre les atteintes à la propriété de leur parc immobilier.

2) Échange d'information avec les services de l'État

Les bailleurs sociaux désignent un référent ou correspondant « tranquillité-sécurité », interlocuteur de référence de la police nationale, municipale ou de la gendarmerie, qui assure le lien avec les gardes particuliers assermentés.

Les bailleurs sociaux s'engagent à mettre à la disposition des forces de l'ordre tous les moyens permettant d'accéder aux locaux (clés, cartes magnétiques, codes...). Les forces de l'ordre doivent adresser l'ensemble de leurs requêtes auprès d'un correspondant « tranquillité-sécurité » préalablement désigné par le bailleur, sans qu'ils puissent saisir d'autorité les agents de proximité ou le personnel d'agence.

Toute atteinte aux personnes ou aux biens (usage impropre des logements ou des parties communes, dégradation, occupation en réunion des parties communes, destruction, dégradation ou détérioration d'un bien, agression verbale ou physique à l'encontre des personnels des bailleurs, des prestataires de service ou des locataires), tout trouble à l'ordre public (infraction à la législation des stupéfiants, rodéos motorisés) ainsi que toute situation de suroccupation ou d'occupation sans droit ni titre des logements ou des parties communes, doivent être expressément répertoriés et documentés par le bailleur concerné permettant ainsi de qualifier la récurrence et la gravité des actes commis. Toute difficulté d'identification des mis en cause peut être abordée dans les Groupes de Partenariat Opérationnel (GPO) ou les comités de prévention de la délinquance.

Pour faciliter le suivi des évènements, les bailleurs s'engagent à mettre en place des outils, sous forme de tableau de bord. La nature des informations transmises concourt à la caractérisation des faits recensés. Ce tableau de bord est renseigné au fil de l'eau et partagé avec les forces de sécurité intérieure, le préfet et les procureurs de la République. A défaut d'une plateforme de partage, il est communiqué au moins une fois par mois aux services de l'État qui, en retour, intègrent un état des suites données aux signalements effectués par les bailleurs.

En cas de suspicion de violences intrafamiliales, de personnes en voie de radicalisation ou d'enfants en danger, les signalements seront effectués spécifiquement et directement auprès des instances compétentes et du procureur de la République territorialement compétent. Le renseignement du tableau de bord ne saurait valoir signalement.

Il est rappelé que l'article 40 du code de procédure pénale dispose que « le procureur de la République reçoit les plaintes et les dénonciations et apprécie la suite à leur donner conformément aux dispositions de l'article 40-1. Toute autorité constituée, tout officier public ou fonctionnaire qui, dans l'exercice de ses fonctions, acquiert la connaissance d'un crime ou d'un délit est tenu d'en donner avis sans délai au procureur de la République et de transmettre à ce magistrat tous les renseignements, procès-verbaux et actes qui y sont relatifs. »

Article 3 : Information des bailleurs sociaux par les services de l'État et l'autorité judiciaire

Conformément aux dispositions prévues à l'article 40-2 du code de procédure pénale, le procureur de la République d'Angers ou celui de Saumur peut les aviser des poursuites ou des mesures alternatives aux poursuites qui ont été décidées et/ou transmettre la copie d'une décision pénale constatant des troubles causés par un locataire ou un occupant (jugement définitif, ordonnance pénale ou décision de composition pénale) afin qu'il puisse étayer son argumentation en cas d'assignation aux fins de résiliation du bail pour trouble de jouissance.

Sur demande des bailleurs adressée par courriel (permanence.pr.ti-angers@justice.fr et permanence.pr.ti-saumur@justice.fr), le parquet s'engage, pour les affaires lui ayant été transmises, à informer l'organisme sur les suites réservées aux plaintes en cours, dans un délai de 15 jours. Le bailleur précisera dans sa demande les coordonnées de sa plainte et les identités des personnes en cause s'il y a lieu.

Afin d'étayer la procédure de résiliation d'un bail ou la demande d'expulsion, le directeur interdépartemental de la police nationale et la colonelle, commandant le groupement de la gendarmerie communiquent, avec l'accord du parquet et copie au bureau de l'ordre public et de la sécurité intérieure, les informations enregistrées par leurs services lorsque celles-ci sont collectées, suite à intervention, pour des nuisances au sein de son parc locatif.

Dans les mêmes conditions, les services de police et de gendarmerie peuvent transmettre au bailleur concerné, une copie du rapport d'intervention et/ou compte-rendu opérationnel qui viendraient conforter les constats établis par l'organisme, dans le cadre de la procédure civile d'expulsion pour troubles de jouissance.

Les procureurs de la République et les services de police et de gendarmerie s'engagent à communiquer aux bailleurs toutes les informations utiles qui ne seraient pas couvertes par le secret de l'enquête, en particulier pour les faits graves (atteintes aux personnes, stupéfiants, intrusions violentes).

Lorsqu'une procédure d'expulsion est initiée suite à un échange d'information réalisé dans le cadre de la présente convention, il sera demandé au bureau de l'ordre public et de la sécurité intérieure de la préfecture, informé dès l'assignation, de traiter en priorité, le moment venu, la procédure relative au concours de la force publique. Le bureau de l'ordre public et de la sécurité intérieure communique l'identité des personnes expulsées à l'ensemble des signataires de la convention.

Article 4 : Pouvoir de substitution du préfet

En application des dispositions de la loi n° 2025-532 du 13 juin 2025 visant à sortir la France du piège du narcotrafic, le préfet peut enjoindre les bailleurs sociaux et privés de saisir le juge judiciaire en résiliation du bail locatif en cas de comportement ou activité qui, aux abords des locaux loués ou dans le même ensemble immobilier, porte atteinte aux équipements collectifs utilisés par les résidents, à la sécurité des personnes ou à leur liberté d'aller et venir. Dans ce cas, le préfet communique au bailleur social concerné les éléments à sa disposition permettant de motiver l'expulsion locative.

Les parties s'engagent à assurer une transmission rapide et sécurisée des rapports administratifs. Dès réception du rapport, le bailleur procède à son analyse et informe, dans les meilleurs délais, les services de l'État des suites envisagées. Lorsque les conditions légales sont réunies, le bailleur engage la procédure judiciaire appropriée. En l'absence d'initiative dans les délais prévus par les textes, le préfet peut exercer son pouvoir de substitution, conformément aux dispositions légales afin d'assurer la continuité de l'action publique contre les phénomènes de trafic de stupéfiants.

Le préfet dispose d'un pouvoir de substitution lorsque ces troubles sont en lien avec le trafic de stupéfiants en cas d'inertie ou de refus du bailleur dans le délai de 15 jours pour le bail social (ou d'un mois pour le bail privé) de saisir le juge judiciaire, afin de desserrer l'emprise que les trafiquants de stupéfiants exercent sur des quartiers entiers.

Article 5 : Engagements des forces de sécurité intérieure

Les services de police et de gendarmerie peuvent, à la demande des bailleurs, former les collaborateurs des bailleurs sociaux afin de les sensibiliser sur l'organisation et le fonctionnement de leurs institutions respectives et permettre d'appréhender au mieux le rôle de chacun.

La direction interdépartementale de la police nationale ou le groupement de gendarmerie désigne un correspondant « bailleur-tranquillité-sécurité », chargé notamment :

- d'évaluer avec les bailleurs concernés l'opportunité de déposer une plainte si les éléments caractérisés de l'infraction sont constitués, main courante dans le cas contraire, et d'en faciliter la démarche et l'accueil (dépôt de plainte sur RDV, possibilité de se faire domicilier à l'adresse de l'employeur, faire apparaître en procédure que les personnels des bailleurs sont considérés comme chargés d'une mission de service public (protégés par la loi du 18 mars 2003), leur porter atteinte constitue une circonstance aggravante) ;
- d'assurer le suivi opérationnel des informations et renseignements collectés par les bailleurs.

A la demande des bailleurs, un référent sûreté de la police nationale ou de la gendarmerie territorialement compétent peut établir un diagnostic de sûreté et de conseils d'aménagements ou d'actions pour son parc immobilier. Il s'agit d'un rôle de conseil pour une meilleure prise en compte de la prévention situationnelle dans les projets de construction, de réhabilitation ou de résidentialisation visant à améliorer la sécurisation des lieux.

Afin d'assurer la protection des agents des bailleurs sociaux contre les agressions verbales ou physiques dont ils peuvent faire l'objet, au moment des dépôts de plainte, il sera retenu systématiquement la circonstance aggravante d'exercice par agent d'une mission de service public. Afin d'asseoir des process relatifs à la sécurité des salariés des bailleurs sociaux, l'adresse du siège social de l'organisme peut être utilisée en tant qu'adresse du salarié lors des dépôts de plainte.

Conformément au code de la sécurité intérieure, le bailleur social peut solliciter l'intervention immédiate des forces de l'ordre sur le fondement des images captées par vidéoprotection dans les parties communes des immeubles lorsque les circonstances lui font redouter l'imminence d'une atteinte grave à l'intégrité physique des personnes. Les images captées sont transmises aux forces de l'ordre dans le cadre de procédures pénales, sur réquisition judiciaire.

En cas d'installation sauvage d'équipements (barbecue, barnum, piscine...) dans les parties communes ou sur les espaces extérieurs d'une résidence appartenant à un bailleur social, les forces de l'ordre interviennent dans les plus brefs délais. Il incombe aux bailleurs sociaux de procéder au retrait des équipements, avec le concours de la force publique.

Article 6 : Engagements du parquet

Le procureur de la République s'engage à faciliter la transmission des informations aux bailleurs.
Le procureur de la République s'engage à associer les représentants des organismes HLM aux instances d'échanges et de travail (GLTD...), autant qu'il estimera utile et des situations qui y seront traitées.
Le procureur pourra s'appuyer sur les bailleurs sociaux qui le souhaitent, pour favoriser la mise en œuvre de peines alternatives (TIG...).

Article 7 : Engagements de la préfecture

Lorsqu'une procédure d'expulsion est diligentée, les services de la préfecture compétents diligentent la procédure relative à l'octroi du concours de la force publique, sous l'autorité du préfet et de ses services.
Dans des situations exceptionnelles où se trouveraient dans le logement des personnes susceptibles d'être considérées comme socialement ou médicalement particulièrement vulnérables, la direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités (DDETS) et l'agence régionale de santé (ARS) sont alertées afin d'évaluer la pertinence de mesures d'accompagnement.
Aussi, lorsque la préfecture est destinataire d'interventions de particuliers concernant des nuisances sonores ou des atteintes à la tranquillité et à la sécurité, ses services saisissent systématiquement le bailleur concerné ainsi que les forces de sécurité intérieure afin d'obtenir des éléments de réponse aux locataires.

Article 8 : Participation aux instances locales de prévention de la délinquance

Dans une démarche de renforcement de la médiation sociale dans les quartiers et à la demande de l'organisme de logement social concerné, des actions de prévention et sensibilisation pourront être développées conjointement par les signataires de la présente convention.

En cas de besoin, les bailleurs sociaux sont associés aux conseils locaux de sécurité et de prévention de la délinquance (CLSPD) ou aux conseils inter-communaux de sécurité et de prévention de la délinquance (CISPD), notamment en zone gendarmerie, ainsi qu'aux Groupes de Partenariat Opérationnels en zone police (GPO).
Cette disposition s'applique, entre autres, en amont des programmes de réhabilitation et de résidentialisation, à travers des réflexions conjointes et partagées concernant la sécurisation des sites.

Article 9 : Durée

La présente convention entre en vigueur au lendemain de la date de sa signature et pour une période de trois ans, tacitement reconductible.

Article 10 : Bilan annuel

Un bilan annuel de la mise en œuvre de la présente convention est réalisé à l'initiative du bureau de l'ordre public et de la sécurité intérieure, qui en assure la consolidation sur la base des contributions de tous les signataires. Il est présenté aux signataires ou à leurs représentants qui se réunissent annuellement, ou à la demande de l'un d'entre eux, afin notamment d'évaluer les actions entreprises.

Les signataires s'engagent à valoriser la mise en œuvre de ce partenariat par tout moyen de communication mis à leur disposition, que ce soit à destination des partenaires institutionnels comme des habitants des quartiers.

Article 11 : Résiliation

Les parties peuvent résilier la convention à tout moment sous réserve d'en informer les différents signataires, par lettre recommandée avec accusé de réception, avec un préavis de 1 mois, sans qu'aucune des parties ne puisse prétendre à aucune indemnité.

A Angers le

Le Préfet, François PESNEAU	
Le Procureur de la République, près le tribunal judiciaire d'Angers Sylvain BARBIER SAINTE MARIE	La Procureure de la République, près le tribunal judiciaire de Saumur, Sandrine ROUSSEAU
Le Directeur Interdépartemental de la police nationale, Commissaire divisionnaire Jean-Philippe NAHON	La colonelle, commandant le groupement de gendarmerie départementale, Colonelle Virgine GIUDICI
Le directeur Départemental de l'Emploi, du Travail et des Solidarités, Xavier GABILLAUD	
Le directeur général d'Angers Loire Habitat Laurent BORDAS	Le directeur général de LogiOuest Guillaume CORFDIR
Le directeur général de Meldomys Benoît RATIER	Le directeur général de Podeliha Gonzague NOYELLE
Le directeur général de Soclova Thierry LIGNIER	Le président du Groupe Gambetta Norbert FANCHON
Le président de Sèvre Loire Habitat Frédéric PAVAGEAU	Le directeur général de Mancelle d'Habitation Yves-Marie HERVE
Le directeur général de Saumur Habitat Philippe PLAT	

CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 20 OCTOBRE 2026

_____

➢ **FINANCES**

♦ **BUDGET**

✓ **Suivi de l'exécution du budget 2026**

Conformément aux dispositions de l'article R.423-25 du code de la construction et de l'habitation relatif au régime budgétaire et comptable des offices publics de l'habitat assujettis aux règles de la comptabilité de commerce, un état comparatif des dépenses et des recettes est présenté ci-après entre les prévisions budgétaires et les données effectives connues à septembre 2026.

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

Elle est également réputée bouleversée lorsque la prévision actualisée du prélèvement sur le fonds de roulement est supérieure de 10 % à la dernière prévision approuvée par le conseil d'administration.

La mise en œuvre d'un nouveau plan comptable, issu de la réglementation applicable à compter des comptes de l'exercice 2026, rend les comparaisons avec les exercices antérieurs plus difficiles.

Afin de de faciliter les comparaisons, les comptes 2025 ont été retraités pour se conformer à la règlementation comptable en vigueur en 2026.

La présentation qui suit reprend la nouvelle maquette budgétaire réglementaire.

❖ **LE COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL**

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

En revanche, certains postes budgétaires connaissent des variations significatives.

Les principales évolutions par rapport au budget primitif 2026 sont les suivantes :

Produits prévisionnels 2026

Les produits prévisionnels 2026, hors récupération des charges locatives, s'élèvent à 111.445.000 € en diminution de 1.089.000 €, soit -1% par rapport au budget 2026.

- La marge sur les produits issus de l'accession ou de la vente de stock représente un impact de 33.000 € en 2026. Une vente de terrain à Saint Barthélémy d'Anjou pour 720.000 € a été réalisée.

- Les produits des locations sont estimés à 84.483.000 euros (y compris les redevances des structures d'hébergement), soit une baisse de 363.000€ par rapport au budget 2026.

  La livraison de 453 logements était initialement prévue en 2026 ; les dernières estimations retiennent 365 livraisons.

  Le montant prévisionnel des redevances des structures d'hébergement est estimé à 7.120.000€.

  Les loyers et redevances ont été calculés en tenant compte, notamment, de l'apport des nouvelles locations, du plein rendement de l'activité 2025 et des ventes de logements notamment.

  Le total des loyers intègre une hausse générale de 1,04%.

  L'impact négatif de la Remise de Loyer Solidarité (R.L.S.) est estimé à 2.167.000 €, contre 3.307.000 € inscrits au budget 2026.

- Le poste « produit des activités » est arrêté à hauteur de 3.208.000 €, se décomposant principalement comme suit :
  - Refacturations prévues dans le cadre de la convention réglementée Meldomys/Jaxed notamment en contrepartie de la reprise du personnel de Jaxed et de frais refacturés pour 1.400.000 €
  - Missions d'assistance à la maitrise d'ouvrage pour 31.000 €
  - Troisième ligne de quittance pour 1.240.000 € consécutive aux importants investissements de réhabilitations énergétiques (contre 1.674.000 € au budget 2026)
  - Indemnités des locataires (suite à états de lieux et autres refacturations : assurance, frais de poursuite) : 506.000 €
  - Produits annexes pour 31.000 €

- Les comptes de production immobilisée correspondent principalement à l'immobilisation de charges de personnel liées à la production d'immobilisation pour un impact positif global de 1.985.000 €.

- Les subventions d'exploitation sont estimées à 3.062.000 € dont :
  - Les reprises de subventions d'investissement au résultat pour 2.832.000 €.,
  - Les d'aides accordées dans le cadre d'embauche d'alternants pour 43.000 €.
  - Le bouclier financier CDC : 121.000 €.
  - Une subvention du Fonds de Soutien à l'Innovation pour l'innovation de 56.000 €.

- Les autres produits de gestion courante s'établissent à 14.401.000 €.

  Les anciens produits exceptionnels de cessions d'actif et de dégrèvement sont reclassés en produits de gestion courante.

  Les cessions génèrent un produit prévisionnel de 8.705.000 € pour un résultat net comptable de 6.111.000 €, avec la vente de 70 logements contre 60 au budget 2026.

  Les dégrèvements de taxes foncière sont estimés à 4.097.000 €, sous réserve de l'analyse faite par l'administration fiscale.

  Les autres produits de gestion courante comprennent principalement :
  - Les cessions de certificats d'économie d'énergie à hauteur de 1.039.000 € en lien avec les dépenses de rénovation énergétique (contre 2.594.000 € au budget 2026).
  - Les produits liés au remboursement des sinistres pour 400.000€

- Les produits financiers sont évalués à 1.535.000 €. La trésorerie est principalement placée sur le livret A à un taux de 1,7 % et sur des comptes à terme.

- Enfin, les reprises sur provisions atteignent 2.738.000 €, correspondant à la résolution progressive de litiges et à la reprise de provision pour client douteux de 600.000 €.

Charges prévisionnelles 2026

Les charges prévisionnelles 2026, hors charges récupérables, s'élèvent à 99.348.000 €, soit une baisse de 2.575.000 € par rapport au budget 2026.

Elles sont estimées principalement sur la base des éléments énoncés ci-après :

- Les charges d'exploitation et de gestion courante non récupérables sont évaluées à 49.142.000 €, en diminution de 1.697.000 €.

- Les charges de personnel sont de 12.844.000 €. Les dépenses de personnel, incluant les taxes sur salaires, atteignent 14.206.000 €, soit 16,8 % des loyers

  Ce poste intègre les salariés de Jaxed repris dans l'effectif de Meldomys. Les coûts de ces salariés font l'objet d'une refacturation en produits des activités pour un montant de 990.000 €. Après retraitement de Jaxed, le ratio charges de personnel sur loyer est de 15.6%.

- Le poste entretien courant est stable à 383.000 €.

- Le poste Gros Entretien, estimé à 10.006.000 €, se décompose comme suit :

Étiquettes de lignes	Somme de BILAN 2025	Somme de BUDGET VOTÉ 2026	Somme de EXTRAPO 2026
GE non programmé Clientèle	2 351 555,34	2 775 000,00	2 998 000,00
GE non programmé Contrat	94 789,99	643 000,00	850 000,00
GE non programmé EDL	2 326 481,97	2 650 000,00	2 650 000,00
GE non programmé SET	150 670,00	150 000,00	150 000,00
GE programmé Contrat	1 479 658,97	1 500 000,00	1 550 000,00
GE programmé Patrimoine	1 021 066,90	1 993 000,00	1 025 000,00
GE programmé SET	309 497,21	388 000,00	318 000,00
GE Seniors et adaptations	320 286,97	500 000,00	400 000,00
Travaux sur vente HLM	119 291,64	65 000,00	65 000,00
Total général	**8 173 298,99**	**10 664 000,00**	**10 006 000,00**

  Ce poste représente 12 % des loyers.

  L'enveloppe globale de travaux (Gros entretien, Maintenance et investissements) atteint 26.055.000 €.

  L'ensemble des dépenses de maintenance (en charges et en immobilisations) représente ainsi 31 % des loyers.

  Les politiques d'entretien et de réhabilitation énergétiques massives se poursuivent, les opérations Energiesprong devant s'achever début 2026.

- Les taxes foncières sont estimées à 7.981.000 €.

- Les autres charges d'exploitation (achats de fluides, assurances, honoraires, CGLLS, taxes sur salaires) atteignent 11.706.000 €.

  Le poste assurances représente1.172.000 € dont 987.000 € au titre de l'assurance multirisque.

  La cotisation à la CGLLS est estimée à 2.316.000 € contre 2.697.000 € au budget 2026.

  Les charges d'exploitation de gestion courante intègrent également les anciennes charges exceptionnelles liés aux restructurations de sites (démolitions, et non valeurs) pour la somme de 65.000 € en forte baisse par rapport au budget (gain 443.000 €).

- La Valeur Nette Comptable des éléments sortis de l'actif est désormais enregistrée en charges de gestion courante pour 2.594.000 €.

  Il est prévu :
  - la cession de 70 logements locatifs pour une valeur nette comptable de 1.950.000 €.
  - la sortie des composants pour un montant de 644.000 €, en lien avec les travaux d'amélioration

  Les autres charges de gestion courante s'élèvent à 3.563.000 € comprenant principalement :
  - 1.554.000 € de charges de sinistres
  - 575.000 € de créances irrécouvrables liées aux impayés locatifs
  - 896.000 € de redevance informatique et droit d'auteur.

- Les charges financières sont prévues pour un montant de 13.857.000 €, Elles sont calculées sur la base d'un taux du livret A à 1.5 % puis à 1.7 % à partir du 1er août 2026. A titre de rappel, ces charges s'élevaient à 17.325.000 € au réel 2025.

  Les rémunérations des 23.000.000 € de titres participatifs de la CDC et du Département de Maine et Loire sont incluses à hauteur de 676.000 € en hausse de 284.000 € par rapport au budget 2026.

  Les charges financières diminuent de 360.000€ par rapport au budget 2026 et de 3.469.000 € par rapport à 2025.

- Les amortissements et provisions ont été évalués à 36.349.000 €. Ce poste comprend les amortissements des immobilisations variant en fonction des livraisons de logements neufs et des travaux immobilisés.

  Les provisions pour risques et charges varient selon la réalisation des risques identifiés et représentent 812.000 € dans l'extrapolation 2026.

  Une provision de 900.000 € est prévue au titre des clients douteux

- Aucun impôt sur les sociétés n'est prévu au titre du prévisionnel 2026.

- La perte sur régularisation des charges locatives est estimée à hauteur de 197.000 €.

❖ LA CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE

Le calcul de la capacité d'autofinancement (CAF) consiste à neutraliser, dans le compte de résultat prévisionnel, les charges et produits purement calculés, à savoir :

→ En charges : les dotations aux amortissements et provisions ainsi que les valeurs comptables des éléments d'actifs cédés ou remplacés,

→ En produits : les reprises sur subventions et amortissements ainsi que le produit des cessions d'éléments d'actifs.

La mesure de la capacité d'une entreprise à générer des ressources financières internes à partir de ses activités opérationnelles, destinées à l'autofinancement correspond à l'utilisation par l'organisme de ses ressources internes (notamment la CAF) pour financer ses investissements, plutôt que de recourir à des financements externes pour financer ses investissements ou de rembourser sa dette. En d'autres termes, c'est le montant d'argent disponible après avoir couvert les coûts d'exploitation, les intérêts et les impôts.

Elle s'élève à 36.568.000 € à l'extrapolation 2026 contre 36.955.000 € au budget 2026.

❖ L'AUTOFINANCEMENT

L'autofinancement correspond à l'utilisation par l'organisme de ses ressources internes (notamment la CAF) pour financer ses investissements, plutôt que de recourir à des financements externes Il contribue à renforcer la stabilité financière de l'organisme et, en particulier, ses capitaux propres. Les prévisions 2026 font ressortir un autofinancement de 13.196.000 €, contre 14.156.000 € au budget 2026 (et 16.897.000 € en 2025).

❖ EN CONCLUSION

Le résultat comptable 2026 prévisionnel est estimé à 11.900.000 € soit une progression de 13% par rapport au budget 2026.

Cette hausse de 1.371.000 € par rapport au budget 2026 s'explique principalement par :

- une baisse des charges d'exploitation courante de 1.697.000 € ;
- une diminution des charges financières de 360.000 € ;
- les effets des décalages dans les opérations de construction et de réhabilitation
- le maintien des nouvelles règles applicables à la RLS, avec un impact positif de 1.140.000 €.

Il convient de souligner que la cession de CEE et le dégrèvement de taxes foncières liés aux travaux constituent des recettes non récurrentes, pour un montant total de 5.136.000 €.

L'autofinancement net HLM s'établit ainsi à 13.196.000 €. Sur la base de ces éléments, le ratio d'autofinancement de l'année 2026 s'établirait à 16 % des loyers contre 20% en 2025.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, il vous est demandé de prendre connaissance du suivi de l'exécution du budget 2026 ci-après

<u>Délibération</u> : Le Conseil d'administration a bien pris connaissance du suivi de l'exécution du budget 2026 et des explications apportées par le Directeur financier de l'organisme.

COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL DE L'EXERCICE N

N° de compte	Intitulé	2025	budget 2026	E 2026	ecart E2026-B2026	Ecart E26-B26 en %
PRODUITS hors récupération de charges						
	MARGE SUR ACCESSION	- 275 485	-	33 000	33 000	100,0%
704	**LOYERS ET REDEVANCES**	82 885 809	84 846 000	84 483 000	- 363 000	-0,4%
7041	Loyers des logements non conventionnés	899 836	853 000	814 000	- 39 000	-4,6%
7043	Loyers des logements conventionnés	68 701 085	70 102 000	70 422 000	320 000	0,5%
7042-7044-7045-7046-7048-70476	Autres loyers	13 284 889	13 891 000	13 247 000	- 644 000	-4,6%
706-705-708	**PRODUITS DES AUTRES ACTIVITES**	3 424 725	3 314 000	3 208 000	- 106 000	-3,2%
706	Prestations de services :				-	
7064-7065-7066-70671-7068	Autres prestations	102 511	73 000	34 000	- 39 000	-53,4%
705-708	Activités annexes	3 322 214	3 241 000	3 174 000	- 67 000	-2,1%
72	**PRODUCTION IMMOBILISEE**	2 299 811	1 924 000	1 985 000	61 000	3,2%
74	**SUBVENTIONS**	3 094 878	2 995 000	3 062 000	67 000	2,2%
741-742-744	Subventions d'exploitation et de travaux de gros entretien	88 665	85 000	230 000	145 000	170,6%
747	Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice	3 006 212	2 910 000	2 832 000	- 78 000	-2,7%
75	**AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE**	13 737 459	15 133 000	14 401 000	- 732 000	-4,8%
7584	Dégrèvements d'impôts	4 092 504	4 229 000	4 097 000	- 132 000	-3,1%
757	Produits de cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	7 946 742	7 529 000	8 705 000	1 176 000	15,6%
Autres 75	Autres produits de gestion courante	1 698 213	3 375 000	1 599 000	- 1 776 000	-52,6%
76	**PRODUITS FINANCIERS**	2 097 011	1 371 000	1 535 000	164 000	12,0%
765-766-768	Autres produits financiers	2 097 011	1 371 000	1 535 000	164 000	12,0%
767	Produits sur cession d'éléments financiers				-	
778	**PRODUITS EXCEPTIONNELS**	-			-	
78	**REPRISES SUR AMORTISSEMENTS, DEPRECIATIONS ET PROVISIONS**	4 201 518	2 951 000	2 738 000	- 213 000	-7,2%
TOTAL I		**111 465 726**	**112 534 000**	**111 445 000**	- 1 089 000	-1,0%
CHARGES non récupérables					-	
60-61-62-63-64-65	**CHARGES D'EXPLOITATION ET DE GESTION COURANTE NON RECUPERABLES**	- 45 487 693	- 50 839 000	- 49 142 000	1 697 000	-3,3%
64	Charges de personnel	- 12 381 521	- 12 844 000	- 12 844 000	-	0,0%
6151	Entretien et réparations courants	- 261 891	- 377 000	- 383 000	- 6 000	1,6%
6152	Dépenses de gros entretien	- 7 844 293	- 10 664 000	- 10 006 000	658 000	-6,2%
63512	Taxes foncières	- 7 975 888	- 8 220 000	- 7 981 000	239 000	-2,9%
602-6032-605-606-autres 61-62-autres 63	Autres charges d'exploitation	- 10 492 645	- 11 281 000	- 11 706 000	- 425 000	3,8%
652	Charges liées aux opérations de démolition		- 508 000	- 65 000	443 000	-87,2%
657	Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées	- 3 007 338	- 2 949 000	- 2 594 000	355 000	-12,0%
Autres 65	Autres charges de gestion courante	- 3 524 117	- 3 996 000	- 3 563 000	433 000	-10,8%
66	**CHARGES FINANCIERES**	- 17 325 863	- 14 217 000	- 13 857 000	360 000	-2,5%
661 (sauf 66114)	Charges d'intérêts	- 17 324 524	- 13 825 000	- 13 181 000	644 000	-4,7%
667	Charges sur cession d'éléments d'actifs				-	
Autres 66 (sauf 686)	Autres	- 1 340	- 392 000	- 676 000	- 284 000	72,4%
678	**CHARGES EXCEPTIONNELLES**				-	
68	**DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS, DEPRECIATIONS ET PROVISIONS**	- 38 212 098	- 36 867 000	- 36 349 000	518 000	-1,4%
68111 (sauf 681118) - 681122 - 681123 (sauf 68112315 et 6811235) - 681124 (sauf 68112415 et	Amortissement des immobilisations locatives	- 33 452 037	- 34 489 000	- 33 964 000	525 000	-1,5%
6811 autres-6812-6871	Autres amortissements	- 113 545	- 778 000	- 673 000	105 000	-13,5%
681525	Provisions pour gros entretien ou grandes révisions				-	#DIV/0!
68174	Dépréciations des créances douteuses	- 912 969	- 900 000	- 900 000	-	0,0%
6816-6817-6815-686-6876-6872-6875	Autres dépréciations et provisions	- 3 733 547	- 700 000	- 812 000	- 112 000	16,0%
69	**IMPOTS SUR LES SOCIETES ET ASSIMILES**	15 930			-	#DIV/0!
TOTAL II		**- 101 009 725**	**- 101 923 000**	**- 99 348 000**	2 575 000	-2,5%
	EXCEDENT (OU INSUFFISANCE) DE RECUPERATION DE CHARGES LOCATIVES	82 037	- 82 000	- 197 000	- 115 000	140,2%
RESULTAT DE L'EXERCICE		**10 538 038**	**10 529 000**	**11 900 000**	1 371 000	13,0%
	contrôle	10 538 038	10 529 000	11 900 000		
	RESULTAT DE L'EXERCICE	10 538 038	10 529 000	11 900 000	1 371 000	13%
	- Comptes 747,757,767,78 et éventuelles cessions enregistrées en 778	- 15 154 472	- 13 390 000	- 14 275 000	- 885 000	7%
	+ Comptes 657, 667,68 et éventuelles cessions enregistrées en 678	41 219 436	39 816 000	38 943 000	- 873 000	-2%
	- Remboursement en capital des emprunts locatifs (hors remboursements anticipés)	- 19 706 441	- 22 799 000	- 23 372 000	- 573 000	3%
AUTOFINANCEMENT NET HLM		**16 896 561**	**14 156 000**	**13 196 000**	- 960 000	-7%
	contrôle	16 896 561	14 156 000	13196		
	loyers	82 885 809	84 846 000	84 483 000		
	en % des loyers	20,4%	19,9%	15,62%		

CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 20 OCTOBRE 2026

_____

➢ **FINANCES**

♦ **BUDGET – ORIENTATIONS BUDGETAIRES**

✓ **Orientations budgétaires pour l'année 2027 (base plan Visial septembre 2026)**

Lors de la séance d'automne, il revient aux membres du Conseil d'administration de se prononcer, au plus tard dans les deux mois précédant le vote du budget, sur les orientations stratégiques du prochain exercice.

Le rapport présenté s'inscrit dans la continuité des orientations et prospectives définies dans le plan Visial, présenté lors du Conseil d'administration de mars 2026 et actualisé à partir des données réelles 2025 et de l'extrapolation 2026.

Les hypothèses actualisées suivantes ont été prises en compte :
- Un taux du livret A à 2.25% au 1er aout 2027
- Une hausse des loyers basé sur un IRL à 1.15%
- Un montant de la RLS fixé à 3.1% des loyers conventionnés, soit un montant de 2.330.000 €
- Une inflation de 2.2% et un indice du coût de la construction (ICC) à 2.1%
- Un maintien d'une forte ambition en production de logements neuf et de réhabilitation énergétique

Ces hypothèses sont prudentes au regard des recommandations formulées par la Fédération OPH HLM en juillet 2026. Les paramètres macroéconomiques issues de l'analyse de la Banque des Territoires et retenus par la CGLLS sont appelés à être revus dans les mois prochains.

Hypothèses CDC et CGLLS :

1. Les taux macro-économiques de 2026 à 2035

Les nouveaux taux macro-économiques retenus pour 2026 sont les suivants :

	2025	2026	2027	2028	2029	2030-2034	2035
Inflation.....	0,9%	1,1%	1,4%	1,6%	1,7%	1,8%	1,9%
ICC.....	-3,5%	0,7%	1,9%	2,2%	2,3%	2,3%	2,4%
IRL	3,26%	1,04%	1,15%(*)	1,3%	1,5%	1,8%	1,9%
Taux du Livret A ..... Rémunération de la trésorerie.	2,2%	1,6%(**)	1,6%	1,8%	1,9%	2,0%	2,0%

(*) Le taux réel d'augmentation des plafonds du 1er janvier 2027, correspondant à la variation sur un an de l'IRL au 2ème trimestre 2026 (148,37), soit 1,15%.

Dans le cadre des orientations budgétaires, il a été décidé d'adopter une présentation fondée sur le calcul de l'autofinancement. Cette approche anticipe la mise en œuvre du nouveau plan comptable, qui est entré en vigueur en 2026.

1) PILOTAGE FINANCIER : objectifs cibles retenus

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

2) STRATÉGIE PATRIMONIALE

Les objectifs fixés en 2027 intègrent les décalages d'opérations des programmations précédentes.

Les éventuels reports d'opération de fin 2026 en 2027 ne sont pas intégrés dans les données.

En 2027, il est prévu un volume de mises en chantier de 240 lots. Pour 2026 le nombre de lancements d'ordres de Service porte sur de 378 lots.

Cette stratégie tient compte de la capacité réelle de notre outil de production en matière de logements locatifs.

La notion de « lot » regroupe les logements, les locaux d'activité, les commerces, les foyers et reflète ainsi l'ensemble des activités de notre Maitrise d'Ouvrage.

La consommation de fonds propres pour ces 206 logements est de 8.237.000 €, soit un montant moyen de 40.000 € par logement.

La programmation des livraisons prévisionnelles pour 2027 s'élève à 335 lots.

3) VENTES HLM ET DÉMOLITIONS

L'affectation de fonds propres devra être partiellement couverte par le produit de la vente de logements anciens. L'objectif de vente plancher est fixé à environ 55 logements en 2025, pour un prix moyen de 120.000 €, soit un montant total de 6.577.000 €.

Le flux de trésorerie dégagé par les cessions, net du remboursement des capitaux restant dus des emprunts est estimé à 5.642.000 €.

Par ailleurs, la démolition de 43 logements est prévue en 2027, avec un impact négatif sur la structure financière de 152 000 € au titre des dépenses de démolition.

4) ENTRETIEN DU PATRIMOINE

Face à l'accentuation des enjeux climatiques, Meldomys souhaite se positionner à la pointe de la recherche de solutions adaptées. La réhabilitation énergétique constitue, à ce titre, une priorité pour l'organisme et s'inscrit dans le cadre du plan stratégique patrimonial.

Meldomys maintient un objectif ambitieux de rénovation énergétique. Dans une démarche de décarbonation de son activité et de montée en compétence sur ces sujets, un troisième bilan carbone a été réalisé sur les scopes 1, 2 et 3.

Par ailleurs, Meldomys poursuit ses efforts d'entretien du patrimoine afin de maintenir un bon niveau de qualité de son parc.

Concernant les orientations budgétaires 2027, le plan de financement prévisionnel des travaux dans les logements est le suivant :

Total travaux immobilisés	**2027**
Investissement	23 883
Fonds propres	8 176
en % de l'investissement	*34,23%*
Emprunt	15 707
en % de l'investissement	*65,77%*

Concernant les orientations budgétaires 2027, le plan de financement prévisionnel des travaux dans les structures locatives est le suivant :

Total travaux immobilisés structures collect	**2 027**
Investissement	3 167
Fonds propres	633
en % de l'investissement	20%
Emprunt	2 534
en % de l'investissement	80%

Ces travaux de rénovation énergétique génèreront les produits suivants :
- Instauration d'une troisième ligne de quittance pour les logements PSE et Energiesprong, pour un impact estimé à 1.467.000 € sur l'exercice 2027
- Cessions de CEE pour un montant de 164.000 €

A ces travaux immobilisés s'ajoutent les travaux comptabilisés en charges pour un montant prévisionnel de 12.020.000 € au titre de la maintenance, intégré au calcul de l'autofinancement net HLM :

Entretien courant	1 610 000 €
Gros Entretien dont GE agence et EDL	10 410 000 €
Total Maintenance	**12 020 000 €**

5) INVESTISSEMENT GLOBAL net des sorties

À ce stade des orientations budgétaires, Meldomys prévoit un volume investissement global de 71.160.000 €. Ces montants pourront être ajustés à la baisse lors de l'élaboration plus fine du budget.

Total investissements logts et structures collectives (hors part en exploitation)	**2026**	**2027**
Investissements	81 701	71 160
Impact sur le potentiel financier	17 928	17 212
en % de l'investissement	*21,94%*	*24,19%*
Subventions	4 492	5 214
en % de l'investissement	*5,50%*	*7,33%*
Emprunt	59 282	48 734
en % de l'investissement	*72,56%*	*68,49%*

6) AUTOFINANCEMENT PRÉVISIONNEL 2027

L'activité projetée conduit à un patrimoine de 16.807 logements et équivalents logements à fin 2027.

- Les ventes concernent 55 logements.
- Les démolitions concernent 43 logements.
- Le volume des livraisons est estimé à 335 logements.

Le total des loyers attendus est de 87.500.000 € en intégrant une hausse générale de 1,15 % conforme à l'IRL et l'impact des livraisons.

Ce poste « Loyers » intègre une Réduction de Loyer de Solidarité estimée à 2.330.000 € contre 2.167.000 € à l'extrapolation 2026.

« La réduction des loyers de solidarité (RLS), imposée depuis 2018 aux bailleurs sociaux, ne baissera pas davantage. Mais elle sera limitée à 900 millions d'euros en 2027, comme elle l'avait été en 2026. Ces montants sont à rapprocher avec les 1,1 milliard en 2025 et 1,3 milliard en 2024 ». Les Echos 01 10 2026

Les autres produits courants d'un montant de 7.739.000 € se décomposent comme suit :

- Autres produits : 4.097.000 € comprenant principalement les dégrèvements de taxe foncière et les indemnités d'assurance

- Produits des autres activités : 3.642.000 €

En K€	**2027**
Refacturation frais jaxed	1 428
Prestation de services à des Tiers AMO	82
3E ligne de quittance PSE	1 347
3e ligne de quittance ENERGIE SPRONG	120
Vente énergie photovolt,ENERGIE SPRONG	124
Indemnités locatives	510
Autres	31
Total produits autres activités	**3 642**

Le remboursement en capital des emprunts locatifs est estimé à 24.797.000 €.

Le poste taxes foncières est évalué à 8.708.000 €.

La maintenance courante et le gros entretien s'élèvent à 12.020.000 €.

Les frais de personnel restent contenus à 14.676.000 €.

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

Frais de gestion	**2027**
cpte 60 Achat sans les stock	511
cpte 61 Primes d'assurance hors DO	1 078
cpte 61 Dommage construction - Neuf	123
cpte 61 des frais de gestion sans assurances multirisque et DO	1 285
cpte 61 Dommage construction - Travaux	22
cpte 62 honoraires sans CGLLS	4 344
cpte 63 hors taxes salaires et Ancols	225
cpte 65 sans 654 autres charges de gestion courante	256
cpte 65 sinistres	1 533
cpte 65 autres dépenses avec frais de montage des ventes	1 329
cpte 65 Démolition	208
cpte 651 frais informatiques et droit	920
Frais de gestion liés au développement locatif logts	184
Intérêts des autres emprunts	34
cpte 66 charges financières sans titres participatifs	50
cpte 6616 charges financières titres participatifs	385
Total Frais de gestion et autres charges financières	**12 486**

Le coût des impayés : 428.000 €.

La perte sur les charges récupérables liée à la vacance : 209.000 €.

L'autofinancement net HLM est évalué à 8.983.000 €, soit 10% des loyers. Il enregistre une baisse de 32% principalement liée à l'augmentation de l'annuité financière de 2.660.000 € et au recul des autres produits de 2.115.000 €.

Ces estimations reposent sur des hypothèses prudentes qui devront être confirmées lors des travaux du budget 2027 et ajustées au regard des dispositions de la Loi de Finance 2027.

Il vous appartient de délibérer sur ces propositions d'orientations budgétaires pour l'année 2027.

<u>Délibération</u> : Le Conseil d'administration approuve à la majorité et 4 votes « contre » (Représentants des locataires : Messieurs LEMESLE, BOURIGAULT, MONTMANEIX (par pouvoir à M. LEMESLE) et Madame HERY) lesdites orientations proposées.

Synthèse des résultats prévisionnels

Synthèse (présentation Marges)

	En K€		
Patrimoine locatif logts et Structures Collectives	**2 025**	**2 026**	**2 027**
Livraisons		365	335
- Ventes		- 70	- 55
- Démolitions		- 30	- 43
Patrimoine logts et equiv logts au 31/12	**16 305**	**16 570**	**16 807**
Exploitation	**2 025**	**2 026**	**2 027**
Loyers patrimoine de référence Theorique lgts	72 153	75 214	76 281
Structures collectives	7 289	7 120	7 260
Autres	5 994	5 864	5 975
Impact des Ventes et Démolitions		- 493	- 831
Impact des Travaux		0	0
Loyers des Opérations nouvelles (y cis lots annexes)		1 070	3 352
Perte de loyers / vacance logements	0	- 2 124	- 2 208
Total loyers quittancés avant RLS (logts, Struct co et anne	**85 436**	**86 650**	**89 830**
Total RLS	- 2 550	- 2 167	- 2 330
Total loyers quittancés nets de RLS (logts, Struct co et an	**82 886**	**84 483**	**87 500**
Annuités Patrimoine de référence	- 36 250	- 35 919	- 36 064
Incidence des Ventes et Démolitions sur les annuités		158	253
Annuités des Travaux & Renouvlt de Composants		- 73	- 539
Annuités des Opérations nouvelles		- 532	- 2 676
Total annuités emprunts locatifs	***- 36 250***	***- 36 366***	***- 39 026***
TFPB	- 7 976	- 7 981	- 8 708
Maintenance du parc (y compris régie)	- 9 012	- 11 489	- 12 020
Couts des Impayés	- 643	- 572	- 433
Charges non récupérées	0	- 194	- 209
Marge brute locative	**29 005**	**27 881**	**27 104**
Marge brute des autres activités	0	0	0
Personnel (corrigé du personnel de régie)	- 13 712	- 14 206	- 14 676
Frais de gestion, autres charges et autres charges financi	- 10 521	- 11 505	- 12 486
Production immobilisée	2 300	1 985	1 985
Autres produits courants	9 561	9 854	7 739
Cotisations CGLLS et ANCOLS	- 1 833	- 2 348	- 2 199
Produits financiers	2 097	1 535	1 517
Autofinancement courant	**16 897**	**13 196**	**8 983**
Eléments exceptionnels d'autofinancement	0	0	0
Autofinancement net	**16 897**	**13 196**	**8 983**
Evolution structure financière	**2 025**	**2 026**	**2 027**
Autofinancement net		**13 196**	**8 983**
Remboursement emprunts non locatifs		- 242	- 173
Produits de cession		7 070	5 642
Fonds propres investis en travaux		- 6 406	- 8 823
Fonds propres investis en démolitions		- 352	- 152
Fonds propres investis en opérations nouvelles		- 11 170	- 8 237
Autres var pot Fi y compris provisions, dette IComp et ACNE		- 2 156	538
Potentiel financier à terminaison	**64 762**	**64 703**	**62 480**
Prov (PGE, IDR, SWAP) et dette IComp	5 205	3 535	3 331
Dépots de Garantie	0	146	261
FdR long terme à terminaison	**69 967**	**68 384**	**66 073**
Ratios	**2 025**	**2 026**	**2 027**
Annuités % loyers	*43,7%*	*43,0%*	*44,6%*
Taux de vacance moyen (perte de loyers sur logts vacants	*0,0%*	*2,8%*	*2,8%*
Autofinancement net en % des produits d'activités et fina	*19,2%*	*14,7%*	*9,7%*
FDR long terme en €/logt et equiv logts	*4 291*	*4 127*	*3 931*
FdR LT + Autofinancement courant en €.logt et équiv logt	*5 327*	*4 923*	*4 466*
Maintennce en % des loyers		*14%*	*14%*
Charges de personnel en % des loyers		*17%*	*17%*
Autofinancement net en % des loyers		*16%*	*10%*
Potentiel financier par logements		*3 905*	*3 718*

CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 20 OCTOBRE 2026

_____

➢ GESTION PATRIMONIALE

♦ MAINTENANCE – STRATEGIES

✓ Programme de déconstruction et de renouvellement du parc immobilier

Dans le cadre de sa stratégie d'entretien du patrimoine et de développement de l'offre nouvelle, Meldomys mène, en partenariat avec les communes, plusieurs opérations de renouvellement urbain.

À ce titre, le Bureau du Conseil d'administration a autorisé le lancement d'études de renouvellement urbain qui conduisent désormais à envisager la déconstruction de logements conventionnés appartenant à Meldomys.

Synthèse des programmes en étude

La synthèse qui vous est présentée recense les programmes de déconstruction actuellement à l'étude, précisant leur coût prévisionnel :

oûts prévisionnels

Commune	Ensemble d'origine	Coût des déconstructions*					
		Logements conventionnés déconstruits	Renouvellement de l'offre *(logements)*	Coût total	Dépenses reprises dans l'opération	Dépenses affectés en charge exceptionnelle	Emprunts restant dus au 31/12/2026
BELLEVIGNES-LES-CHÂTEAUX (Brézé) 18 rue des Varennes - 1 logement	1954	1	3	55 000 € HT	0 € HT	55 000 € HT	0 €[2]
MONTREVAULT-SUR-EVRE (Le Puiset Doré) 21 rue du Commerce - 1 logement	1955	1	8	80 000 € HT	0 € HT	80 000 € HT	0 €[2]
OMBREE-D'ANJOU (Pouancé) 17-19-21-23 rue des Cèdres - 16 logements	0096	16	15	250 000 € HT	0 € HT	250 000 € HT	0 €
	Totaux	**18**	**26**	**385 000 € HT**	**0 € HT**	**385 000 € HT**	**- €**

Travaux, réseaux, honoraires uniquement affectés à la déconstruction (hors coûts internes et de relogement).
Bien acquis conventionné pour déconstruction - Brézé : 29/04/2026 (55.000 €) et LE Puiset Doré : 25/04/2023 (85.500 €).

Démolition d'une maison à Brézé : Meldomys a acquis le 29 04 2026, auprès de Podeliha une maison de type V des années 80 située sur la commune de Brézé pour un montant de 50.000€. Cette acquisition a pour objectif de démolir le bâti existant afin de réaliser une opération de construction de 3 logements neufs. Cette opération présente une réelle opportunité : le logement, vétuste et vacant de longue date, est idéalement situé dans un environnement pavillonnaire qui permet de proposer une offre nouvelle mieux adaptée.

Démolition d'un logement au Puiset-Doré : Meldomys a acquis le 23 04 2023, auprès de la société Gambetta, une maison d'habitation construite dans les années 1980 et implantée sur une parcelle de 1595 m² au prix de 85 500€ en vue d'y développer un programme de 12 logements individuels neufs. Le pavillon existant présente de nombreuses contraintes techniques et ne répond plus aux standards actuels de la demande. Plusieurs éléments plaident en faveur de sa démolition : contraintes d'entretien, implantation dans une urbanisation diffuse, présence d'amiante nécessitant un désamiantage lourd, rendant toute opération de réhabilitation peu pertinente.

Le programme de Pouancé concerne la démolition de 16 logements conventionnés répartis dans 4 bâtiments collectifs. Cette offre de logements collectifs est devenue obsolète en raison de sa conception qui limite l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et/ou âgées, et de problèmes techniques récurrents (insonorisation entre logements, humidité) malgré des travaux d'entretien et de remise en état réguliers. Ces logements ne répondent plus aux attentes et aux besoins des locataires, tant

en termes de confort que de typologie, ce qui affecte leur attractivité et leur pérennité dans le temps. Il est envisagé de reconstruire 15 logements neufs dont 10 logements collectifs et 5 logements individuels.

Pour ces trois programmes, l'obsolescence des logements et de leurs modes constructifs justifie la déconstruction des bâtiments collectifs et des maisons individuelles concernés. Ces ensembles ne sont plus adaptés à leur environnement urbain, et leur déconstruction permettra de valoriser un foncier aujourd'hui sous-utilisé, en y développant une offre de logements plus adaptée et optimisant l'usage des espaces.

Les travaux de déconstruction génèrent toutefois un niveau de dépenses supérieur aux valeurs de charge foncière supportables par logement. Ces surcoûts dégradent l'équilibre financier des opérations, ce qui conduit à proposer le passage en perte des seuls coûts de déconstruction justifiés par les dimensions technique et économique des projets. Les coûts d'acquisition et de viabilisation, pour leur part, seront repris dans les bilans de chacune des opérations de reconstructions.

Par ailleurs, toute décision de déconstruction implique la saisine des services de l'État afin d'obtenir un arrêté autorisant leur déconventionnement. Cette autorisation est appréciée au regard du niveau de la demande locale et des modalités de reconstitution de l'offre de logements sur le territoire concerné.

Il vous est demandé de délibérer sur les propositions de déconstruction portant sur ces trois programmes, représentant au total 18 logements, et :

- D'autoriser Meldomys à engager auprès de l'État la procédure de déconventionnement par le dépôt d'une demande d'intention de déconstruire ;
- D'autoriser l'inscription en charge exceptionnelle d'un montant de 385 000 € correspondant aux coûts de déconstruction.

<u>Délibération</u> : Le Conseil d'administration, à l'unanimité :

- **Donne son accord sur la démolition des 3 opérations présentées ;**
- **Autorise Meldomys à engager auprès de l'État la procédure de déconventionnement par le dépôt d'une demande d'intention de déconstruire ;**
- **Autorise l'inscription en charge exceptionnelle d'un montant de 385 000 € correspondant aux coûts de déconstruction.**

CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 20 OCTOBRE 2026

_____

➢ GESTION PATRIMONIALE

♦ MAINTENANCE - PROGRAMMATION (TRAVAUX PATRIMOINE)

✓ Logements sinistrés 3 et 4 Square de Beaulieu au Plessis-Grammoire : Proposition de reprise en alternative à la démolition – Tr. 8100

Rappel du contexte :

En décembre 2021, Meldomys a acquis deux logements situés au 3 et 4 Square de Beaulieu, au Plessis-Grammoire (ensemble 8100).

Ces logements présentent d'importants désordres structurels, vraisemblablement liés à un phénomène de gonflement-retrait des argiles, se traduisant par l'apparition et l'aggravation de fissures tant en façades qu'en intérieur.

Depuis l'acquisition, plusieurs interventions ont été engagées :

- ✓ une opération de réhabilitation en 2022, comprenant notamment le traitement des fissures ; malgré ces travaux, les désordres sont réapparus rapidement, conduisant à la démolition, pour raison de sécurité, d'une avancée extérieure du logement n° 4 ;
- ✓ une injection de résine par l'entreprise URETEK, pour 31 945,01 € HT ;
- ✓ un suivi de l'évolution des fissures sur une période d'un an, confié à la société SOCOTEC, qui a confirmé la poursuite des mouvements et l'aggravation des désordres ;
- ✓ une analyse structurelle approfondie conduite par le bureau d'études EVEN STRUCTURES, concluant à la nécessité de travaux structurels lourds estimés à 218 170 € HT, hors travaux annexes (réfection des façades, menuiseries, reprises intérieures, électricité, relogement temporaire des occupants).

Au vu de ce diagnostic, du coût global prévisionnel et du caractère incertain de l'efficacité de ces travaux lourds, le Conseil d'Administration, lors de sa séance du 16 décembre 2025, a autorisé la démolition des deux logements. Des démarches de relogement ont alors été engagées auprès des locataires concernés.

Élément nouveau : proposition de l'entreprise URETEK.

À l'occasion d'une visite technique sur site, l'entreprise URETEK a formulé une ultime proposition de reprise des désordres, consistant en l'agrafage de l'ensemble des fissures assorti d'une garantie décennale.

Cette solution chiffrée à 7 228,16 € HT pour les deux logements permettrait de :

- remplacer les travaux structurels lourds prévus initialement *;*
- maintenir les deux logements dans le patrimoine.

La garantie décennale attachée à la solution d'agrafage couvre le risque de réapparition des désordres, qui constituait le principal motif de réticence ayant conduit à privilégier la démolition.

Le coût de cette intervention (environ 7 300 € HT) est sans commune mesure avec l'estimation des travaux structurels lourds (218 170 € HT), à laquelle s'ajouteraient encore les coûts de démolition et, le cas échéant, de reconstruction.

Le maintien des logements dans le patrimoine permet d'éviter une perte d'actifs et de mettre un terme aux procédures de relogement actuellement en cours.

Point de vigilance : la nature du sol (argiles sensibles au phénomène de retrait-gonflement) demeure inchangée ; la pérennité de la solution repose donc sur la mise en œuvre de l'agrafage et sur la garantie décennale proposée par l'entreprise, incluant, si nécessaire, de nouvelles injections de résine au titre de cette garantie.

Il est proposé au Bureau du Conseil d'Administration :

- de revenir sur l'orientation de démolition des deux logements de l'ensemble 8100, arrêtée lors de la séance du 16 décembre 2025 ;

- et de retenir, en alternative, la solution de reprise par agrafage des fissures proposée par l'entreprise URETEK, pour un montant d'environ 7 300 € HT pour les deux logements, cette intervention étant assortie d'une garantie décennale.

En cas de validation de cette nouvelle orientation, les démarches de relogement en cours seront suspendues et les locataires concernés seront informés de la décision.

<u>Délibération</u> : Le Conseil d'administration, à l'unanimité :

- **de revenir sur l'orientation de démolition des deux logements de l'ensemble 8100, arrêtée lors de la séance du 16 décembre 2025 ;**

- **et de retenir, en alternative, la solution de reprise par agrafage des fissures proposée par l'entreprise URETEK, pour un montant d'environ 7 300 € HT pour les deux logements, cette intervention étant assortie d'une garantie décennale.**

En cas de validation de cette nouvelle orientation, les démarches de relogement en cours seront suspendues et les locataires concernés seront informés de la décision.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 20 OCTOBRE 2026

_____

➢ **GESTION PATRIMONIALE**

♦ **MAINTENANCE - DEPENSES - RECETTES**

✓ **Remboursement du fioul résiduel des locataires dans le cadre du programme EnergieSprong – Noyant-Villages – Tr. 0172**

Dans le cadre du programme EnergieSprong, les logements de la tranche 0172, situés à Noyant-Villages, ont fait l'objet d'une réhabilitation thermique visant à remplacer le chauffage au fioul par un système entièrement électrique.

Cette transformation nécessite la suppression des cuves à fioul individuelles ainsi que le pompage du fioul résiduel encore présent chez les locataires.

Le Bureau du Conseil d'Administration, dans sa séance du 17 mars 2020, avait validé le principe d'un remboursement du fioul résiduel selon les modalités suivantes :

- Remboursement plafonné à 200 litres par logement ;
- Calcul effectué sur la base du prix unitaire figurant sur la dernière facture d'achat de fioul fournie par le locataire ;
- Versement du remboursement subordonné à la présentation de cette facture.

À l'issue des opérations de pompage réalisées par l'entreprise SPIE, certains locataires disposaient de plus de 200 litres de fioul dans leur cuve.

Bien que les locataires aient été informés par courrier du bailleur du plafonnement du remboursement à 200 litres, certains n'ont toutefois pas pu faire autrement, pour des raisons diverses :

- Difficulté d'appréciation des volumes compte-tenu de la contenance des cuves - entre 1500 et 2000 litres, le fournisseur refusant de se déplacer pour de faibles volumes de livraison,
- Absence de maitrise des conditions météorologiques,
- Absence de maitrise de la date réelle de fin de travaux.

➢ **Proposition**

Il est proposé de faire évoluer le dispositif initial vers un remboursement intégral du fioul pompé chez chaque locataire, sans plafond, selon les modalités suivantes :

- Le remboursement reste calculé au prix du litre figurant sur la dernière facture fournie par le locataire ;
- Seuls les locataires ayant présenté une facture sont éligibles ;
- Le fioul récupéré sera, dans la mesure du possible, réutilisé sur les sites collectifs de MELDOMYS encore équipés de chaufferies fioul, limitant ainsi le coût réel pour l'organisme.

La mesure proposée concerne 18 locataires, pour un coût global estimé à environ 3.000 €, montant qui sera affiné à réception des derniers éléments transmis par l'entreprise SPIE.

Il est également proposé d'étendre ce principe de remboursement intégral à l'ensemble des opérations de réhabilitation présentant la même configuration, à savoir, le remplacement de cuves à fioul individuelles par un système tout électrique entraînant le pompage du fioul résiduel chez les locataires.

Il est demandé au Conseil d'Administration :

- D'autoriser le remboursement intégral du fioul résiduel pompé chez les locataires de la tranche 0172 à Noyant Villages, selon les modalités de prix rappelées ci-dessus ;

- De valider l'extension de ce principe de remboursement intégral à l'ensemble des opérations de réhabilitation présentant la même configuration technique (suppression des cuves individuelles et passage à un système tout électrique).

<u>Délibération</u> : Le Conseil d'administration, à l'unanimité :

- **Autorise le remboursement intégral du fioul résiduel pompé chez les locataires de la tranche 0172 à Noyant-Villages selon les modalités de prix rappelées ;**

- **Valide l'extension de ce principe de remboursement intégral à l'ensemble des opérations de réhabilitation présentant la même configuration technique (suppression des cuves individuelles et passage à un système tout électrique).**

						REMPLISSAGE					POMPAGE		Montant Remboursement TTC pour 200 litres	Montant Remboursement TTC pour la totalité du pompage
ENSE	LOGT	LADR1	LPTT	LLCOM	LTYP	Prestataire	Date	Volume Livré en litre	Cout au Litre TTC	Cout TTC	Date	Volume Pompé en litre		
0172	0001	13 ROUTE DE GENNETEIL	49490	NOYANT VILLAGES	type 3 (I)	Pas de Facture fournie					16/03/2026	1100	0,00 €	0,00 €
0172	0002	15 ROUTE DE GENNETEIL	49490	NOYANT VILLAGES	type 3 (I)	Pas de Facture fournie					?	450	0,00 €	0,00 €
0172	0003	17 ROUTE DE GENNETEIL	49490	NOYANT VILLAGES	type 4 (I)	Pas de Facture fournie					16/03/2026	150	0,00 €	0,00 €
0172	0004	19 ROUTE DE GENNETEIL	49490	NOYANT VILLAGES	type 4 (I)	Fioul GNR	29/12/25	400	1,00 €	400,00 €	17/03/2026	550	200,00 €	550,00 €
0172	0005	9 CITE DE L ETOILE	49490	NOYANT VILLAGES	type 3 (I)	Fioul Market	17/11/25	500	1,20 €	600,50 €	16/03/2026	200	240,20 €	240,20 €
0172	0006	11 CITE DE L ETOILE	49490	NOYANT VILLAGES	type 3 (I)	E. Leclerc	27/09/2024	1000	1,16 €	972,50 €	?	150	174,00 €	174,00 €
0172	0007	13 CITE DE L ETOILE	49490	NOYANT VILLAGES	type 4 (I)	Pas de Facture fournie					?	0	0,00 €	0,00 €
0172	0009	16 CITE DE L ETOILE	49490	NOYANT VILLAGES	type 5 (I)	Pas de Facture fournie					16/03/2026	50	0,00 €	0,00 €
0172	0010	14 CITE DE L ETOILE	49490	NOYANT VILLAGES	type 5 (I)	Fioul GNR	17/10/2025	300	1,05 €	315,00 €	16/03/2026	750	210,00 €	787,50 €
						Fioul GNR	01/12/2025	143	1,05 €	150,00 €				
0172	0011	12 CITE DE L ETOILE	49490	NOYANT VILLAGES	type 4 (I)	Pas de Facture fournie					02/04/2026	50	0,00 €	0,00 €
0172	0012	10 CITE DE L ETOILE	49490	NOYANT VILLAGES	type 4 (I)	Pas de Facture fournie					16/03/2026	0	0,00 €	0,00 €
0172	0013	1 CITE DE L ETOILE	49490	NOYANT VILLAGES	type 3 (I)	Fioul GNR	04/09/2025	190	1,05 €	200,00 €	17/03/2026	350	210,00 €	367,50 €
0172	0014	3 CITE DE L ETOILE	49490	NOYANT VILLAGES	type 3 (I)	Pas de Facture fournie					17/03/2026	0	0,00 €	0,00 €
0172	0015	5 CITE DE L ETOILE	49490	NOYANT VILLAGES	type 5 (I)									
0172	0016	7 CITE DE L ETOILE	49490	NOYANT VILLAGES	type 5 (I)	Pas de Facture fournie					?	0		0,00 €
0172	0017	8 CITE DE L ETOILE	49490	NOYANT VILLAGES	type 4 (I)	Pas de Facture fournie					?	0		0,00 €
0172	0018	6 CITE DE L ETOILE	49490	NOYANT VILLAGES	type 4 (I)	Pas de Facture fournie					?	0		0,00 €
0172	0019	4 CITE DE L ETOILE	49490	NOYANT VILLAGES	type 3 (I)	Fioul GNR	15/10/2025	300	1,05 €	315,00 €	?	250	210,00 €	262,50 €
0172	0020	2 CITE DE L ETOILE	49490	NOYANT VILLAGES	type 3 (I)		22/08/2025	401	1,08 €	434,42 €	?	450	216,67 €	487,50 €

CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 20 OCTOBRE 2026

_____

➢ **GESTION LOCATIVE**

♦ **LOGEMENTS FAMILIAUX - POLITIQUE GENERALE DES LOYERS ET DES CHARGES**

✓ **Politique générale des loyers logements familiaux et accessoires, des commerces et des structures pour 2027**

LOGEMENTS FAMILIAUX

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

La variation de l'IRL au 2ème trimestre 2026 est de **+ 1,15** %.

Ci-dessous vous trouverez les hausses de loyers appliquées par Meldomys ces 10 dernières années :

Année	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
% Augmentation	0	0	0	1,25	1,20	0,5	0,35	3,50	3,50	3,26	1,04

Dans ce cadre, vous sont proposées pour 2027 les évolutions de loyers comme suit :

A) Parc mis en service AVANT le 1er janvier 2027

Aussi, afin que MELDOMYS puisse continuer à participer au développement économique du département grâce au maintien d'une offre soutenue de logements neufs et à la réhabilitation du patrimoine ancien, avec notamment l'intégration des nouveaux enjeux climatiques, il vous est proposé une majoration des loyers pratiqués de **1,15** % (loyers + accessoires) au 1er janvier 2027. **Cette majoration ne s'appliquera pas aux 290 logements classés F et G du DPE au 31 décembre 2026.**

L'augmentation annuelle des loyers pour 2027 est évaluée à **875 K€.**

Moyennes des augmentations par typologie de logements individuels :

TYPE	SURFACE MOYENNE HABITABLE (M²)	LOYER MOYEN MENSUEL 2026	LOYER MOYEN MENSUEL 2027	ECART MOYEN en €
Type 1 (I)	36	231	233,66	2,66
Type 2 (I)	53	360	364,14	4,14
Type 3 (I)	68	426	430,90	4,90
Type 4 (I)	83	489	494,62	5,62
Type 5 (I)	96	519	524,97	5,97
Type 6 (I)	105	523	529,01	6,01

B) Parc mis en service APRES le 1er janvier 2027

Il vous est proposé la politique des loyers suivante :

- Logements neufs financés en P.L.U.S et P.L.A.I :
  → Application du maximum réglementaire en valeur du 1er janvier 2027
- Logements neufs financés en P.L.S :
  → Application du loyer d'équilibre de l'opération
- Logements en acquisition-amélioration P.L.U.S-P.L.A.I. :
  → Application du loyer d'équilibre de l'opération
- Accessoires :
  → Application des loyers maximums de conventions actualisés, dans la limite du plafond par nature d'accessoires arrêté lors du CA 19 décembre 2017.

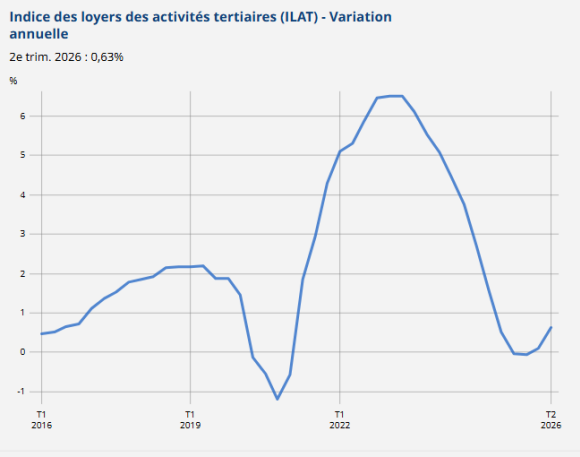
LOCAUX PROFESSIONNELS

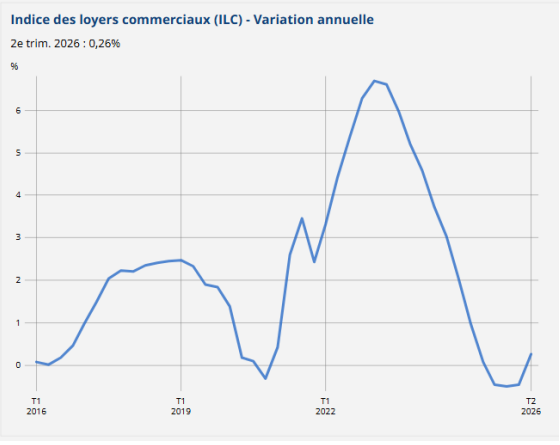
❖ COMMERCES

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

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

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





Compte tenu de la baisse constatée depuis 2 ans et des indices ILAT et ILC et de leur faible évolution annuelle, il convient de mettre un terme à ce dispositif de plafonnement et d'appliquer les indices prévus au sein de chacun des baux.

❖ **STRUCTURES**

- Politique des loyers des structures - fin du dispositif de plafonnement de l'évolution de l'indice du coût de la construction (ICC)

Lors de sa séance du 22 octobre 2024, dans un contexte de forte inflation, le Conseil d'administration a décidé de plafonner sur l'IRL (3,26 % en 2024) la prise en compte de la variation de l'ICC dans le calcul des redevances des structures d'hébergement. En contrepartie, les évolutions négatives de cet indice étaient neutralisées. Cette mesure, acceptée par 28 gestionnaires sur 47, visait à les protéger contre une hausse brutale de leurs charges et leur garantir une meilleure visibilité budgétaire. Elle a pleinement rempli ce rôle.

Depuis, la tendance s'est inversée. L'ICC a connu une évolution négative en 2025 (- 3.64 %), puis de nouveau en 2026 (- 2.69 %). La neutralisation des baisses prive désormais les gestionnaires signataires de la diminution dont bénéficient les autres. Le dispositif, conçu pour les soutenir, les pénalise aujourd'hui et crée une inégalité de traitement entre les structures du parc de Meldomys. Il n'a donc plus de raison d'être.

Il est donc proposé de mettre fin à l'avenant de plafonnement pour l'ensemble des gestionnaires signataires et de revenir à l'application de l'évolution réelle de l'ICC, conformément aux dispositions en vigueur avant 2024. Cette décision prendrait effet au 1er janvier 2027. Elle permettrait à tous les gestionnaires de bénéficier pleinement de la baisse de l'indice et de rétablir un traitement uniforme pour l'ensemble des structures d'hébergement de l'Office.

Il vous est demandé de délibérer sur ces propositions.

<u>Délibération</u> : Le Conseil d'administration, après avoir entendu les échanges ci-après,

- **Adopte la mise en œuvre de la politique générale de loyers 2027 et vote par 17 votes « pour » et 4 votes « contre » (Représentants des locataires : Messieurs LEMESLE, BOURIGAULT, MONTMANEIX (par pouvoir à M. LEMESLE) et Madame HERY)) la proposition d'évolution des loyers 1,15 % (loyers + accessoires) telle que proposée pour l'exercice 2027 ;**

- **Donne son accord pour mettre un terme au plafonnement de l'augmentation des loyers professionnels et appliquer les indices prévus au sein de chacun des baux ;**

- **Donne son accord pour mettre fin au plafonnement de l'augmentation des redevances pour l'ensemble des gestionnaires signataires et revenir à l'application de l'évolution réelle de l'ICC, conformément aux dispositions en vigueur avant 2024, à compter du 1er janvier 2027.**

CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 20 OCTOBRE 2026

_____

➢ **GESTION LOCATIVE**

♦ **LOGEMENTS FAMILIAUX – POLITIQUES PARTICULIÈRES**

✓ **Réduction de loyer : Champs-sur-Layon (commune déléguée de Loire-Layon-Aubance – Tr 1609)**

Contexte :

Meldomys a procédé, en mars 2024, à l'acquisition auprès de la Communauté de Communes Loire-Layon-Aubance de 10 logements situés rue des Sorbiers à Champ-sur-Layon (commune déléguée de Bellevigne-en-Layon).

Il avait été convenu, dans le cadre de cette opération, que la mise en place des nouveaux loyers issus du conventionnement APL interviendrait après réalisation des travaux de réhabilitation énergétique de l'ensemble.

Ces travaux ont été réceptionnés :

- courant mai 2026 pour les logements ;
- fin juin 2026 pour la mise en séparatif des réseaux.

Le conventionnement de cet ensemble emporte une restructuration des loyers, avec :

- L'application du loyer plafond prévu par la convention ouvrant droit à l'APL ;
- La création de loyers accessoires distincts pour les annexes (jardins, garages), auparavant non facturées séparément.

L'estimation de l'impact locatif fait apparaître :

- pour 9 des 10 locataires, une hausse du loyer modérée puisque le reste à charge mensuel est compris entre 19 et 30 € ;
- pour 1 locataire, Monsieur Georges JEHANNET, une augmentation significative estimée à environ 125 € par mois.

Cette situation atypique s'explique par le cumul de plusieurs facteurs propres à ce locataire :

- M. Georges JEHANNET occupe son logement de manière continue depuis 1992 ; malgré les ventes successives de l'ensemble immobilier, il a conservé le bénéfice de son contrat de location d'origine. Il avait jusqu'alors refusé les travaux proposés lors des précédentes campagnes de réhabilitation du patrimoine, et son loyer n'avait, de ce fait, jamais fait l'objet de la réévaluation appliquée aux autres logements à l'occasion de ces travaux.
-
- Le rattrapage résultant du présent conventionnement porte donc sur une base historique plus ancienne et plus favorable que celle des autres locataires, ce qui explique l'écart d'impact.

- Ses ressources sont très faibles, ce qui rend une augmentation de cette ampleur difficilement supportable.

Les travaux de réhabilitation énergétique désormais réalisés génèrent, en contrepartie, des économies de charges de nature à limiter l'impact réel sur son budget.

Considérant que la convention APL fixe un loyer maximum par logement, que l'organisme ne peut dépasser, mais qu'elle n'interdit pas de pratiquer un loyer inférieur à ce plafond, le bailleur étant libre de fixer le loyer pratiqué dans cette limite.

Considérant que, conformément aux principes d'égalité, l'organisme peut traiter différemment des situations objectivement différentes, pour des motifs d'intérêt général, dès lors que la différence de traitement est proportionnée et en rapport avec l'objet du logement social, consistant notamment à garantir l'accès et le maintien dans le logement des ménages modestes.

Il vous est proposé de bien vouloir :

- Autoriser à titre exceptionnel et en considération de la situation particulière de M. Georges JEHANNET, de fixer le loyer total (loyer principal et loyers accessoires) de son logement à un montant égal à son loyer actuel majoré de 20 € par mois, ce montant demeurant inférieur au loyer maximum prévu par la convention APL,

- Étant précisé que cette mesure dérogatoire est applicable tant que M. JEHANNET occupe personnellement le logement et remplit les conditions de ressources pour l'occupation d'un logement social, et qu'en cas de départ ou de changement substantiel de situation, le logement sera soumis au régime de loyer de droit commun défini par la convention.

<u>Délibération</u> : Le Conseil d'administration, à **l'unanimité :**

- **Autorise à titre exceptionnel et en considération de la situation particulière de M. Georges JEHANNET, de fixer le loyer total (loyer principal et loyers accessoires) de son logement à un montant égal à son loyer actuel majoré de 20 € par mois, ce montant demeurant inférieur au loyer maximum prévu par la convention APL,**

- **Étant précisé que cette mesure dérogatoire est applicable tant que M. JEHANNET occupe personnellement le logement et remplit les conditions de ressources pour l'occupation d'un logement social, et qu'en cas de départ ou de changement substantiel de situation, le logement sera soumis au régime de loyer de droit commun défini par la convention.**

CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 20 OCTOBRE 2026

_____

➢ **GESTION LOCATIVE**

♦ **LOGEMENTS FAMILIAUX – POLITIQUES PARTICULIÈRES**

✓ **Réduction de loyer : Les Verchers-sur-Layon (commune déléguée de Doué-en-Anjou) – Tr. 2010**

L'Office a acquis, le 10 juillet 2026, auprès de la commune de Doué-en-Anjou un ensemble immobilier situé 23 Route de Doué, sur la commune déléguée des Verchers-sur-Layon (ensemble 2010), comprenant 4 logements.

L'un de ces logements, est occupé par Monsieur Hacault dans le cadre d'un bail conclu le 1er juillet 2014, à tacite reconduction triennale, avec révision au 1er juillet de chaque échéance. Il s'agit d'un logement de type T4 (75 m²), situé au 1er étage avec un loyer mensuel, à ce jour, de 363,03 € hors charges.

Un projet de réhabilitation de cet ensemble est engagé. Sa mise en œuvre suppose la libération du logement occupé par M. Hacault. Un travail de relogement de ce dernier est en cours, piloté par l'agence, afin de lui proposer une solution adaptée et de permettre, à terme, la libération des lieux.

Depuis son acquisition et le conventionnement de cet ensemble par l'Office, le logement relève du financement PLAI. Le loyer plafond fixé à la convention APL s'établit à 476,31 €.

Or, au titre de son bail en cours, antérieur à la cession du bien par la commune, M. Hacault acquitte un loyer de 363,03 € conformément aux dispositions de l'acte de vente.

Le loyer plafond ne peut pas être appliqué à ce locataire tant qu'il demeure dans les lieux.

Compte tenu du caractère urgent de la situation locative de M. Hacault et dans l'attente de la présente séance, à titre conservatoire, Meldomys a gelé, depuis le 10 juillet, le loyer de M. Hacault à son niveau actuel de 363,03 €, en lieu et place du loyer PLAI théorique de 476,31 €.

Il appartient désormais au Conseil d'Administration de régulariser cette décision provisoire en approuvant formellement la réduction de loyer correspondante.

Il est proposé au Conseil d'Administration de bien vouloir délibérer sur les points suivants :

- Approuver la réduction de loyer applicable au logement n°13 sis 23 Route de Doué, occupé par M. Hacault, ramenant le loyer de 476,31 € (loyer conventionné PLAI) à 363,03 € ;

- Approuver la date d'effet de cette réduction de loyer au 10 juillet 2026, afin de régulariser la situation temporaire de gel du loyer.

Délibération : Le Conseil d'administration, à l'unanimité approuve la réduction de loyer applicable au logement n°13 sis 23 Route de Doué aux Verchers sur Layon, occupé par M. Hacault, ramenant le loyer de 476,31 € (loyer conventionné PLAI) à 363,03 € dont la date de prise d'effet est fixée au 10 juillet 2026, afin de régulariser la situation temporaire de gel du loyer.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 20 OCTOBRE 2026

_____

- **GESTION LOCATIVE**
  - **LOGEMENTS FAMILIAUX – POLITIQUES PARTICULIÈRES**
    - ✓ **Convention Soli'AL**

Dans le cadre de sa politique d'accompagnement social et de prévention des impayés, Meldomys porte une attention particulière aux situations de fragilités économiques rencontrées par ses locataires.

Afin de renforcer les réponses pouvant être apportées aux ménages confrontés à des difficultés financières ponctuelles, une convention de partenariat a été conclue, en juin 2022 avec l'association Soli'AL du groupe Action Logement, dont la mission principale est dédiée à l'accompagnement des salariés et/ou locataires confrontés à une problématique logement.

Le dispositif Soli'AL s'inscrit donc dans une démarche de prévention des impayés et de sécurisation du parcours résidentiel des locataires. Les aides sont mobilisables pour des locataires (salariés ou non-salariés), sous réserve du respect des critères d'éligibilité définis par la convention. Il permet aux bailleurs adhérents, de mobiliser une enveloppe d'aides destinée aux ménages rencontrant une difficulté financière ponctuelle susceptible de compromettre leur équilibre budgétaire et leur capacité à faire face à leurs charges locatives. Le dispositif peut intervenir en complément des aides de droit commun et ne s'y substitue pas.

Pour MELDOMYS, l'un des principaux intérêts de ce dispositif réside dans sa complémentarité avec l'accompagnement social proposé par les conseillères sociales. Il constitue un outil supplémentaire permettant d'apporter une réponse adaptée à certaines situations qui ne peuvent pas être entièrement couvertes par les dispositifs de droit commun.

En 2022, Meldomys avait versé une subvention d'un montant de 150 000€, et Soli'AL avait abondé le dispositif à hauteur de 200%, avec des frais de gestion de 12%, conduisant à une enveloppe globale de 396 000€ au titre de l'aide appelée ASQ (Aide Sur Quittance). Depuis sa mise en œuvre, le dispositif a permis de mobiliser une enveloppe financière au bénéfice des locataires. Au 07/09/2026, il nous reste 101 856€ de budget disponible.

Au regard des besoins identifiés et de l'intérêt de maintenir une réponse complémentaire aux dispositifs de droit commun, il apparaîtrait opportun de poursuivre ce partenariat.

Aussi dans le cadre d'un renouvellement de la convention, Soli'AL propose d'abonder la subvention de MELDOMYS à hauteur de 50% (plafonnée à 5€ par logement), soit un montant maximal de 71 800€, avec des frais de gestion ramené à 8%.

Dans ce contexte, il vous est demandé de bien vouloir autoriser la conclusion de l'avenant au renouvellement de la convention de Meldomys avec l'association Soli'AL, d'approuver l'attribution d'une enveloppe complémentaire de 100 000€ au dispositif actuel, et d'autoriser le Directeur général à la signer ainsi qu'à accomplir toutes les formalités nécessaires à son exécution.

Délibération : Le Conseil d'administration, à l'unanimité, autorise la conclusion de l'avenant au renouvellement de la convention de Meldomys avec l'association Soli'AL, approuve l'attribution d'une enveloppe complémentaire de 100 000 € au dispositif actuel, et autorise le Directeur général à la signer ainsi qu'à accomplir toutes les formalités nécessaires à son exécution.

AVENANT N° 4900040014-2022-02
A LA CONVENTION DE PARTENARIAT VISANT LA PREVENTION DES IMPAYES LOCATIFS N° 4900040014-2022-01

Entre

MELDOMYS

Office Public de l'Habitat (OPH) immatriculé au registre du commerce et des sociétés de Angers sous le numéro 274 900 034 dont le siège social est sis 11 rue du Clon BP 70146 49001 ANGERS CEDEX, représenté par Monsieur Benoît RATIER en sa qualité de Directeur Général, dûment habilité aux fins des présentes

Ci-après dénommée « l'Organisme », d'une part

ET

Soli'AL,
Association loi de 1901 RNA n° W784000528, dont le siège social est sis au 19/21 quai d'Austerlitz 75013 PARIS, dont le numéro Siren est le 393 044 938, représentée par Madame Florence DETIMMERMAN RUEL en qualité de Directrice Générale, dûment habilitée aux fins des présentes.

Ci-après dénommée « Soli'AL », de seconde part,

Ci-après dénommée individuellement la « **Partie** » et ensemble les « **Parties** ».

Préambule

Les Parties ont conclu le 22 juin 2022 une convention de partenariat visant la prévention des impayés locatifs (ci-après la « **Convention** »).

Il est rappelé qu'aux termes de ladite Convention l'Organisme a apporté un Budget (tel que défini dans la Convention) d'un montant de 150 000 €. L'Abondement Brut (tel que défini dans la Convention) effectué par Soli'AL s'élève à 300 000 €.

L'Organisme ayant souhaité apporter une somme supplémentaire de 100 000 €, les Parties se sont rapprochées afin de formaliser le présent avenant n° **4900040014-2022-02** à la Convention (ci-après l'« **Avenant** »).

PROJET MELDOMYS

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1 : Enveloppe budgétaire

Aux termes de l'Avenant, les Parties décident que les clauses et conditions de la Convention s'appliquent dans le cadre d'un versement complémentaire de l'Organisme par rapport à son Budget (tel que défini dans la Convention) et de l'abondement complémentaire effectué par Soli'AL par rapport à l'Abondement (tel que défini dans la Convention), sauf à ce que l'Avenant prévoit des modalités différentes qui sont strictement applicables dans le cadre de l'Avenant.

Article 2 : Enveloppe budgétaire complémentaire

2.1.1 : Budget complémentaire apporté par l'Organisme

L'Organisme s'engage à verser une subvention complémentaire d'un montant de 100 000 € (ci-après le **« Budget Complémentaire** »). Cette subvention sera versée en totalité à la signature de l'Avenant.

2.1.2 : Abondement complémentaire de Soli'AL

Soli'AL décide d'abonder le Budget Complémentaire apporté par l'Organisme à hauteur de 50%, dans la limite d'un plafond de 5 € par logement. **L'Abondement brut** s'élève ainsi à 50 000 €. L'Abondement net des frais de gestion prévus à l'article 3 ci-dessous, ci-après l'« **Abondement Net Complémentaire**», sera porté sur l'enveloppe globale de l'Organisme au jour de la signature de l'Avenant.

2.1.3 : Répartition de l'enveloppe globale complémentaire

L'enveloppe globale (ci-après l'« **Enveloppe Globale Complémentaire** »), constituée par la somme du Budget Complémentaire apporté par l'Organisme et de l'Abondement Net Complémentaire, sera répartie en deux sous-enveloppes :

- 138 000 € au titre de l'enveloppe Aide Sur Quittance,
- 00 € au titre de l'enveloppe d'Accompagnement Social (mesures d'accompagnement social lié au logement valorisées à 275 € par mesure et/ou diagnostic social valorisé à 375 € par mesure).

Dans le cas de volonté de l'une ou l'autre des Parties de modifier la répartition susvisée, les Parties se rapprocheront à l'effet de formaliser un accord.

Article 3 : Frais de gestion

Des frais de gestion sont facturés par Soli'AL à l'Organisme. Les Parties conviennent qu'ils correspondent à 8 % de la somme du Budget Complémentaire apporté par l'organisme et de l'abondement brut et sont précomptés en une fois sur l'Abondement. L'Abondement Net Complémentaire sera donc net des frais de gestion.

PROJET MELDOMYS

Article 4 : Durée

Les Parties décident de modifier la durée de la Convention, elle prendra fin le 31 décembre 2026.
Au-delà de ce terme, et sauf dénonciation par l'une ou l'autre des Parties au minimum deux mois avant ledit terme, la Convention sera renouvelée tacitement pour des périodes successives d'un an à chaque date anniversaire.

Article 5 : Date d'effet de l'avenant

L'Avenant prend effet à compter de la date de sa signature.

Article 6 : Autres dispositions

Toutes les clauses et conditions de la Convention, non modifiées par l'Avenant demeurent applicables.

Fait à Paris,

Pour l'Organisme Représenté par Benoît RATIER Es qualité	
Pour Soli'AL Représentée par Florence DETIMMERMAN RUEL Es qualité	

PROJET MELDOMYS

L'ordre du jour étant épuisé et aucune autre question n'étant posée, la séance est levée à 11 h 50.

Le Président,

Alain MAINGOT