meldomys

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

MARDI 17 NOVEMBRE 2026

PROCÈS VERBAL

PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS

DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

LE MARDI 17 NOVEMBRE 2026 À 9 H 30, S'EST RÉUNI LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT - MELDOMYS

Présents :

Messieurs	Alain MAINGOT (Président)	Représentant du Conseil départemental
	Gilles LEROY (Vice-Président)	Représentant du Conseil départemental
Mesdames	Elisabeth MARQUET	Désignée par le Conseil départemental
	Mireille POILANE	Désignée par le Conseil départemental
	Sandrine LION	Désignée par le Conseil départemental (TEAMS)
Monsieur	Franck LEMESLE	Représentant des locataires CGL

Excusée :

Madame	Natacha POUPET-BOURDOULEIX	Représentante du Conseil départemental (Pouvoir à M. MAINGOT)

Assistaient également à la séance :

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

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SÉANCE DU 17 NOVEMBRE 2026

ORDRE DU JOUR

- **APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU 29 SEPTEMBRE 2026 5**
- **AMÉNAGEMENT – DÉVELOPPEMENT 7**
  - ♦ DEMANDES / ENGAGEMENTS DE PROJETS – ABANDONS OU DÉCONSTRUCTIONS 7
  - ✓ Engagement des nouvelles opérations (programmes en cours) 7
  - 1) Opérations soumises pour demande d'avis avant étude 7
    - DOUE LA FONTAINE – VEFA PRIMALYS - 6 route des blanchisseries
  - 2) Opérations soumises pour engagements 7
    - BLAISON GOHIER - Commune déléguée de BLAISON ST SULPICE - 8 Montée St sauveur - Mandat d'études
    - LE LION D'ANGERS - Rue des Tilleuls - Mandat d'études
    - LE LION D'ANGERS - La Grande Chaussée - Ilot D
  - 3) Opérations soumises pour nouvel engagement (mise à jour des opérations) 7
    - BREZE - Commune déléguée de BELLEVIGNE LES CHATEAUX - Rue des varennes - Tr.1954
    - LA CHAPELLE ROUSSELIN - Commune déléguée de CHEMILLE EN ANJOU - Rue Gasnault - Tr 1981
    - ST MATHURIN SUR LOIRE - Commune déléguée de LOIRE AUTHION - Rue du port la vallée - La Minoterie - Tr 1947
  - ♦ ACQUISITIONS FONCIÈRES ET IMMOBILIÈRES 12
  - ✓ Nouveaux dossiers 12
    - CHAZE-SUR-ARGOS - impasse de la Croix Mellier, lotissement « La Boivinière » - Tr. 1997
    - LA DAGUENIERE (Commune déléguée de LOIRE-AUTHION) : Convention de participation financière et acquisition du terrain - Rue du Stade - Tr. 1948
    - MONTREVAULT (Commune déléguée de MONTREVAULT-SUR-EVRE) – Allée des Noiselets - Tr.1077
    - POUANCÉ (commune déléguée d'Ombrée 'Anjou) – VEFA NEXITY- rue des Étangs-rue de la Gare - Tr. 2012
    - SAINT-LEZIN (commune déléguée de CHEMILLE-EN-ANJOU) - rue de la Bergerie – Tr. 1912
    - SEICHES-SUR-LE-LOIR – opération Béguinage - avenant au bail emphytéotique et convention de partenariat - Tr. 2013
  - ♦ MARCHES TRAVAUX/SERVICES – CONTRATS/CONVENTIONS 33
  - ✓ VERNANTES (Tr.1984-1985) – Construction de 8 logements individuels et d'une salle commune : Protocole transactionnel 33
  - ✓ CHEMILLE-MELAY (Commune déléguée de CHEMILLE-EN-ANJOU) – Cœur de Ville – Avenant n°2 à la convention de conduite d'opération 39
  - ✓ LES PONTS DE CE – ZAC des Hauts de Loire – Ilot 13 – Tr. 2032N1/2069N1 – Convention de partenariat.....44
  - ✓ MARTIGNE-BRIAND (commune déléguée de TERRANJOU) – Les Perrières : Convention d'autorisation de travaux sur le domaine public – Tr 2025.....51
  - ✓ MONTREVAULT (commune déléguée de MONTREVAULT-SUR-EVRE) – Rue des Chênes - Tr.1898n1 : Engagement et conventions.....57
  - ✓ SAINT PIERRE MONTLIMART (commune déléguée de MONTREVAULT-SUR-EVRE) – Les Glycines - Tr.1741n1 : Engagement et conventions.....71
  - ✓ SEGRE (commune déléguée de SEGRE-EN-ANJOU-BLEU) – Gendarmerie - Tr. 1938 : Evolution de programme.....75

✓ Action sociale urgente - Convention de groupement Meldomys / Podeliha 76
✓ Recensement des achats publics 85

➢ **GESTION PATRIMONIALE** **87**

♦ CESSIONS FONCIERES ET IMMOBILIERES 87
✓ Nouveaux dossiers 87

- CHANZEAUX (Commune déléguée de CHEMILLE-EN-ANJOU) – Rue de la Scierie – Tr. 1087
- SAINT BARTHELEMY D'ANJOU – Rue Chanteclerc - Vente terrain à JAXED – Tr. 2001

➢ **GESTION LOCATIVE** **91**

♦ LOGEMENTS FAMILIAUX - DÉPENSES 91
✓ Attribution de bons de fournitures aux locataires 91
♦ STRUCTURES D'HÉBERGEMENT 94
✓ Somloire – Ehpad « L'Epinette » (Tr. 0597) : financement des travaux de chaufferie et baisse de la participation à la provision – Avenant n°9 à la convention de gestion 94
♦ STRUCTURES LOCATIVES 97
✓ Jarzé-Villages – Maison de santé (Tr. 1892) : création d'un cabinet supplémentaire au sein du pôle médical – Avenant n°2 à la convention de location 97

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SÉANCE DU 17 NOVEMBRE 2026

_____

➢ APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU 29 SEPTEMBRE 2026

- 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
  - Châteauneuf 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 procès-verbal est approuvé à l'unanimité.

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SÉANCE DU 17 NOVEMBRE 2026

_____

➢ AMÉNAGEMENT – DÉVELOPPEMENT

♦ DEMANDES / ENGAGEMENTS DE PROJETS – ABANDONS OU DÉCONSTRUCTIONS

✓ Engagement des nouvelles opérations (programmes en cours)

1) Opérations soumises pour demande d'avis avant étude

- Opportunité 1 : DOUÉ LA FONTAINE – VEFA PRIMALYS - 6 route des blanchisseries

2) Opérations soumises pour engagements

Les opérations ci-dessous ont fait l'objet d'un avis favorable de la Commission d'Investissement.

Caractéristiques principales			
Commune	Adresse	**Nbre de lgts**	**Date de la Commission d'investissements**
BLAISON GOHIER - Commune déléguée de BLAISON ST SULPICE	8 Montée st sauveur ***Mandat d'études***	-	22.10.2026
LE LION D'ANGERS	Rue des Tilleuls ***Mandat d'études***	-	22.10.2026
LE LION D'ANGERS	La Grande Chaussée Ilot D	26	22.10.2026

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

Caractéristiques principales			
Commune	Adresse	**Nbre de lgts**	**Date de la Commission d'investissements**
BREZE - Commune déléguée de BELLEVIGNE LES CHATEAUX	Rue des varennes *Tr.1954*	3	22.10.2026
LA CHAPELLE ROUSSELIN - Commune déléguée de CHEMILLÉ EN ANJOU	Rue Gasnault *Tr. 1981*	8	22.10.2026
ST MATHURIN SUR LOIRE - Commune déléguée de LOIRE AUTHION	Rue du port la vallée - La Minoterie *Tr. 1947*	44	22.10.2026

BLAISON GOHIER

Commune déléguée de BLAISON ST SULPICE
8 Montée St Sauveur - Béguinage
Construction d'un habitat séniors - Mandat d'études

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

OS à définir

meldomys

Données locatives

Nombre d'habitants	1113
Commune nouvelle	1302
Parc Meldomys	17
Commune nouvelle	17
Autres bailleurs	13

Délégataire CD49
Zone de loyer 3

Synthèse des demandes (choix 1 2 3)

Commune nouvelle : BLAISON ST SULPICE				
T.I	T.II	T.III	T.IV	T.V et +
2	3	0	1	1
Commune déléguée : BLAISON GOHIER				
2	3	0	1	1

Plans / détail du projet

La Commune de Blaison-Saint-Sulpice est propriétaire d'un pavillon et son foncier sis 8 montée de Saint-Sauveur. Meldomys a élaboré une faisabilité avec le programme suivant :

→ 5 logements locatifs de type T.II destinés à accueillir des séniors et de jeunes ménages

→ Une salle commune d'environ 45 m² permettant d'animer la résidence et de créer du lien social





Les études

Les études à réaliser par l'Office comprennent :

→ Les diagnostics liés à la démolition ou toute autre expertise pouvant apparaitre nécessaire
→ Un diagnostic Biodiversité
→ Une esquisse avec estimation du coût de viabilisation (réalisée par un bureau d'étude VRD ou un géomètre)

Le coût du mandat

A ce stade, le coût prévisionnel des études préalables confiées à des tiers est estimé à environ **15 700 € HT**.

	HT
Diagnostics avant démolition amiante et plomb	2 500
Diagnostique Biodiversité	10 000
BE VRD	3 200
TOTAL	**15 700**

La rémunération forfaitaire du Mandataire est fixée à 5 000 € HT.

En cas de poursuite du projet, les frais seront intégrés au bilan de l'opération.
En cas de non-poursuite du projet, les frais inhérents à l'exécution des études seront pris en charge en totalité par la Commune.

Avis de la commission d'investissements

Date	Avis	Observations
22/10/2026	Mandat d'études - Avis favorable	

LE LION D'ANGERS

Rue des Tilleuls

Mandat d'études

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

Données locatives

Nombre d'habitants	5254
Parc Meldomys	299
Autres bailleurs	49

Délégataire CD49
Zone de loyer 3

Synthèse des demandes (choix 1 2 3)

T.I	T.II	T.III	T.IV	T.V et +
22	54	77	47	19

Plans / détail du projet



Le programme de l'étude comprend :

→ La construction d'un ensemble immobilier R+2 de 14 logements locatifs sociaux.
→ La construction d'un foyer jeunes travailleurs en partenariat avec l'ILIADE futur gestionnaire.

Les études

Les études à réaliser par l'Office comprennent :

→ Le relevé topographique de l'assiette foncière
→ Une esquisse par une équipe de maîtrise d'œuvre comprenant en particulier un architecte, un bureau d'étude structure, un bureau d'étude fluide et un économiste
→ L'étude géotechnique G2AVP
→ L'étude financière permettant de définir les conditions de l'équilibre de l'opération.

Le coût du mandat

A ce stade, le coût prévisionnel des études préalables confiées à des tiers est estimé à environ **39 200 € HT**.

	HT
Etudes géotechniques G2AVP	5 200 €
Géomètre Relevé topographique	2 000 €
Honoraires équipe maîtrise d'œuvre pour esquisse +	32 000 €
TOTAL	**39 200 €**

La rémunération forfaitaire du Mandataire est fixée à 8 000 € HT.
En cas de poursuite du projet, les frais seront intégrés au bilan de l'opération.
En cas de non-poursuite du projet, les frais inhérents à l'exécution des études seront pris en charge en totalité par la Commune.

Avis de la commission d'investissements

Date	Avis	Observations
22/10/2026	Mandat d'études - Avis favorable	

LE LION D'ANGERS

La Grande Chaussée - ilot D

Construction de 26 logements collectifs

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

Données locatives

Nombre d'habitants	5254
Parc Meldomys	299
Autres bailleurs	49

Délégataire CD49
Zone de loyer 3

Synthèse des demandes (choix 1 2 3)

T.I	T.II	T.III	T.IV	T.V et +
22	54	77	47	19

Plans / détail du projet

	PLUS	PLAI-R	PLAI-A	PLS
Individuel				
Collectif	10	11		5
Total logts	**26 (6 TIII + 12 T.III + 8 T.IV)**			

Nombre de logements labellisés VSA : 0
Annexes : 26 places de parking



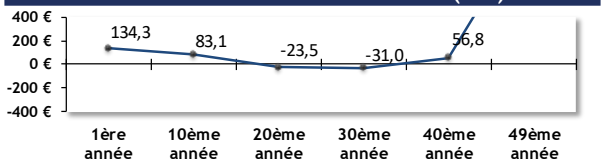
Indicateurs

Coût d'acquisition HT : 182 000€
Ratio prix de revient HT/m² SU : 2 420€
Prix de revient d'un logement TTC : 176 280€
Ratio construction HT/m² SH : 2 094€
Fonds propres/logement : 39 000€

Données financières

Financement	en €	en %
Prêts 40 et 50 ans CDC	3 282 362 €	71,62%
Subventions Etat et Délégataire	69 700 €	1,52%
Fonds propres nets	1 014 000 €	22,12%
Total financement	**4 583 290 €**	

Résultat de trésorerie cumulé (K €)



Valeur 01/01/2026 *Marges locales : 13%*

Loyers mensuels PLUS
Logement type T.II : **331€**
Logement type T.III : **451€**
Logement type T.IV : **565€**
Stationnement : **15€**

Loyers mensuels PLAI
Logement type T.II : **272€**
Logement type T.III : **408€**
Logement type T.IV : **511€**
Stationnement : **10€**

Loyers mensuels PLS
Logement type T.II : **454€**
Logement type T.III : **619€**
Logement type T.IV : **734€**
Stationnement : **15€**

Avis de la commission d'investissements

Date	Avis	Observations
22/10/2026	Engagement - Avis favorable	

MODIFICATIONS ET MISES A JOUR DE PROGRAMMES

Programme	Date engagement Nbre de logts + financement	Modification / mise à jour	Engagement précédent						Actualisation commission du 22/10/2026				
			Prix de revient TTC	Coût Acquisition HT	Ratio prix de revient HT/m² SU	Coût de construction HT/m² SH	Montant Fonds propres/ logt	Observation	Prix de revient TTC	Coût Acquisition HT	Ratio prix de revient HT/m² SU	Coût de construction HT/m² SH	Montant Fonds propres/logt
LA CHAPELLE ROUSSELIN - Commune déléguée de CHEMILLE EN ANJOU Rue Gasnault *Tr. 1913*	22.04.2026 8 logements 4 PLUS - 4 PLAI	Mise à jour des coûts	1 248 759 €	24 000 €	2 325 €	1 994 €	25 000 €		1 416 148 €	24 000 €	2 638 €	2 043 €	39 287 €
													22,19%
ST MATHURIN SUR LOIRE - Commune déléguée de LOIRE AUTHION Rue du port la vallée La Minoterie *Tr.1947*	09.10.2024 47 logements 27 PLUS - 20 PLAI **CI le 03.09.2025 pour MAJ programme à 44 logements**	Mise à jour des coûts	7 973 317 €	435 782 €	2 583 €	2 099 €	44 469 €		8 552 657 €	197 000 €	2 796 €	2 279 €	48 000 €
													24,69%
BREZE - Commune déléguée de BELLEVIGNE LES CHATEAUX Rue des varennes *Tr.1954*	03.11.2025 3 logements (3 garages incorporés) 1 PLUS - 1 PLAI R - 1 PLAI C	**55 000€ de passsage en perte**	599 162 €	50 000 €	2 844 €	1 957 €	50 000 €		523 055 €	50 000 €	2 748 €	1 823 €	40 700 €
													23,34%

<u>Délibération</u> : le Bureau du Conseil d'Administration, après avoir pris connaissance des opérations présentées, à l'unanimité :

- **Délivre un avis favorable pour engager l'étude d'opportunité concernant la VEFA PRIMALYS à Doué en Anjou.**
- **Donne son accord, pour l'engagement des deux études et l'opération ayant reçu l'avis favorable de la Commission d'investissement,**
- **Valide les mises à jour des 3 opérations de la Chapelle Rousselin, St Mathurin sur Loire et Brézé.**

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SÉANCE DU 17 NOVEMBRE 2026

_____

➢ AMÉNAGEMENT - DÉVELOPPEMENT

♦ ACQUISITIONS FONCIÈRES ET IMMOBILIÈRES

✓ Nouveaux dossiers

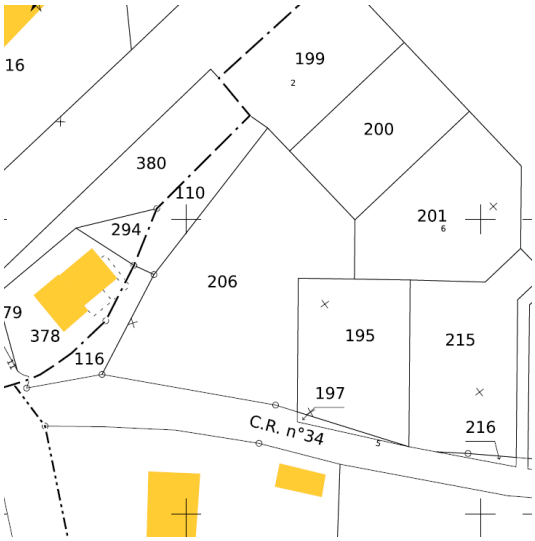
CHAZÉ-SUR-ARGOS - impasse de la Croix Mellier, lotissement « La Boivinière » - Tr. 1997

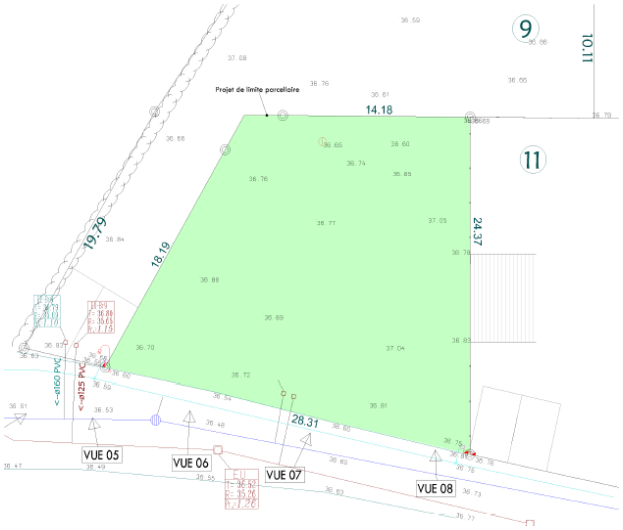
La commune de CHAZE-SUR-ARGOS est propriétaire d'une parcelle de terrain à bâtir située impasse de la Croix Mellier.

Dans le cadre d'un projet d'aménagement urbain, la commune a sollicité MELDOMYS pour la construction de logements locatifs sociaux au sein du lotissement « La Boivinière ».

Après avoir analysé la demande sur le secteur, la commission d'investissement du 14 janvier 2026 et le Bureau du conseil d'administration du 03 février 2026 ont décidé de donner une suite favorable au projet et d'envisager la construction de 3 logements locatifs sociaux en individuel (1 TII, 1 TIII et 1 TIV), et 2 garages.

Cet ensemble doit être édifié sur une parcelle nue et viabilisée, cadastrée section ZO n° 206 pour partie, d'une superficie d'environ 500 m². Le cabinet GUIHAIRE Géomètre est chargé de procéder au bornage et à la division définitive de l'emprise du projet.





Lors de sa séance du 20 janvier 2024, le Conseil municipal a validé la cession la cession de la parcelle ZO n°206p au profit de MELDOMYS, au prix de 21 000 €, conformément à l'accord intervenu entre les parties retenant un prix de 7 000 € HT par logement.

Les services de France domaine ont été saisis le 12 octobre 2026.

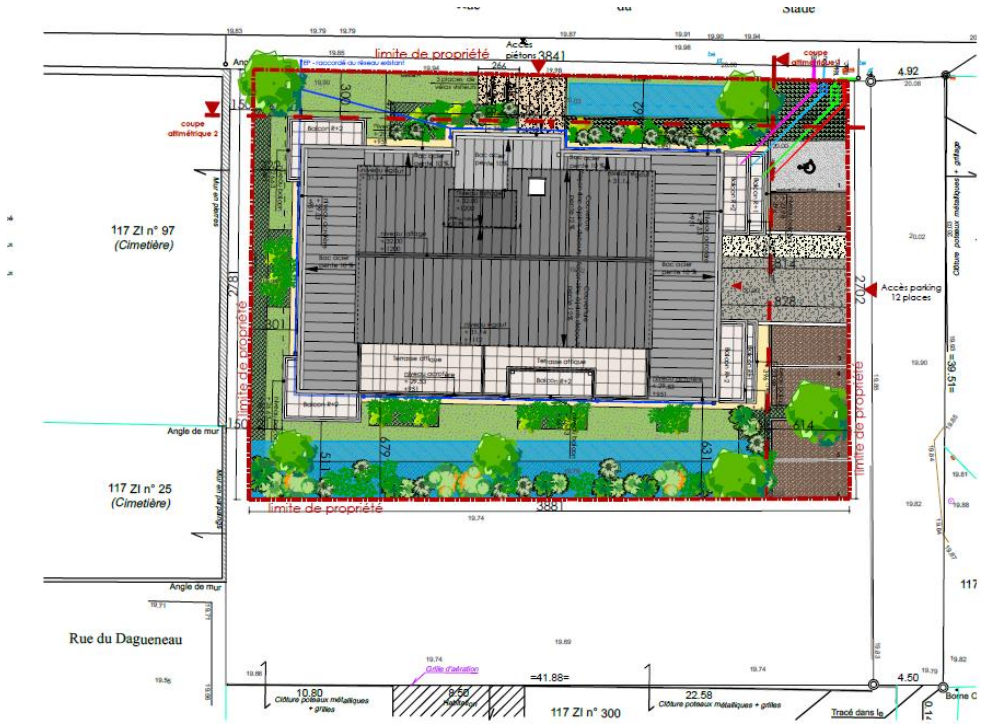
Il vous est demandé de bien vouloir donner votre accord sur l'acquisition de la parcelle cadastrée section ZO n° 206 pour partie au prix de 21 000 € HT et d'autoriser le directeur général à signer l'acte administratif de vente qui sera rédigé par la direction juridique de Meldomys.

<u>Délibération</u> : le Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité, donne son accord sur l'acquisition de la parcelle cadastrée section ZO n° 206 pour partie au prix de 21 000 € HT et autorise le Directeur général à signer l'acte administratif de vente qui sera rédigé par la direction juridique de Meldomys.

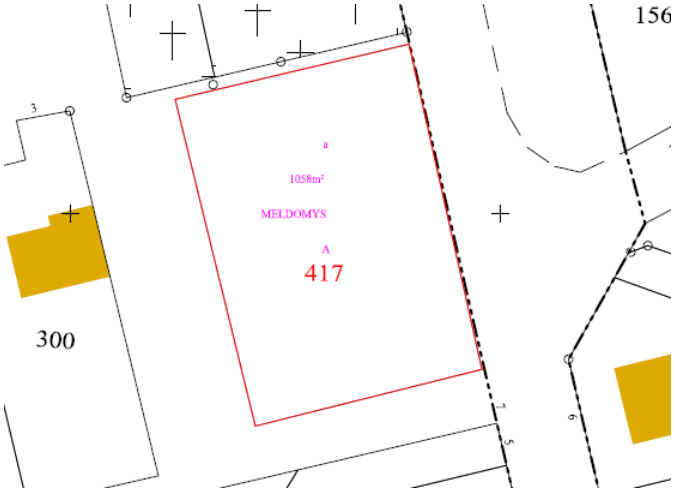
LA DAGUENIERE (Commune déléguée de LOIRE-AUTHION) : Convention de participation financière et acquisition du terrain - Rue du Stade - Tr. 1948

Dans le cadre d'un projet d'aménagement urbain, la Commune de Loire-Authion, propriétaire d'un terrain à bâtir à La Daguenière, a sollicité l'office pour la construction de 12 logements en collectifs, dont six à destination des séniors (4 TII, 7TIII et 1TIV).

La Commission d'investissement du 3 novembre 2025 et le Bureau du Conseil d'Administration du 19 novembre 2025 ont émis un avis favorable à cette opération et décidé de retenir la construction de 12 logements locatifs sociaux en collectif comprenant 4 terrasses, 8 balcons et 12 places de parking en socle.



Le projet sera réalisé sur la parcelle cadastrée section 117 ZI n°417 d'une superficie de 1058 m².



Les services de France domaine, saisis le 1er juin 2026, ont rendu leur avis le 3 juin 2026 fixant la valeur vénale du terrain à 75 000 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %.

Meldomys s'engage à assurer la viabilisation complète de la parcelle. Toutefois, en raison des contraintes spécifiques liées au PPRI et à la nature sablonneuse des sols, le projet nécessite des adaptations techniques particulières, notamment la réalisation de fondations profondes, qui renchérissent le coût des études et des travaux de construction et ne permettent pas d'atteindre l'équilibre financier de l'opération sans soutien financier de la collectivité.

En conséquence, les parties ont convenu de fixer le prix de cession du foncier à 1,00 € et de prévoir une participation financière, de la commune plafonnée à 80.000 €.

Lors de sa séance du 16 décembre 2025, le Conseil Municipal a approuvé la désaffectation du domaine public communal de la parcelle cadastrée préfixe 117 section ZI n°417, son déclassement, ainsi que la cession du foncier au prix d'un euro.

Il vous est proposé de bien vouloir donner votre accord pour :

- l'acquisition de la parcelle préfixe 117 section ZI n°417 au prix de 1,00 €,
- autoriser le Directeur Général à signer l'acte d'acquisition qui sera rédigé par l'étude notariale de la place du Ralliement située à Angers avec la participation du notaire de la commune,
- valider le principe d'une participation financière de la commune à hauteur de 80 000 €,
- autoriser le Directeur général à signer la convention de participation suivant le modèle joint.

<u>Délibération</u> : le Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité, donne son accord pour :

- approuver l'acquisition de la parcelle préfixe 117 section ZI n°417 au prix de 1,00 €,

- autoriser le Directeur Général à signer l'acte d'acquisition qui sera rédigé par l'étude notariale de la place du Ralliement située à Angers avec la participation du notaire de la commune,

- valider le principe d'une participation financière de la commune à hauteur de 80 000 €,

- autoriser le Directeur général à signer la convention de participation suivant le modèle joint.

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT

CONVENTION DE PARTICIPATION FINANCIÈRE
La Daguenière (commune déléguée de LOIRE AUTHION)
Rue du Stade – Tr. 1948

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Meldomys – Office Public de l'Habitat - immatriculé au RCS d'Angers sous le numéro B 274 900 034, dont le siège social est situé 11 rue du Clon à ANGERS (49 000), représenté par Monsieur Benoît RATIER, Directeur Général, habilité par délibération du Bureau du Conseil d'Administration dudit établissement, en date du 17 décembre 2024 et spécialement à l'effet des présentes, par délibération du Bureau du Conseil d'Administration en date du 17 novembre 2026,

D'une part,

ET

La commune de Loire-Authion (Maine-et-Loire), identifiée sous le N° de SIREN 200057438 dont le siège est situé au 24 Levée Jeanne de Laval à Saint Mathurin-sur-Loire et représentée par le Maire, Monsieur Patrice MANGEARD en date du 10 janvier 2023,

D'autre part,

Considérant que la Commune de Loire-Authion a sollicité Meldomys pour la réalisation d'un programme, destiné à développer l'offre de logements locatifs sur le territoire de la commune déléguée de La Daguenière, en réponse à un nombre important de demandes en attente,

Considérant que Meldomys a acquis auprès de la commune de Loire-Authion une propriété foncière située rue du Stade, cadastrée section 117 ZI n° 417,

Considérant que Meldomys a sollicité la Commune de Loire-Authion pour l'acquisition d'une parcelle au vu la délibération n° 2023-01-16 du 10 janvier 2023 aux termes de laquelle le Conseil Municipal de Loire-Authion a décidé de céder à Meldomys le foncier nécessaire pour réaliser le programme d'habitat à 1 € symbolique, dont la valeur vénale était estimée à 75 000 €.

Considérant que les études préalables effectuées par Meldomys ont identifié la possibilité de réaliser des travaux d'aménagement et de construction d'un programme 12 logements locatifs individuels de type II, type III et type IV,

Considérant que les coûts des études et des travaux de construction ne permettent pas d'atteindre l'équilibre financier de l'opération sans intervention de la collectivité, rendant indispensable une participation financière de la commune,

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

Article 1 : Objet

La Commune de Loire-Authion s'engage à verser à l'Office, une participation financière à hauteur de 80 000 € selon les modalités décrites ci-après.
La participation répond à un besoin d'équilibre financier du projet, qui, en raison des contraintes spécifiques liées au PPRI et à la nature sablonneuse des sols , nécessite des adaptations techniques particulières, notamment la réalisation de fondations profondes .

Article 2 : Modalités du versement

Les parties ont décidé d'arrêter les modalités de versement de cette subvention suivant les modalités ci-après présentées :

Le versement de la totalité de la participation sera effectué en deux temps :

- Un premier versement de 64 000€ avant la fin de l'année 2026.
- Le solde de 16 000€ au démarrage des travaux

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

Le versement sera effectué, sur un seul exercice, par virement bancaire sur le compte de Meldomys.

Article 3 : Durée

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

Article 4 : Résiliation

En cas de non-respect des engagements respectifs, par l'une ou l'autre des parties, le présent acte pourra être résilié dans un délai de 2 mois suivant envoi, en lettre recommandée avec Accusé de Réception, valant mise en demeure.

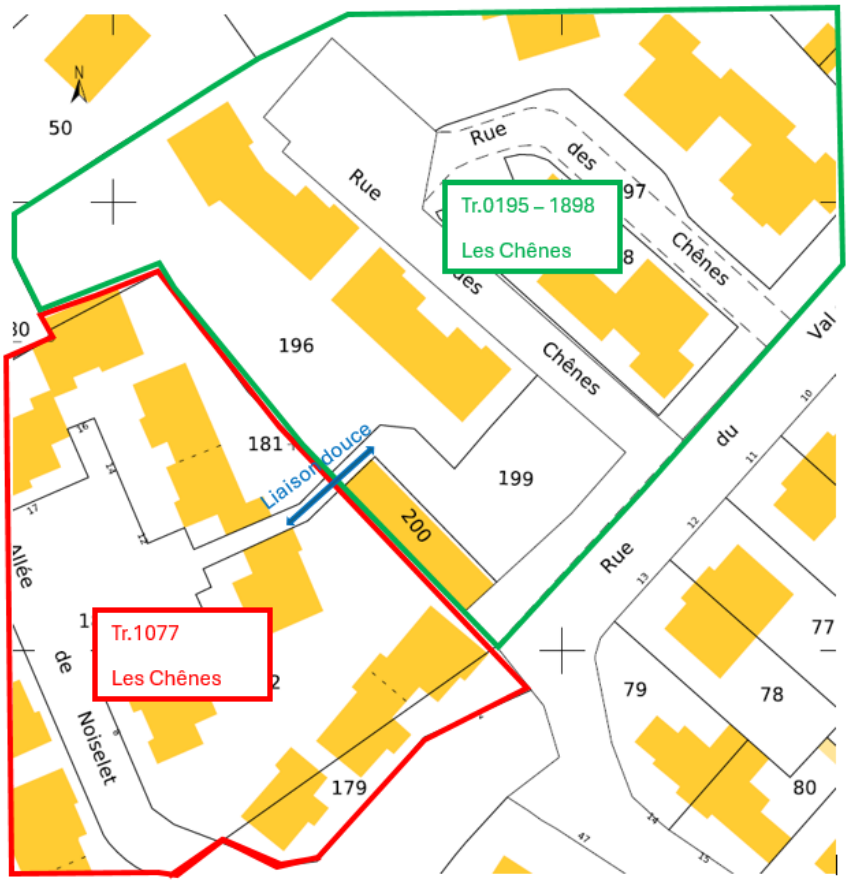
Fait à Angers le……..,

La commune de Loire-Authion	Meldomys
Le Maire,	Le Directeur Général,
Monsieur Patrice MANGEARD	Monsieur Benoît RATIER

MONTREVAULT (Commune déléguée de MONTREVAULT-SUR-EVRE) – Allée de Noiselet - Tr.1077

Dans le cadre de l'opération de déconstruction de 20 logements rue des Chênes (Tr.0195) et de la batterie de garages, puis de construction de 16 nouveaux logements individuels (Tr.1898), l'Office a étudié, en concertation avec la commune de MONTEVAULT SUR EVRE, plusieurs scénarios d'aménagement du site.

L'un des premiers scénarios prévoyait le maintien de l'allée reliant actuellement les deux lotissements et assurant une liaison piétonne d'usage public.



La commune ayant toutefois fait connaître sa volonté de ne pas maintenir cette liaison, la réalisation du nouveau projet de construction conduira, de fait, à supprimer son débouché et à transformer cette allée en voie sans issue, lui faisant ainsi perdre son intérêt et son usage actuels.

Dans ce contexte, la commune a proposé de céder à l'Office l'emprise foncière correspondant à cette allée, devenue sans utilité pour la collectivité d'une superficie de 50 m² (en cours de numérotation).



Bande parcellaire matérialisée en bleu

Cette acquisition permettrait de donner une nouvelle affectation à cette emprise, en l'intégrant aux espaces privatifs attenants aux logements contigus à cette impasse, propriété de l'Office.

L'un des locataires occupant un logement directement contigu à cette emprise, a d'ores et déjà fait connaître son intérêt pour l'intégration de cette parcelle en vue d'agrandir son jardin. Cette évolution permettrait ainsi de valoriser l'emprise au bénéfice du patrimoine locatif de l'Office et d'améliorer la jouissance du logement concerné.

Il convient toutefois de préciser que la réaffectation de cette allée entraînera notamment des frais de dépose des réseaux enterrés, estimés à 5 000 € HT, ainsi que des frais de réaménagement paysager (décroutage du revêtement existant, modification des clôtures, engazonnement), évalués à 7 200 € HT. Ces coûts seront intégrés au bilan financier de l'opération de démolition-reconstruction de la rue des Chênes (Tr. 1898).

La commune a obtenu un avis domanial en date du 13 août 2026 estimant la valeur vénale du bien à 5€ /m² soit 250 €.

L'avis domanial reçu par Meldomys le 5 octobre 2026 retient exactement la même valeur.

Dans sa prochaine séance fixée le 28 janvier 2027, le conseil municipal de la commune a prévu de valider le déclassement et la cession de ladite parcelle au profit de Meldomys au prix de 250 €.

Il vous est donc demandé de bien vouloir donner votre accord sur l'acquisition de cette parcelle en cours de numérotation d'une superficie de 50 m² au prix de 250 € auprès de la commune de MONTREVAULT SUR EVRE, et d'autoriser le Directeur général à signer l'acte administratif qui sera établi par la Direction des affaires juridiques de Meldomys.

<u>Délibération</u> : le Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité, approuve l'acquisition de la parcelle (199 pour partie) en cours de numérotation d'une superficie de 50 m² au prix de 250 € auprès de la commune de MONTREVAULT SUR EVRE, et autorise le Directeur général à signer l'acte administratif qui sera établi par la Direction des affaires juridiques de Meldomys.

POUANCÉ- (Commune déléguée d'Ombrée d'Anjou) : VEFA NEXITY – rue des Étangs /rue de la Gare - Tr. 2012

Par délibération en date du 29 septembre 2026, le Bureau du Conseil d'administration a autorisé la signature du contrat de réservation et de l'acte de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) avec la société NEXITY, pour l'acquisition de 34 logements situés à Pouancé (commune déléguée d'Ombrée-d 'Anjou), rue des Étangs et rue de la Gare, pour un prix total de 5 814 529,83 € HT.

Pour mémoire, on a relevé dans cette opération l'existence d'une pollution du sous-sol du terrain d'assiette de l'opération, ayant initialement conduit le promoteur à envisager l'introduction d'une restriction d'usage sur les plantations dans les jardins privatifs.

Le bureau avait alors demandé la suspension de la mise en signature du contrat de réservation jusqu'à l'obtention de garanties fortes, afin d'éviter tout risque pour les futurs résidents.

À l'issue des échanges entre la Direction Maîtrise d'Ouvrage, la Direction juridique et le promoteur, il a été décidé de sécuriser l'opération en prévoyant une dépollution complète des terrains assortie d'une obligation de résultat à la charge du promoteur, contrôlée par un tiers, avec consignation de 10 % du prix chez le notaire jusqu'à la parfaite exécution des travaux, sans restriction d'usage des jardins pour les futurs occupants

Au regard de la sensibilité particulière du dossier, tenant au risque de pollution des sols et aux conséquences potentielles pour la santé des futurs occupants comme pour la responsabilité de l'office, il apparaît opportun de renforcer encore la sécurisation juridique de l'opération.

Dans cette perspective, il vous est proposé de solliciter l'intervention active du notaire de l'Office dans la rédaction du contrat de réservation et de l'acte de VEFA, en collaboration avec le notaire du vendeur.

La participation de notre notaire permettra notamment :

- de s'assurer que la clause d'obligation de résultat relative à la dépollution est rédigée de manière parfaitement protectrice des intérêts de l'office et de ses futurs locataires,
- de vérifier la cohérence entre les stipulations relatives à la pollution des sols, les études techniques disponibles et les garanties contractuelles,
- de sécuriser les modalités de consignation et de libération des 10 % du prix, en les conditionnant strictement à la constatation de la parfaite exécution des travaux de dépollution,
- plus largement, de vérifier l'ensemble des stipulations des actes au regard des risques environnementaux identifiés.

En conséquence, il est demandé au bureau de bien vouloir :

- Approuver la participation de l'office notarial du ralliement à Angers, notaire de Meldomys à la rédaction du contrat de réservation et de l'acte de VEFA relatifs à l'opération NEXITY à Pouancé (rue des Étangs / rue de la Gare), en collaboration avec le notaire du vendeur,
- Confirmer, en tant que de besoin, l'autorisation donnée au Directeur général pour signer le contrat de réservation et l'acte de VEFA ainsi finalisés.
-

<u>Délibération</u> : le Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité :

- **Approuve la participation de l'office notarial du ralliement à Angers, notaire de Meldomys à la rédaction du contrat de réservation et de l'acte de VEFA relatifs à l'opération NEXITY à Pouancé (rue des Étangs / rue de la Gare), en collaboration avec le notaire du vendeur,**
- **Confirme, en tant que de besoin, l'autorisation donnée au Directeur général pour signer le contrat de réservation et l'acte de VEFA ainsi finalisés.**

SAINT-LÉZIN (commune déléguée de CHEMILLÉ-EN-ANJOU) - rue de la Bergerie – Tr. 1912

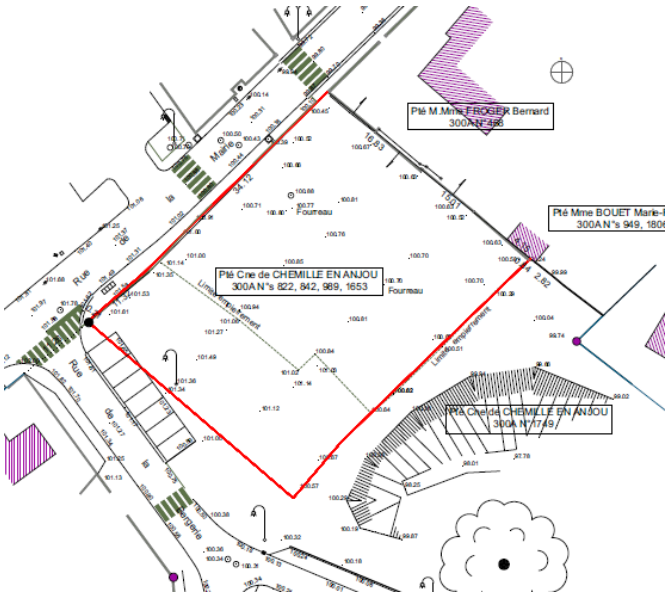
La commune de CHEMILLÉ-EN-ANJOU est propriétaire d'une parcelle de terrain à bâtir située rue la Bergerie à SAINT-LÉZIN.

Dans le cadre d'un projet d'aménagement urbain, la commune a sollicité MELDOMYS pour la construction de plusieurs logements locatifs sociaux.

Après avoir analysé la demande sur le secteur, la commission d'investissement du 22 mai 2024 et le Bureau du conseil d'administration du 09 juillet 2024 ont émis un avis favorable au projet et décidé d'envisager la construction de 5 logements locatifs sociaux en individuel (3 TIII et 2 TIV).

Cet ensemble doit être édifié sur les parcelles cadastrées préfixe 300 section A n°822, 842p, 989p, 1653p et 1749p pour une superficie d'environ 1 122 m², dont la viabilisation sera à charge de MELDOMYS.

Un projet de bornage et division est en cours de réalisation par le cabinet QUARTA GÉOMETRE.


Pté M.Mme FROGER Bernard
300A N°486
Pté Mme BOUET Marie-I
300A N°s 949, 180
Pté Cne de CHEMILLE EN ANJOU
300A N°s 822, 842, 989, 1653
Pté Cne de CHEMILLE EN ANJOU
300A N°1749
Rue
Rue
Rue

SEICHES-SUR-LE-LOIR – Opération Béguinage - avenant au bail emphytéotique et convention de partenariat - Tr.2013

La commune de Seiches-sur-le-Loir a consenti, le 31 mai 2022, un bail emphytéotique à la société Foncière Esprit de Béguinage sur un terrain communal destiné à la réalisation d'un béguinage seniors, moyennant un loyer annuel de 6 420 euros.

Le projet porte sur la réalisation d'un ensemble immobilier composé de 19 logements destinés à des personnes âgées (14 logements de type T2 et 5 logements de type T3), complétés par une maison commune, des espaces extérieurs et des stationnements, dans une logique de résidence sociale de type béguinage, associant habitat individuel, espaces partagés et animation sociale.

La société Foncière Esprit de Béguinage ayant rencontré des difficultés financières, la commune de Seiches-sur-le-Loir et ladite société ont sollicité l'office afin que notre organisme reprenne les engagements de la société Foncier Esprit Béguinage auprès de la commune.

Par acte notarié en date du 25 avril 2025, une cession de droits entre emphytéotes est intervenue entre la société Foncière Esprit de Béguinage et Maine-et-Loire Habitat (MELDOMYS), emportant :

- Transfert au profit de MELDOMYS du droit réel d'emphytéose attaché au bail emphytéotique et du permis de construire, des études et des travaux réalisés,
- Transfert du prêt CARSAT à hauteur de 180 000 euros,
- Adaptation du bail emphytéotique, sans en modifier la nature ni l'objet, mais en ajustant la durée, confirmée à 40 ans et en insérant une clause spécifique de garantie locative, aux termes de laquelle la société Foncière Esprit de Béguinage se porte fort de l'engagement de l'association Esprit Béguinage Fédération d'assurer la gestion locative et l'animation des 19 logements du béguinage, de prendre en charge la vacance locative, les loyers et charges dus au titre de ces logements, ainsi que les charges afférentes à la salle commune,

Depuis la signature, deux évènements sont venus impacter l'opération :

- Le permis de construire obtenu le 20 avril 2022 est devenu caduc en raison d'une interruption des travaux de plus de 12 mois, consécutive à la mise en liquidation de Carréneuf à qui La Société Foncière Béguinage avait fait appel. La taxe d'aménagement étant exigible à la date d'achèvement des travaux n'est plus due.
- Postérieurement à la cession de droits intervenue le 25 avril 2025, la société Foncière Esprit de Béguinage a indiqué à MELDOMYS ne plus être en mesure de se porter fort de l'engagement de l'association Esprit Béguinage Fédération quant à la prise en charge de la gestion locative et des risques de vacance et d'impayés sur les 19 logements.

La caducité du permis de construire, le changement de position de la société Foncière Esprit de Béguinage et la limitation d'intervention de l'association Esprit Béguinage Fédération rendent nécessaire de clarifier les engagements respectifs des parties dans le bail emphytéotique.

L'avenant envisagé aura pour objet principal de modifier la clause de garantie locative insérée lors de la cession de droits de 2025, afin de :

- Constater que la société Foncière Esprit de Béguinage ne se porte plus fort de l'engagement de l'association Esprit Béguinage Fédération pour la gestion locative des 19 logements,
- Acter que l'association Esprit Béguinage Fédération limite désormais son intervention à la seule gestion et animation de la salle commune,
- Acter le remboursement de la taxe d'aménagement que la société Foncier Esprit béguinage n'a pas acquittée.

Il résulte de cette situation nouvelle que MELDOMYS devra assumer la gestion locative des 19 logements sans pour autant solliciter la commune de Seiches-sur-le-Loir au titre d'une garantie contre la vacance ou les impayés, conformément à la philosophie initiale de la clause.

Une convention de partenariat vient préciser les modalités de la gestion locative de la salle commune. Elle est soumise à votre approbation.

Il est proposé au Bureau du Conseil d'administration de :

- Constater que la société Foncière Esprit de Béguinage ne se porte plus fort de l'engagement de l'association Esprit Béguinage Fédération pour la gestion locative des 19 logements,
- Acter que l'association Esprit Béguinage Fédération limite désormais son intervention à la seule gestion et animation de la salle commune,
- Reformuler en conséquence la clause de garantie locative, en précisant que MELDOMYS assume le risque locatif sur les 19 logements, sans recours contre la commune de Seiches-sur-le-Loir,
- Acter le remboursement de la taxe d'aménagement que la société Foncier Esprit béguinage n'a pas acquittée,
- Maintenir inchangées toutes les autres stipulations du bail emphytéotique telles qu'adaptées par l'acte notarié du 25 avril 2025,
- Approuver la convention de partenariat avec l'association Esprit Béguinage fédération,
- Autoriser le Directeur général à signer l'avenant au bail emphytéotique ainsi que le cas échéant les documents nécessaires à l'exécution de cet avenant, y compris la convention de partenariat ainsi que la convention de gestion locative avec l'association.

<u>Délibération</u> : le Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité,

- **Prend acte que :**
  - **La société Foncière Esprit de Béguinage ne se porte plus fort de l'engagement de l'association Esprit Béguinage Fédération pour la gestion locative des 19 logements,**
  - **L'association Esprit Béguinage Fédération limite désormais son intervention à la seule gestion et animation de la salle commune,**
  - **Du remboursement à Meldomys de la taxe d'aménagement que la société Foncier Esprit béguinage n'a pas supportée,**
  - **La signature de l'acte complémentaire est conditionnée au remboursement par la société Foncier Esprit béguinage à la CARSAT du montant du prêt, déduction faite des annuités d'emprunts déjà remboursées.**
- **Donne son accord pour :**
  - **Reformuler en conséquence la clause de garantie locative, en précisant que MELDOMYS assume le risque locatif sur les 19 logements, sans recours contre la commune de Seiches-sur-le-Loir,**
  - **Maintenir inchangées toutes les autres stipulations du bail emphytéotique telles qu'adaptées par l'acte notarié du 25 avril 2025,**
  - **Approuver la convention de partenariat avec l'association Esprit Béguinage fédération,**
  - **Autoriser le Directeur général à signer l'avenant au bail emphytéotique ainsi que le cas échéant les documents nécessaires à l'exécution de cet avenant, y compris la convention de partenariat ainsi que la convention de gestion locative avec l'association.**

CONVENTION DE PARTENARIAT

Habitat inclusif en béguinage — Seiches-sur-le-Loir

Tr 2013

Entre :

MELDOMYS, office public de l'habitat de Maine-et-Loire, dont le siège est 11, rue du Clon, 49000 Angers, représenté par son Directeur général, Monsieur Benoît RATIER, dûment habilité en vertu de [délibération / décision du …], titulaire du bail emphytéotique conclu avec la commune de Seiches-sur-le-Loir, maître d'ouvrage de l'opération, propriétaire des constructions pendant la durée dudit bail et bailleur des logements,

ci-après « MELDOMYS »,

Et :

L'ASSOCIATION ESPRIT BÉGUINAGE FÉDÉRATION, association régie par la loi du 1er juillet 1901, ayant son siège à 29, rue de la Beaune, 93100 Montreuil, représentée par son Président, Monsieur Paul de Grimaudet de Rochebouët, agissant en qualité de porteur du projet de vie sociale et partagée, ci-après « le Porteur », [1]

MELDOMYS et le Porteur étant ensemble désignés « les Parties ».

VU notamment :

- le code de la construction et de l'habitation, en particulier les articles L. 421-1, L. 441-1 et suivants, L. 442-1 et suivants ;
- le code de l'action sociale et des familles, en particulier les articles L. 281-1 et L. 281-2-1 ;
- l'arrêté du 24 juin 2019 relatif au cahier des charges national de l'habitat inclusif ;
- le bail emphytéotique conclu le [date] entre la commune de Seiches-sur-le-Loir et MELDOMYS, portant sur les parcelles cadastrées [références] pour une durée de [X] années ;
- la décision de financement du [date] et la convention APL du [date] relatives aux [X] logements financés en prêt locatif social (PLS) ;
- la décision du Département de Maine-et-Loire du [date] attribuant l'aide à la vie partagée (AVP) au projet et la convention conclue le [date] entre le Département et le Porteur pour une durée de [] années ;
- la délibération du conseil d'administration de MELDOMYS du [date] approuvant la présente convention.

PRÉAMBULE — INTERDÉPENDANCE DES CONTRATS

L'habitat inclusif, au sens de l'article L. 281-1 du code de l'action sociale et des familles, s'adresse aux personnes handicapées et aux personnes âgées qui choisissent, à titre de résidence principale, un mode d'habitation regroupé assorti d'un projet de vie sociale et partagée défini par un cahier des charges national.

Le béguinage de Seiches-sur-le-Loir s'inscrit dans ce cadre et bénéficie de l'aide à la vie partagée versée par le Département de Maine-et-Loire au Porteur.

Le dispositif repose sur plusieurs contrats complémentaires :

- le **bail emphytéotique** consenti par la commune de Seiches-sur-le-Loir à MELDOMYS ;
- les **baux de location** conclus entre MELDOMYS et les habitants ;
- la **convention AVP** conclue entre le Département de Maine-et-Loire et le Porteur ;
- les **contrats de vie sociale et partagée** conclus entre le Porteur et les habitants ;
- la **présente convention de partenariat** entre MELDOMYS et le Porteur.

Les Parties conviennent que ces engagements sont expliqués à chaque candidat et, s'il le souhaite, à son entourage, avant toute signature, afin de garantir une information claire et un consentement libre.

Le local commun résidentiel (LCR) constitue une **annexe de l'ensemble immobilier à usage collectif des locataires**. Il ne fait l'objet d'aucun bail ni sous-location. Le Porteur bénéficie d'un simple droit d'usage et d'animation, non exclusif, dans les conditions du titre III.

Titre I – Objet et périmètre du partenariat

Article 1 — Objet

La présente convention définit les modalités du partenariat entre MELDOMYS et le Porteur pour le fonctionnement du béguinage de Seiches-sur-le-Loir, habitat inclusif au sens de l'article L. 281-1 du code de l'action sociale et des familles.

Elle précise les engagements respectifs des Parties concernant :

- La recherche et la présentation des candidatures ;
- L'accompagnement des habitants ;
- Le traitement de la vacance ;
- L'usage du local commun résidentiel ;
- La gouvernance du dispositif.

La gestion locative (attribution, signature et exécution des baux, loyers, contentieux, gestion technique et patrimoniale) demeure intégralement assurée par MELDOMYS, sans délégation ni mandat au profit du Porteur.

Article 2 — Désignation de l'opération

L'opération est située 42, rue Nationale, 49140 Seiches-sur-le-Loir.

Elle comprend notamment :

- **19 logements** individuels de plain-pied (5 T3 et 14 T2) financés en prêt locatif social (PLS) ;
- un **local commun résidentiel** de 47,55 m² (cuisine, salon, WC) ;
- des **espaces extérieurs** comprenant 20 places de stationnement, un local vélos (22,96 m²) et un local poubelles (8,19 m²).

Les logements étant financés en prêt locatif social, les candidats doivent satisfaire aux plafonds de ressources applicables au financement PLS. Les loyers sont fixés dans la limite des plafonds de la convention APL.

Article 3 — Qualité et engagements des Parties

3.1. MELDOMYS

MELDOMYS, office public de l'habitat titulaire du bail emphytéotique, maître d'ouvrage et bailleur des logements, conserve l'ensemble des attributions de la gestion locative : instruction des candidatures, décisions de la CALEOL, signature des baux, quittancement et encaissement des loyers, états des lieux, gestion des impayés et contentieux, gestion technique et patrimoniale.

Dans le cadre de la présente convention, MELDOMYS s'engage notamment à :

- informer le Porteur de tout congé, ainsi que des dates d'état des lieux et de mise en location ;
- instruire sans délai les candidatures présentées par le Porteur et les soumettre à la CALEOL dès que les dossiers sont complets ;
- examiner les demandes d'adaptation des logements liées à l'âge ou au handicap, dans les conditions de l'article 10 ;
- mettre le LCR à la disposition du projet de vie sociale et partagée, dans les conditions du titre III ;
- informer le Porteur de toute décision susceptible d'affecter l'équilibre du dispositif.

3.2. Le Porteur

Le Porteur est l'association chargée du projet de vie sociale et partagée au sens de l'article L. 281-2-1 du code de l'action sociale et des familles. Il est bénéficiaire de l'aide à la vie partagée versée par le Département et responsable de l'animation et de la coordination du projet. Il n'est titulaire d'aucun droit réel sur l'ensemble immobilier et n'est pas partie au bail emphytéotique.

Dans le cadre de la présente convention, le Porteur s'engage notamment à :

- promouvoir le béguinage et inciter les candidats potentiels à déposer une demande de logement social sur le fichier commun départemental ;
- accompagner les candidats et leurs proches dans le dépôt et l'actualisation de leur demande de logement, sans attendre la libération d'un logement ;
- rechercher et présenter à MELDOMYS des candidatures complètes et compatibles avec le projet de vie sociale et partagée, dans les délais prévus à l'article 6 ;
- conclure avec chaque habitant qui y adhère un contrat de vie sociale et partagée et en expliquer la portée avant la signature du bail ;
- assurer une fonction d'interface pour la vie quotidienne du béguinage (signalement des désordres, organisation des interventions, relais d'information) ;
- informer MELDOMYS, sans délai, de tout départ, de toute difficulté d'occupation ou de tout événement susceptible d'affecter le dispositif ;
- informer MELDOMYS de toute évolution relative à l'aide à la vie partagée ;
- utiliser le LCR conformément au titre III.

La fonction d'interface du Porteur est exclusivement matérielle. Elle n'emporte aucun mandat de gestion, aucune représentation de MELDOMYS et n'autorise ni actes juridiques ni encaissement de sommes pour le compte de MELDOMYS.

Titre II – Peuplement et gestion locative

Article 4 — Public concerné et cadre d'attribution

Le béguinage est destiné à des personnes âgées de 65 ans et plus et, le cas échéant, à des personnes en situation de handicap, éligibles à l'aide à la vie partagée dans les conditions du règlement départemental d'aide sociale, souhaitant un habitat regroupé assorti d'un projet de vie sociale et partagée.

Les Parties rappellent que :

- la CALEOL est seule compétente pour attribuer les logements, en fixer le rang ou prononcer une non-attribution ; la présente convention ne confère au Porteur aucun droit de réservation ni de désignation ;
- les candidatures sont examinées dans le respect des règles d'accès au logement social (plafonds de ressources PLS, enregistrement au fichier commun, examen de plusieurs candidatures par logement) ;
- les droits de réservation de l'État et des autres réservataires s'exercent dans les conditions convenues avec eux ;
- l'adéquation logement/demande est appréciée au regard des besoins liés à l'âge ou au handicap ;
- l'adhésion au projet de vie sociale et partagée est libre et ne constitue ni une condition d'attribution ni un motif de congé.

En cas de cessation d'adhésion d'un habitant au projet de vie sociale et partagée, le Porteur en informe MELDOMYS et le Département. Les Parties examinent la situation et, si l'habitant le souhaite, MELDOMYS étudie la possibilité d'une mutation au sein de son patrimoine.

Article 5 — Genèse et ancrage du projet

La commune de Seiches-sur-le-Loir et l'association Esprit Béguinage Fédération ont sollicité MELDOMYS pour reprendre un projet d'habitat partagé à destination des personnes âgées au cœur du bourg. L'opération comprend 19 logements individuels de plain-pied (5 T3 et 14 T2) et un local commun résidentiel de 47,55 m².

Article 6 — Recherche et présentation des candidatures

6.1. Première mise en location

Le Porteur constitue le vivier de candidatures pour la première mise en location. Il transmet à MELDOMYS, au plus tard quatre mois avant la date prévisionnelle de mise en location, une liste de candidats dont la demande est enregistrée et dont le dossier est complet, en nombre suffisant pour permettre l'examen de plusieurs candidatures par logement.

6.2. Relocation

Chaque Partie informe l'autre de tout préavis de départ dès qu'elle en a connaissance. Le Porteur transmet à MELDOMYS la liste des candidats potentiels et leurs dossiers complets dans un délai de quinze jours en cas de préavis de trois mois et de dix jours en cas de préavis d'un mois.

6.3. Instruction

Le Porteur vérifie la cohérence de la candidature avec le projet de vie sociale et partagée. MELDOMYS vérifie la conformité du dossier au regard de la réglementation applicable à l'accès au logement social et l'adéquation entre les ressources du candidat et le coût du logement. Les candidatures retenues sont soumises à la CALEOL.

6.4. Difficultés de commercialisation

En cas de difficulté dans la recherche de candidats, le Porteur en informe MELDOMYS. MELDOMYS peut alors mobiliser son réseau, les autres bailleurs sociaux et les partenaires du dispositif, sans garantie de résultat.

Article 7 — Traitement de la vacance

7.1. Prise en charge
MELDOMYS supporte les conséquences financières de la vacance des logements, qu'elle soit commerciale ou technique. Le Porteur n'est tenu à aucune contribution, sous réserve de l'article 7.4.

Pour l'application des articles 7.2 à 7.5, la vacance commerciale s'entend de celle imputable à l'absence de candidat. La vacance technique, liée à des travaux, relève de MELDOMYS et n'entre pas dans le calcul des délais et seuils ci-dessous.

7.2. Obligation de moyens du Porteur
En contrepartie, le Porteur s'engage à une obligation de moyens renforcée en matière de recherche de candidatures. Il tient à jour et communique à MELDOMYS, à chaque comité de suivi, l'état du vivier de candidatures, les actions de communication engagées et les contacts en cours.

7.3. Retour au droit commun de l'attribution
Lorsqu'un logement demeure vacant plus de trois mois pour un motif commercial, MELDOMYS peut, après information écrite du Porteur et du Département, l'attribuer à tout ménage éligible au regard du financement PLS, sans considération du fléchage habitat inclusif. Le logement ainsi attribué reste hors du projet de vie sociale et partagée jusqu'à sa prochaine libération, sans indemnité pour le Porteur.

7.4. Manquement caractérisé
En cas de manquement grave et répété du Porteur à ses obligations au titre des articles 6 et 7.2, MELDOMYS le met en demeure d'y remédier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en lui impartissant un délai de deux mois. À défaut de régularisation dans ce délai, MELDOMYS peut lui demander la prise en charge, totale ou partielle, de la perte de loyer et de charges constatée entre la mise en demeure et la relocation du logement, sur la base d'un décompte justifié.

7.5. Clause de revoyure
Si le taux de vacance commerciale dépasse 10 % sur douze mois consécutifs, les Parties se réunissent avec la commune dans le mois suivant pour examiner les conditions de poursuite du dispositif. À défaut d'accord sur des mesures correctives dans un délai de trois mois, chacune des Parties peut mettre en œuvre l'article 20.

Article 8 — Entrée et sortie du locataire

En amont de l'entrée, le Porteur aide le candidat à se projeter dans son futur logement (présentation des plans, visite, explication des équipements). Après attribution et acceptation, MELDOMYS signe le bail avec le locataire (et, le cas échéant, son mandataire judiciaire), éventuellement par voie dématérialisée, et l'informe de ses droits, obligations et contacts utiles.

L'état des lieux d'entrée est réalisé par MELDOMYS. À la réception d'un congé, MELDOMYS organise une visite-conseil, afin de préparer l'état des lieux de sortie et d'identifier les travaux nécessaires.

Article 9 — Impayés

MELDOMYS supporte seul le risque financier des impayés et conduit les procédures de recouvrement et, le cas échéant, les contentieux locatifs.

Lorsque le locataire y a consenti dans les conditions de l'article 18, le Porteur contribue au maintien du lien avec lui et l'oriente vers les dispositifs d'accompagnement social de droit commun.

Le Porteur n'est ni caution, ni garant, ni mandataire de MELDOMYS au titre des sommes dues par les locataires.

Article 10 — Adaptation des logements

Toute demande de travaux d'adaptation liée à l'âge ou au handicap est examinée au cas par cas par MELDOMYS, dans le cadre de ses procédures internes et des crédits disponibles. La présente convention ne comporte aucun engagement de financer une adaptation déterminée.

Le cas échéant, la recherche de financements est conduite conjointement par le locataire, le Porteur et MELDOMYS, notamment auprès du Département, des caisses de retraite et des dispositifs d'aide à l'adaptation du logement.

Article 11 — Réparations et remise en état

MELDOMYS assure l'entretien, les réparations et le renouvellement des composants des logements dans les conditions du bail et de la réglementation applicable. Les réparations locatives et remises en état consécutives à des dégradations imputables au locataire restent à sa charge.

Le Porteur n'a aucune obligation financière au titre des travaux dans les logements. Il concourt, par son accompagnement, à la prévention des dégradations et au bon usage des équipements.

Titre III – Local commun résidentiel

Article 12 — Nature et affectation

Le local commun résidentiel (LCR) a été financé dans le cadre de l'opération. Il constitue une annexe de l'ensemble immobilier affectée à l'usage collectif des locataires et non un local à usage privatif.

Les Parties écartent toute qualification de bail, de sous-location ou de convention d'occupation privative : le Porteur bénéficie d'un droit d'usage et d'animation non exclusif, personnel et révocable dans les conditions de la présente convention.

Le LCR est exclusivement affecté à la réalisation du projet de vie sociale et partagée au bénéfice des locataires. Toute autre affectation est interdite, notamment :

- cession, transmission ou mise à disposition du droit d'usage à un tiers, à titre gratuit ou onéreux ;
- exercice d'une activité commerciale, de soins ou relevant du régime d'autorisation des ESSMS ;
- domiciliation de siège social ou d'activité administrative permanente ;
- organisation d'activités ouvertes à un public extérieur

Le droit d'usage est consenti sans contrepartie financière. Les dépenses d'entretien courant et de fonctionnement du LCR sont récupérables auprès des locataires dans les conditions de la réglementation applicable aux charges locatives.

Article 13 — Modalités d'usage

Un règlement d'usage du LCR, annexé à la présente convention, précise les conditions pratiques d'utilisation (plages d'ouverture, conditions d'accès, gestion des clés ou badges, désignation d'un référent du Porteur, rangement et propreté, modalités de réservation par les locataires pour un usage familial). Il est élaboré avec les habitants et peut être révisé d'un commun accord.

Un état des lieux contradictoire du LCR est établi à l'entrée en jouissance puis à l'issue du droit d'usage. Les diagnostics techniques sont remis au Porteur lors de la signature.

Article 14 — Entretien, aménagements et travaux

Le Porteur assure le menu entretien, la propreté et le bon usage du LCR et le restitue en bon état. Il supporte les réparations rendues nécessaires par les dégradations imputables à lui-même, à ses salariés, bénévoles ou intervenants.

MELDOMYS assure l'entretien du clos et du couvert, les réparations relevant du propriétaire, le gros entretien et le renouvellement des composants du LCR.

Aucun percement, démolition, changement de distribution ni aménagement fixe ne peut être réalisé sans l'autorisation écrite et préalable de MELDOMYS. Les travaux autorisés sont exécutés sous son contrôle. Les

aménagements et améliorations restent, à l'issue du droit d'usage, la propriété de MELDOMYS sans indemnité, sauf décision d'exiger la remise en état initial aux frais du Porteur.

Le Porteur gère, entretient et renouvelle les équipements et le mobilier qu'il installe. Il accepte, sans indemnité, l'exécution des travaux que MELDOMYS estime nécessaires dans le LCR ou dans l'ensemble immobilier, sous réserve d'un délai de prévenance raisonnable et de la recherche de solutions de continuité pour le projet de vie sociale et partagée.

MELDOMYS, son représentant ou tout intervenant mandaté peut accéder au LCR pour en constater l'état ou y exécuter des travaux, moyennant un délai de prévenance de 72 heures, sauf urgence.

Article 15 — Assurances et responsabilités

Le Porteur souscrit et maintient en vigueur une assurance de responsabilité civile couvrant son activité d'animation et l'accueil des habitants, ainsi qu'une assurance couvrant les risques locatifs afférents au LCR (recours des voisins et des tiers, incendie, dégâts des eaux, biens mobiliers et matériels). Il justifie de ces garanties et du paiement des primes à la première demande de MELDOMYS, et au moins une fois par an.

Le Porteur garantit MELDOMYS contre toute réclamation ou demande d'indemnisation dont l'exercice de son activité serait la cause.

Chaque locataire reste tenu d'assurer son logement dans les conditions de son bail.

Titre IV – Gouvernance, durée et dispositions générales

Article 16 — Suivi du partenariat

Les Parties se réunissent au moins une fois par an en comité de suivi pour dresser le bilan de la convention et, le cas échéant, l'ajuster. Le Département de Maine-et-Loire et la commune de Seiches-sur-le-Loir y sont invités.

Le bilan porte notamment sur :

- l'occupation du béguinage (entrées, sorties, vacance, vivier de candidatures) ;
- la mise en œuvre du projet de vie sociale et partagée et l'usage du LCR ;
- la gestion technique et locative (sinistres, réclamations, demandes d'adaptation, impayés) ;
- les perspectives d'évolution et les besoins de révision de la convention.

Des points opérationnels réguliers sont organisés entre les référents désignés par chaque Partie.

Article 17 — Référents

Pour MELDOMYS : [nom, fonction, courriel, téléphone].
Pour le Porteur : [nom, fonction, courriel, téléphone].

Toute modification est notifiée par écrit à l'autre Partie. [9]

Article 18 — Données à caractère personnel

Chaque Partie agit en qualité de responsable de traitement distinct pour les traitements qu'elle met en œuvre et s'engage à respecter le règlement (UE) 2016/679 et la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée.

Les échanges d'informations sont limités à ce qui est strictement nécessaire à l'exécution de la convention. Toute transmission d'informations relatives à la situation personnelle, financière ou de santé d'un locataire, notamment en cas d'impayé, suppose son consentement préalable, exprès et révocable, recueilli par écrit et conservé par la Partie qui le sollicite. [9]

Dans le cadre de l'exécution de la présente convention, Les échanges d'informations sont limités à ce qui est strictement nécessaire à l'exécution de la convention. Le PORTEUR pourra transmettre à MELDOMYS les informations nécessaires à la réalisation des finalités suivantes :

- Identifier et transmettre les candidatures susceptibles d'intégrer le dispositif d'habitat inclusif par le PORTEUR.
- Accompagner collectivement et individuellement les locataires engagés dans le dispositif d'habitat inclusif proposé par le PORTEUR.
- Transmettre la situation d'un locataire à MELDOMYS à la demande du locataire pour :
    - Aménager son logement et répondre à une situation de handicap,
    - Mettre en place un dispositif d'accompagnement avec les conseillers sociaux de Meldomys.
- Anticiper les départs afin de facilité la continuité du dispositif et l'occupation de la résidence.

Par ailleurs, les échanges d'information de MELDOMYS vers le PORTEUR répond aux finalités suivantes :

- Informer le PORTEUR de l'attribution des logements,
- Gérer la relation locative et répondre à ses obligations en tant que bailleur social,
- Assurer la gestion des départs et la continuité de l'occupation des logements.

Tout échange d'informations relatif à la situation personnelle, financière ou de santé d'un locataire, directement collecté par le PORTEUR en dehors de la phase d'attribution du logement doit impérativement faire l'objet d'un consentement préalable, exprès et révocable, recueilli par écrit et conservé par la Partie qui le sollicite.

Les catégories de données à caractère personnel échangés dans le cadre de cette convention se limitent :

- Aux données identifiantes ;
- Aux informations relatives à la situation locative ;
- Aux informations nécessaires à l'organisation de l'accompagnement social, lorsque le locataire en fait la demande ;
- Aux informations relatives à un besoin d'aménagement du logement, lorsque le locataire en fait la demande.

Les Parties mettent en œuvre les mesures techniques et organisationnelles appropriées afin de garantir la sécurité et la confidentialité des données traitées. Particulièrement, les Parties échangent les données à caractères personnel par un canal sécurisé, les envois par emails étant proscrits. Seules les personnes habilitées sont autorisées à avoir accès aux ces données et sont soumises à une obligation de confidentialité.

Par ailleurs, les Parties informent les personnes concernées des traitements réalisés et des droits dont elles disposent, traitent les exercices de droits qui leur sont adressés, limitent la durée de conservation des données à ce qui est nécessaire et s'informent sans délai de toute violation de données susceptible de concerner le dispositif.

Article 19 — Durée et prise d'effet

La présente convention prend effet à compter de l'entrée des premiers locataires, étant entendu que le Porteur doit être en capacité d'assurer, dès cette date, l'animation de la vie sociale et partagée.

Elle est conclue pour une durée alignée sur celle de la convention relative à l'aide à la vie partagée conclue entre le Département de Maine-et-Loire et le Porteur. Elle peut être renouvelée par accord exprès des Parties, constaté par écrit, en fonction du renouvellement de l'aide à la vie partagée. Toute reconduction tacite est exclue.

La convention ne peut en aucun cas excéder le terme du bail emphytéotique. La résiliation ou l'extinction de ce bail, pour quelque cause que ce soit, entraîne de plein droit la caducité de la présente convention, sans indemnité.

La suppression, le non-renouvellement ou la perte du bénéfice de l'aide à la vie partagée, comme l'arrêt du dispositif d'habitat inclusif, rend également la convention caduque. Les Parties se réunissent alors sans délai, avec le Département, pour organiser les conséquences de cette situation pour les habitants en place, dont les baux se poursuivent de plein droit.

Article 20 — Résiliation

Chacune des Parties peut mettre fin à la convention par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, moyennant un préavis de six mois.

En cas de manquement grave de l'une des Parties à ses obligations, l'autre Partie peut résilier la convention un mois après une mise en demeure restée sans effet, sans préjudice de tout recours.

Dans tous les cas, une réunion est organisée avec le Département de Maine-et-Loire et la commune de Seiches-sur-le-Loir pour rechercher une solution permettant la poursuite du dispositif ou d'en organiser la sortie dans les meilleures conditions pour les habitants. La résiliation est sans effet sur les baux en cours, qui se poursuivent aux conditions du droit commun.

Article 21 — Modification

Toute modification de la convention fait l'objet d'un avenant écrit et signé des Parties.

Article 22 — Communication

Les Parties conviennent de mentionner le partenariat et de faire figurer leurs logotypes sur les supports de communication relatifs au béguinage, après validation réciproque.

Article 23 — Règlement des différends

Les Parties s'efforcent de régler à l'amiable tout différend relatif à l'interprétation ou à l'exécution de la convention. À défaut d'accord dans un délai de deux mois à compter de la première notification écrite du différend, le litige est porté devant la juridiction compétente dans le ressort d'Angers.

Article 24 — Annexes

Sont annexés à la convention et en font partie intégrante :

- Annexe 1 : Plan de masse de l'opération et plan du LCR ;
- Annexe 2 : Règlement d'usage du LCR ;
- Annexe 3 : Charte de vie sociale et partagée et modèle de contrat de vie sociale et partagée ;
- Annexe 4 : Modèle de demande de logement social et information sur le fichier commun de la demande ;
- Annexe 5 : Copie de la décision d'attribution de l'AVP et de la convention conclue avec le Département ;
- Annexe 6 : Modèle de formulaire de consentement aux échanges d'informations ;

Fait à Angers, en deux exemplaires originaux, le [date].

Pour MELDOMYS
Monsieur Benoît RATIER
Directeur général

Pour l'ASSOCIATION ESPRIT BÉGUINAGE
Monsieur Paul DE GRIMAUDET DE ROCHEBOUËT
Président

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SÉANCE DU 17 NOVEMBRE 2026

_____

➢ AMÉNAGEMENT - DÉVELOPPEMENT

♦ MARCHES TRAVAUX/SERVICES – CONTRATS/CONVENTIONS

✓ VERNANTES (Tr.1984-1985) – Construction de 8 logements individuels et d'une salle commune : Protocole transactionnel

Meldomys a conclu, le 13 février 2024, avec un groupement d'entreprises représenté par l'entreprise MERICOM, un marché de maîtrise d'œuvre en vue de la construction de 8 logements individuels et d'une salle commune à Vernantes, pour un montant de 60 759 € HT.

Au cours de la phase d'élaboration du projet, plusieurs difficultés sont apparues : des retards dans les études ayant entrainé un report de six mois de la consultation des marchés de travaux, un écart significatif entre l'estimation du coût des travaux au stade PROJET et les offres reçues dans le cadre de l'appel d'offres ainsi que l'impossibilité à établir un programme d'économies acceptables.

Dans ces conditions, Meldomys a procédé, le 14 janvier 2026, à la résiliation pour faute du marché de maîtrise d'œuvre.

MERICOM a contesté tant le principe de la résiliation pour faute que le décompte de résiliation notifié, lequel prévoyait notamment l'application de pénalités de retard pour un montant de 1 689 € et le règlement partiel de la phase ACT (Assistance à la passation des contrats de travaux) à hauteur de 70 %.

L'entreprise a, en outre, réclamé le paiement des missions non exécutées pour un montant de 20 223,99 € HT ainsi qu'une indemnisation au titre de la perte de marge bénéficiaire évaluée à 6 330 € HT.

Dans la perspective d'une résolution amiable du différend, Meldomys a rencontré MERICOM dans le cadre d'une médiation. Malgré le maintien de leurs positions respectives, les parties ont exprimé leur volonté de mettre un terme définitif à leur différend par des concessions réciproques.

A ce titre, Meldomys s'engage à :

- Verser une indemnité de 7200 € TTC à MERICOM,
- Respecter les droits de propriété intellectuelle de MERICOM.

En contrepartie, MERICOM s'engage à :

- Limiter l'ensemble de ses prétentions indemnitaires à hauteur de 7200 € TTC,
- Renoncer à toute contestation de la résiliation du marché, et plus largement, à tout recours ou action de quelque nature que ce soit, en lien avec l'exécution ou la résiliation de ce marché.

Le projet de protocole transactionnel formalise de manière détaillée les prétentions initiales ainsi que les concessions réciproques consenties.

Il vous est demandé de bien vouloir approuver le protocole transactionnel et d'autoriser le Directeur général à le signer.

Délibération : Les membres du Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité, approuvent le protocole transactionnel et autorisent le Directeur général à le signer.

PROTOCOLE TRANSACTIONNEL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La société MERICOM ARCHI, société par actions simplifiée au capital de 5 000 euros, immatriculée au RCS de Nantes sous le numéro 897 940 383, dont le siège social est situé 14 rue Recteur Schmitt, 44300 Nantes, représentée par son Président en exercice, M. Philippe MERIEN, dûment habilité aux fins des présentes,

ci-après désignée « MERICOM »,

D'UNE PART,

ET

MELDOMYS, établissement public local à caractère industriel et commercial, immatriculé au RCS d'Angers sous le numéro 274 900 034, dont le siège est situé 11 rue du Clon, CS 70146, 49001 Angers Cedex 01, représenté par son représentant légal dûment habilité aux fins des présentes.

ci-après désignée « MELDOMYS »

D'AUTRE PART,

Ensemble désignées les « Parties ».

PRÉAMBULE

Les Parties ont été liées dans le cadre du marché n° 240029 relatif à une mission de maîtrise d'œuvre pour la construction de huit logements individuels et d'une salle commune à Vernantes.

Au cours de l'exécution des études, un écart d'environ 31 % est apparu entre l'estimation initiale des travaux et le montant des offres remises par les entreprises. Dans ce contexte, MELDOMYS a demandé à MERICOM de proposer un programme d'économies et lui a reproché certains retards dans la conduite de l'opération.

Par décision du 14 janvier 2026, MELDOMYS a prononcé la résiliation du marché pour faute. Cette décision prévoyait le règlement intégral des missions ESQ, APS/APD et PRO ainsi que le règlement de la mission ACT à hauteur de 70 %, sous réserve de l'établissement d'un décompte de résiliation.

Le décompte de résiliation a été notifié à MERICOM le 28 janvier 2026 (Pièce n°1).

Il s'inscrivait dans le cadre d'une rémunération globale de maîtrise d'œuvre fixée à 60 759,00 € HT, soit 72 910,80 € TTC, répartie entre les différentes phases de la mission, notamment les études, la mission ACT, les missions VISA et DET, les opérations de réception et la fin de la garantie de parfait achèvement.

MERICOM a contesté la résiliation pour faute, la réduction de sa rémunération au titre de la mission ACT et l'application de pénalités de retard. Elle a également soutenu que les retards invoqués ne lui étaient pas exclusivement imputables et qu'elle avait formulé plusieurs propositions d'ajustement et d'économies au cours des échanges avec le maître d'ouvrage.

MERICOM a en outre réclamé le paiement des sommes au titre des missions restant à exécuter et devenues inexécutables du fait de la résiliation, ainsi que le paiement d'une facture ACT demeurée impayée pour un montant de 3 603,13 € HT. Plus précisément, MERICOM a évalué à 6 330 € HT la perte de marge correspondant au chiffre d'affaires qu'elle estimait avoir perdu du fait de la résiliation anticipée du marché.

Les Parties, après avoir échangé leurs positions dans le cadre de la médiation des entreprises, ont souhaité mettre un terme amiable, global et définitif au différend les opposant au titre de l'exécution, de la résiliation et du règlement financier du marché n°240029.

À la suite de la saisine du médiateur des entreprises, les Parties se sont rapprochées et ont souhaité mettre définitivement un terme à leur différend, sans reconnaissance de responsabilité de part et d'autre.

Le présent protocole a pour objet de constater leur accord et de définir les concessions réciproques consenties dans ce cadre.

ARTICLE 1 – OBJET DE LA TRANSACTION

Le présent protocole est conclu sur le fondement de l'article L. 2197-5 du Code de la commande publique, aux termes duquel les parties à un marché public peuvent recourir à une transaction dans les conditions prévues par l'article 2044 du Code civil.

Il règle définitivement, dans les limites définies ci-après, l'ensemble des différends opposant les Parties au titre de la conclusion, de l'exécution, de la résiliation et du règlement financier du marché n° 240029, ainsi que les conséquences financières et indemnitaires alléguées par l'une ou l'autre des Parties à la date de signature du présent protocole.

Les Parties déclarent avoir été pleinement informées de leurs droits, prétentions et moyens respectifs et consentir librement au présent accord.

ARTICLE 2 – CONCESSIONS RÉCIPROQUES DES PARTIES

2.1. CONCESSIONS DE MELDOMYS

En contrepartie des engagements pris par MERICOM, MELDOMYS s'engage à régler les sommes suivantes.

MELDOMYS réglera à MERICOM, à titre de solde de tout compte :

- les factures correspondant aux prestations réalisées et acceptées par ses soins à hauteur du décompte de résiliation joint en annexe, lesquelles feront l'objet d'un règlement distinct de la somme transactionnelle prévue ci-après ;
- une somme globale, forfaitaire et définitive de **6 000 € HT**, augmentée de la TVA au taux applicable.

MELDOMYS respectera les droits de propriété intellectuelle attachés aux plans, images, photographies, documents graphiques et autres productions réalisés par MERICOM ou par les auteurs intervenus pour son compte.

MELDOMYS renoncera enfin à toute action, instance, réclamation ou recours contre MERICOM au titre du marché n° 240029, sous réserve de la parfaite exécution du présent protocole.

2.2. CONCESSIONS DE MERICOM

En contrepartie des engagements pris par MELDOMYS, MERICOM accepte de limiter définitivement ses prétentions au titre du marché n°240029 au règlement des factures correspondant aux prestations acceptées et au paiement de la somme transactionnelle de 6 000 € HT.

MERICOM renonce à réclamer toute somme complémentaire au titre des prestations exécutées, des prestations restant à exécuter, de la mission ACT, des pénalités de retard, de la perte de chiffre d'affaires, de la perte de marge, de la résiliation du marché ou de tout autre préjudice invoqué dans son mémoire en réclamation.

MERICOM renonce à toute contestation de la résiliation du marché et accepte que le présent protocole règle définitivement les conséquences financières de cette résiliation.

MERICOM renoncera enfin à toute action, instance, réclamation ou recours contre MELDOMYS au titre du marché n°240029, sous réserve de la parfaite exécution du présent protocole.

ARTICLE 3 – SOLDE DÉFINITIF DU MARCHÉ

Les Parties conviennent expressément que le paiement des factures correspondant aux prestations acceptées, augmenté du paiement de la somme transactionnelle de **6 000 € HT**, constitue le règlement global et définitif des sommes dues à MERICOM au titre du marché n°240029.

Le présent protocole vaut solde transactionnel du marché entre les Parties.

Il vaut également règlement transactionnel du décompte de résiliation notifié le 28 janvier 2026.

À compter du paiement intégral des sommes prévues au présent protocole, les Parties seront considérées comme entièrement remplies de leurs droits au titre du marché, de sa résiliation et des faits connus à la date de signature du présent protocole.

Aucune somme complémentaire ne pourra être réclamée par MERICOM ou par MELDOMYS au titre du marché, sous réserve des droits résultant de l'exécution du présent protocole lui-même.

ARTICLE 4 – FACTURES ET MODALITÉS DE RÈGLEMENT

MERICOM émettra une facture correspondant à la somme transactionnelle prévue à l'article 3, selon les modalités suivantes.

Le montant de la facture sera de 6 000 € HT, augmenté de la TVA au taux applicable.

Cette facture mentionnera la référence du marché n°240029 et indiquera qu'elle est émise en application du présent protocole transactionnel au titre du règlement définitif du solde du marché.

MERICOM déposera cette facture sous forme électronique sur le portail de facturation applicable aux marchés publics.

MELDOMYS s'engage à procéder sans délai aux opérations de vérification, de liquidation et de mandatement de cette facture.

Le paiement interviendra dans les meilleurs délais et, en tout état de cause, dans le délai réglementaire applicable à compter de la réception d'une facture conforme et des pièces nécessaires à son règlement.

Les factures correspondant le cas échéant aux prestations acceptées par MELDOMYS seront émises séparément par MERICOM et feront l'objet d'un règlement distinct de la facture transactionnelle de 6 000 € HT.

ARTICLE 5 – PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE ET COMMUNICATION

MELDOMYS reconnaît que les plans, images, photographies, documents graphiques et autres productions réalisés par MERICOM ou par les auteurs intervenus pour son compte sont susceptibles d'être protégés par des droits de propriété intellectuelle.

MELDOMYS s'engage à respecter les droits patrimoniaux et moraux attachés à ces productions, notamment le droit au respect du nom, de la qualité et de l'œuvre de leurs auteurs.

Toute reproduction, représentation, publication, diffusion ou communication au public des images et productions concernées devra respecter les droits régulièrement concédés dans le cadre du marché et les droits des auteurs.

MELDOMYS veillera notamment à faire figurer les mentions de crédit communiquées par MERICOM ou par les auteurs concernés lors de toute utilisation des images ou productions dans ses supports de communication.

La présente clause ne constitue ni une cession générale de droits de propriété intellectuelle au profit de MELDOMYS ni une renonciation de MERICOM ou des auteurs concernés à leurs droits.

ARTICLE 6 – ABSENCE DE RECONNAISSANCE DE RESPONSABILITÉ

Le présent protocole est conclu à titre strictement transactionnel et amiable.

Il ne constitue aucune reconnaissance, par l'une ou l'autre des Parties, d'une faute, d'un manquement contractuel, d'un retard, d'un préjudice ou d'une responsabilité quelconque.

Chaque Partie maintient sa position sur les faits et responsabilités discutés, mais accepte de renoncer à leur examen dans les conditions prévues par le présent protocole.

ARTICLE 7 – RENONCIATION RÉCIPROQUE À RECOURS

Sous réserve du paiement intégral des sommes prévues au présent protocole, les Parties renoncent réciproquement, définitivement et irrévocablement à toute action, instance, réclamation ou recours, amiable ou juridictionnel, ayant pour objet l'exécution, la résiliation ou le règlement financier du marché n°240029.

Cette renonciation est limitée aux droits, sommes et prétentions compris dans le différend défini au préambule et connus des Parties à la date de signature.

Elle ne fait pas obstacle à l'exercice d'une action ayant pour objet l'exécution du présent protocole ou les conséquences de son inexécution.

ARTICLE 8 – PRISE D'EFFET ET EXÉCUTION

Le présent protocole prend effet à compter de sa signature par les Parties.

En cas de défaut de paiement, MERICOM pourra mettre MELDOMYS en demeure d'exécuter ses obligations et solliciter l'exécution forcée du présent protocole, sans préjudice des intérêts éventuellement dus au titre du retard de paiement.

ARTICLE 9 – FRAIS

Chaque Partie conservera à sa charge ses propres frais, honoraires d'avocats et débours exposés au titre du différend, de la médiation et de la négociation du présent protocole.

ARTICLE 10 – CONFIDENTIALITÉ

Les Parties s'engagent à conserver confidentiels les termes financiers du présent protocole et les échanges intervenus dans le cadre de la médiation.

Cette obligation ne fait pas obstacle aux communications nécessaires à l'approbation, au contrôle, au mandatement et au paiement de la transaction, ni aux communications faites aux conseils, assureurs, commissaires aux comptes, juridictions, administrations ou autorités légalement habilitées.

ARTICLE 11 – SIGNATURE ÉLECTRONIQUE

Le présent protocole est signé électroniquement par les Parties au moyen d'une solution de signature électronique permettant d'identifier les signataires, de recueillir leur consentement et de garantir l'intégrité du document signé.

Chaque Partie reconnaît que la signature électronique apposée sur le présent protocole manifeste son consentement plein et entier à l'ensemble de ses stipulations.

Les Parties conviennent que le présent protocole signé électroniquement constitue l'original de leur accord.

Elles reconnaissent à la version électronique signée la même valeur probante qu'un exemplaire original établi sur support papier.

Le présent protocole pourra être signé au moyen d'une signature électronique avancée ou qualifiée, conformément à la réglementation applicable, notamment au règlement (UE) n° 910/2014 du 23 juillet 2014 relatif à l'identification électronique et aux services de confiance pour les transactions électroniques.

La date de signature du protocole sera celle de la dernière signature électronique apposée par l'une des Parties.

Chaque Partie recevra une copie électronique du protocole signé ainsi que, le cas échéant, le certificat ou le dossier de preuve généré par la solution de signature électronique.

*****
*** ***

Le présent protocole est établi en deux exemplaires originaux, un pour chacune des Parties.

Fait à _____, le _____.

Pour MERICOM ARCHI

Nom : Philippe MERIEN
Qualité : Président

Pour MELDOMYS

Nom : Benoit RATIER
Qualité : Directeur Général

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SÉANCE DU 17 NOVEMBRE 2026

_____

➢ AMÉNAGEMENT - DÉVELOPPEMENT

♦ MARCHES TRAVAUX/SERVICES – CONTRATS/CONVENTIONS

✓ CHEMILLÉ-MELAY (Commune déléguée de CHEMILLÉ-EN-ANJOU) – Cœur de Ville – Avenant n°2 à la convention de conduite d'opération

La commune de Chemillé-en-Anjou a sollicité Meldomys dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain dénommée « Cœur de Ville », couvrant une superficie d'environ 1 ha, située entre les rues Sauvaget, du Commerce, et Robert d'Arbrissel, et destinée à produire à terme une soixantaine de logements ainsi que des locaux d'activités.

Afin d'accompagner la collectivité dans la conduite de ce programme, une convention de conduite d'opération a été conclue entre la Ville et l'Office le 25 avril 2018.

L'évolution du projet et son redimensionnement ont conduit à dissocier l'opération initiale en quatre phases distinctes :

- Phase 1 : Réalisation de l'ilot 1, en pleine maitrise d'ouvrage Meldomys ;
- Phases 2 et 3 : Accompagnement de la commune dans la poursuite du projet d'aménagement via l'établissement d'un permis d'aménager ;
- Phase 4 : Accompagnement de la commune dans l'instruction du permis de construire, déposé par le futur acquéreur dudit terrain.

Ce nouveau phasage a donné lieu à la conclusion d'un avenant n°1, signé le 12 novembre 2019, portant la rémunération de l'Office de 62.720 € HT à 82.967 € HT, afin de tenir compte de l'évolution des missions confiées ainsi que de l'actualisation du coût prévisionnel des travaux d'aménagement.

À ce jour, l'ensemble des programmes d'aménagement et de construction est livré et les dernières échéances liées à la garantie de parfait achèvement arrivent à leur terme. Ces éléments permettent ainsi de procéder à la clôture de la convention de conduite d'opération.

Dans le cadre de la clôture des comptes, l'analyse des dépenses et des missions effectivement réalisées fait apparaître que les phases 2/3 ont été prises en charge par la collectivité et la phase 4 abandonnée, sans que le contenu de la convention initiale et de son avenant n°1 n'ait été ajusté en conséquence.

Il convient dès lors de mettre en cohérence les stipulations contractuelles avec les missions effectivement réalisées par Meldomys au titre de la conduite d'opération et celles assurées directement par la collectivité, soit :

Missions définies à l'avenant n°01 de la Convention	Phase	Réalisation des missions	
		Meldomys	Chemillé-en-Anjou
15% lors de l'émission de l'arrêté de PC1 (arrêté)	1	100%	-
15% à l'obtention du permis d'aménager 2 et 3 (arrêté)	2/3	100%	-
20% à l'attribution des marchés de travaux	2/3	100%	-
20% à la moitié de la réalisation des travaux	2/3	100%	-
15% à la fin de la réalisation des travaux	2/3	-	100%
15% à l'obtention du PC4	4	Abandonné	

C’est dans ce cadre qu’un projet d’avenant n°2 vous est soumis. Celui-ci a pour objet d’actualiser le périmètre des missions réellement assurées par l’Office et, en conséquence, de réviser la rémunération de Meldomys, actuellement fixée à 82.967 € HT, pour la ramener à 58.077 € HT, soit 70% du montant fixé à l’avenant n°1.

Vous voudrez bien délibérer sur le projet d’avenant n°2, afin d’arrêter la rémunération définitive de l’Office au titre de cette opération à 58.077 € HT et clôturer la Convention de conduite d’opération.

Délibération : Les membres du Bureau du Conseil d’Administration, à l’unanimité, approuvent l’avenant n°2 à la convention de conduite d’opération et autorisent sa signature par le Directeur général.

AVENANT N°2
A LA CONVENTION DE CONDUITE D'OPERATION

CHEMILLÉ-EN-ANJOU
(Commune déléguée CHEMILLÉ-MELAY)

ENTRE :

La commune de Chemillé-en-Anjou représentée par son maire, Monsieur Hervé MARTIN autorisé par délibération du Conseil municipal en date du xx xxxx 2026, maître d'ouvrage,

ET

Meldomys, Office Public de l'Habitat, représenté par son Directeur général, Monsieur Benoît RATIER, dûment autorisé par délibération du bureau du conseil d'administration du 17 novembre 2026, conducteur d'opération,

Considérant que p**ar convention de conduite d'opération en date du 25 avril 2018**, la Commune a confié à l'Office une mission de conduite d'opération pour le projet de renouvellement urbain dénommé « Cœur de Ville », sur la commune déléguée de Chemillé-Melay, la Commune demeurant maître d'ouvrage de l'opération d'aménagement et l'Office assurant la maîtrise d'ouvrage du programme de construction de l'îlot 1,

Considérant que par avenant n°1 en date du 12 novembre 2019, les parties ont redéfini le phasage de l'opération en quatre phases (phase 1 : îlot 1, phases 2/3 : permis d'aménager, phase 4 : permis de construire) et ont modifié les dispositions relatives à la rémunération prévisionnelle de l'Office en la portant à 82 967 € HT, ventilée selon les six étapes,

Considérant que l'ensemble des programmes d'aménagement et de construction a été réalisé et livré et que les dernières échéances liées à la garantie de parfait achèvement arrivent à leur terme,

Considérant que l'analyse des dépenses et des missions effectivement réalisées fait apparaître que :

- ✓ les missions relatives aux **phases 2 et 3** ont été, pour partie significative, assurées directement par la Commune,
- ✓ la **phase 4** (accompagnement dans l'instruction du permis de construire) a été abandonnée,

Les parties conviennent de mettre en cohérence les stipulations contractuelles avec les missions effectivement réalisées par l'Office et celles assurées par la Commune, et d'ajuster la rémunération de l'Office.

ARTICLE I – OBJET DE LA CONVENTION

Le présent avenant n°2 a pour objet :

- ✓ d'actualiser le périmètre des missions réellement assurées par l'Office au titre de la conduite d'opération « Cœur de Ville »,
- ✓ de constater la part des missions prise en charge directement par la Commune,
- ✓ et, en conséquence, de réviser la rémunération de l'Office, actuellement fixée à 82 967 € HT par l'avenant n°1, pour la ramener à 58 077 € HT, correspondant à **70 %** du montant fixé à l'avenant n°1.

ARTICLE II – AJUSTEMENT DU PERIMETRE DE LA CONVENTION

D'un commun accord, les parties décident que, pour l'application de la grille de rémunération prévue à l'article IV de la convention tel que modifié par l'avenant n°1, la répartition suivante des missions a été effectivement assurée :

Jalons de rémunération (avenant n°1)	Phase	Réalisation par l'Office	Réalisation par la Commune
15 % lors de l'émission de l'arrêté de PC de la phase 1	1	100 %	–
15 % à l'obtention du permis d'aménager des phases 2/3	2/3	100 %	–
20 % à l'attribution des marchés de travaux des phases 2/3	2/3	100 %	–
20 % à la réalisation de 50 % du montant global des travaux des phases 2/3	2/3	100 %	–
15 % à la réception des travaux des phases 2/3	2/3	–	100 %
15 % lors de l'émission de l'arrêté de PC de la phase 4	4	Phase abandonnée	–

Ainsi, sur la base de la ventilation arrêtée à l'avenant n°1, 70 % des missions prévues ont été effectivement assurées par l'Office et 30 % des missions prévues ont été soit assumées par la Commune, soit non réalisées en raison de l'abandon de la phase 4.

Dans ces conditions il y a lieu de calculer la rémunération de l'Office au prorata des missions effectivement réalisées, soit à hauteur de 70 % du montant de rémunération prévu à l'avenant n°1.

ARTICLE III – MODIFICATION DE L'ARTICLE IV - REMUNERATION DE L'OFFICE

L'article IV – Rémunération de l'Office, tel que modifié par l'avenant n°1, est abrogé et remplacé pour ce qui concerne le montant global de la rémunération et sa répartition finale, par les dispositions suivantes :

Article IV – Rémunération de l'Office

Pour l'exécution des missions effectivement réalisées au titre de la convention de conduite d'opération « Cœur de Ville », telles que précisées au présent avenant n°2, l'Office percevra une rémunération globale et forfaitaire de **58 077 € HT**, correspondant à 70 % du montant prévisionnel de 82 967 € HT fixé par l'avenant n°1.

Cette rémunération demeure calculée sur la base du taux de 8 % appliqué au coût total des honoraires et des travaux de l'opération, tel qu'actualisée par l'avenant n°1, et ajustée prorata temporis et au prorata des missions réalisées pour tenir compte :

- ✓ des missions réalisées par l'Office au titre des phases 1, 2 et 3,
- ✓ des missions assumées directement par la Commune au titre de la réception des travaux des phases 2/3,
- ✓ de l'abandon de la phase 4.

La rémunération sera réputée acquise à l'Office à hauteur des versements déjà intervenus et, le cas échéant, régularisée à la clôture de l'opération pour aboutir au montant définitif de **58 077 € HT**, augmenté de la TVA en vigueur.

Les autres stipulations de l'article IV demeurent inchangées en tant qu'elles ne sont pas contraires au présent avenant.

ARTICLE IV- CLOTURE DE LA CONVENTION DE CONDUITE D'OPERATION

Les parties constatent que :

- ✓ les ouvrages objets de la présente convention sont réalisés et livrés,
- ✓ les dernières échéances de la garantie de parfait achèvement arrivent à leur terme,
- ✓ les missions de l'Office, telles qu'ajustées par le présent avenant n°2, sont achevées.

En conséquence, la convention de conduite d'opération du 25 avril 2018, telle que modifiée par les avenants n°1 et n°2, sera réputée close à l'issue de la période de garantie de parfait achèvement, sous réserve de la complète exécution des obligations financières réciproques, notamment du règlement du solde de la rémunération de l'Office tel que fixé à l'article IV ci-dessus.

Toutes les autres dispositions restent inchangées.

Fait à Angers, le ....., en un exemplaire original,

Le Maître d'Ouvrage,
La commune de Chemillé-en-Anjou
Le Maire
Hervé MARTIN

Le Conducteur d'Opération,
Le Directeur général
de Meldomys
Benoît RATIER

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SÉANCE DU 17 NOVEMBRE 2026

_____

➢ AMÉNAGEMENT - DÉVELOPPEMENT

♦ MARCHES TRAVAUX/SERVICES – CONTRATS/CONVENTIONS

✓ LES PONTS DE CÉ – ZAC des Hauts de Loire – Ilot 13 – Tr. 2032N1/2069N1 – Convention de partenariat

Lors de sa séance du 28 janvier 2025, le Bureau a approuvé l'engagement de la réalisation d'un programme de 21 logements collectifs et d'une crèche sur la commune des Ponts-de-Cé. En complément, l'opération comprenait initialement 9 logements en accession sociale au profit de JAXED.

Le programme est fléché sur l'ilot 13 de la ZAC des Hauts de Loire où la collectivité, par courrier du 3 juillet 2026, confirme son souhait de prendre en gestion l'ensemble des locaux de la crèche redimensionnés au regard des besoins. L'extension des locaux de la crèche a ainsi été portée à un total d'environ 760 m² sur deux niveaux contre de 180 m² prévus initialement, elle induit la suppression des logements en accession sociale de l'opération qui seront reportés sur un futur programme.

L'ensemble de l'opération comprend ainsi 21 logements collectifs et des locaux destinés à la crèche municipale, loués à la Ville des Ponts-de-Cé pour un total d'environ 760m². La Commission d'investissement s'est prononcée favorablement dans sa séance du 9 septembre 2026.

Les modalités de partenariat et d'engagements réciproques entre la Ville et Meldomys font l'objet d'une convention de partenariat, dont le projet est soumis à votre approbation, étant précisé que la Ville des Ponts-de-Cé a approuvé la présente version par délibération du 17 novembre.

Il vous est demandé de bien vouloir délibérer sur le projet de Convention de partenariat.

Délibération : Les membres du Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité, approuvent la convention de partenariat et autorisent le Directeur à la signer .

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT

CONVENTION DE PARTENARIAT
LES PONTS DE CÉ
ZAC Les Hauts de Loire - Ilot A13
Construction d'une Maison de la Petite Enfance

ENTRE :

La Ville des Ponts-de-Cé représentée par le Maire, Jean-Paul PAVILLON, dûment autorisé à cet effet par délibération du Conseil municipal en date du 17 novembre 2026,

ET

MELDOMYS, Office de l'Habitat, représenté par son Directeur général, Monsieur RATIER, dûment autorisé par délibération du Bureau du Conseil d'Administration du 17 novembre 2026,

CONSIDÉRANT QUE : Meldomys a été désigné lauréat de l'appel à Manifestation d'Intérêt d'opérateurs sociaux sur l'ilot A13 de la ZAC des Hauts de Loire par courrier de l'aménageur ALTER en date du 11 octobre 2024,

CONSIDÉRANT QUE : le programme de la fiche d'ilot A13 de la ZAC des Hauts de Loire prévoit la construction d'un équipement pour la petite enfance au profit de la Ville de Les Ponts-de-Cé,

CONSIDÉRANT QUE : la Ville des Ponts de Cé a décidé d'exploiter au travers d'une convention de location les locaux de ce futur équipement,

ARTICLE I - OBJET

Afin de faciliter le partenariat entre la Ville des Ponts-de-Cé et MELDOMYS pendant la réalisation du programme, la présente convention a pour objet de définir le mode de collaboration entre les parties prenantes en définissant :

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

Cette collaboration interviendra à chaque étape du projet à savoir :
1 – Conception du projet en lien avec la maitrise d'œuvre ;
2 – Construction du projet ;
3 – Livraison du projet ;
4 – Utilisation de l'espace mis à disposition ;

La présente convention a également pour objet de définir les principes de mise à disposition et de location de l'espace à construire, par MELDOMYS à la Ville des Ponts-de-Cé,

Est ici précisé que la présente convention a pour objectif de déterminer les engagements de principe de prise à bail de l'espace à construire au regard des conditions financières de l'opération proposées par Meldomys notamment en termes de montants de loyers.

Les autres conditions de la mise à disposition feront l'objet d'un échange à venir au fur et à mesure de l'avancée du projet pour être ensuite inscrite dans une promesse de bail et/ou un bail.

Le bien à construire consiste en un local destiné à l'accueil de la petite enfance, situé en rez-de-chaussée et, pour partie, au 1er étage d'un immeuble collectif comprenant également 21 logements, ainsi que des espaces extérieurs et annexes qui y sont attachés, tels que précisés ci-après.

Description du bien mis à disposition :

- Maison Petit Enfance d'une surface utile de 760m²
    - Comprenant un ascenseur commun à la desserte des logements
    - Répondant aux Performances carbone et énergétique : RE2025 ;
    - Intégrant les prestations : livré aménagé à blanc -cloison, sol fini, éclairage- hors mobilier, compris traitement de la qualité de l'air intérieur, central de traitement de l'air et climatisation réversible par bureau
    - Jardins privatifs / espaces extérieurs (250 m² d'espaces extérieurs)
    - Droits d'usage sur les parties communes (hall, ascenseur, etc.) dont les conditions d'usages précises seront définies pendant le travail de conception du projet en lien avec la maîtrise d'ouvrage et la maitrise d'œuvre et seront inscrit à l'acte de mise à disposition.

ARTICLE II – DURÉE

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

ARTICLE III – PÉRIMÈTRE DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION

L'opération s'implante sur l'ilot A13, ZAC des Hauts de Loire – Tranche 1 sur la Ville des Ponts-de-Cé, d'une superficie de 1 843 m². Cet ilot appartient à ce jour à ALTER qui s'est engagé à le vendre à MELDOMYS.

Aujourd'hui, au regard des besoins et des caractéristiques de l'ilot A13, notamment de l'évolution des besoins de la structure d'accueil de la petite enfance, le programme a évolué et se compose de la manière suivante :

- 21 logements collectifs locatifs ;
- Maison de la Petite Enfance pour une surface de 760m² composée d'espace pour recevoir 42 berceaux, L.A.E.P., R.P.E., ainsi que les locaux associés à cette activité et des bureaux pour les personnels liés à cette activité ;
- Parking en sous-sol réservé à l'usage des logements ;
- Aménagement d'espaces extérieurs communs et privatifs dédié au service de la Petite Enfance.

La consultation de maîtrise d'œuvre ainsi que sa contractualisation est basée sur le programme susmentionné.

ARTICLE IV – PRINCIPES FINANCIERS ET ECONOMIQUES

Le coût prévisionnel du local de la Maison de la Petite Enfance s'élève à 2.454.000 € HT. Ce montant est estimé au moment de la signature des présentes.

En cas de dépassement du montant sus-indiqué de plus de 5 %, la ville des Ponts de Cé et Meldomys s'engagent à échanger quant à la faisabilité du projet et de sa poursuite.

Le financement du local a été calculé sur la base d'un prêt d'une durée de 30 ans au taux de 4,00%.

En cas d'obtention de toute subvention pour la réalisation de l'équipement dédié à la Petite Enfance, le montant de loyer ci-dessus sera révisé aux fins d'intégrer au calcul les montants de subventions perçus.

Le montant du loyer cible est arrêté à 14,125 € HT soit 16,95 € TTC/m² SU (hors TFPB et charge en sus), indicé au 1er T2026 (ILAT). Ce montant sera réactualisé sur la base des prix d'appel d'offres.

Les modalités financières de mise à disposition du bien à construire seront actualisées au stade avant-projet définitif, préalablement au dépôt du permis de construire. Elles seront arrêtées à l'attribution des marchés de travaux pour l'émission du projet de bail à intervenir.

ARTICLE V – ENGAGEMENTS RÉCIPROQUES

V– 1 Engagements de MELDOMYS

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

- Se rendre propriétaire de l'emprise foncière du programme – Ilot A13, par l'acquisition de l'ilot auprès d'ALTER au prix de 150 € HT/m² SDP pour les logements locatifs et les locaux de la Maison de la Petite Enfance montant complété d'une compensation financière de 415 € par logement au titre de la réalisation des colonnes enterrées.

- Présenter à la séance du 17 novembre 2026 du Bureau du conseil d'administration l'engagement de réaliser le programme de construction comprenant 21 logements locatifs et une structure d'accueil de la Petite enfance louée à terme à la Ville des Ponts-de-Cé, pour un prix de revient total prévisionnel de 6 615 000 € HT,

- Assurer la maitrise d'ouvrage du programme et désigner l'équipe de maîtrise d'œuvre suivant les règles de la commande publique, étant précisé que la ville des Ponts de Cé sera associée aux choix à réaliser. A ce titre Meldomys s'engage à respecter le calendrier prévisionnel arrêté pour l'opération (joint en annexe).

- Il est ici précisé que l'ensemble des constructions et aménagements réalisés devront être conformes aux normes constructives particulières applicables à la destination du futur espace en vigueur au moment de la livraison (accessibilité, sécurité et Petite enfance notamment les avis et contrôle obligatoire de la Protection Maternelle et Infantile par exemple).

- Mettre en location, au profit de la Ville des Ponts-de-Cé, des locaux d'accueil de la petite enfance d'une surface utile d'environ 760 m², livrés aménagés à blanc -cloison, sol fini, éclairage- hors mobilier, pour un loyer prévisionnel mensuel calculé à 10.735 € HT soit 12.882 € TTC, les modalités définitives étant arrêtées lors de l'attribution des marchés de travaux et du bail.

- Conclure le bail avant le démarrage des travaux

V – 2 Engagements de la Ville des Ponts-de-Cé

De son côté, la Ville des Ponts-de-Cé s'engage à :

- Remettre un programme fonctionnel et un cahier des charges techniques à Meldomys pour le 1er octobre 2026 ;

- Louer l'ensemble des locaux d'accueil de la petite enfance pour une surface d'environ 760m² de surface utile, livré aménagé à blanc -cloison, sol fini, éclairage- hors mobilier.

- La Ville s'engage à contractualiser une convention de location préalablement au démarrage des travaux, délivrance de l'ordre de service, et sur la base des coûts réels de l'appel d'offres des travaux.

Dans l'hypothèse où l'affectation initiale d'une structure ou d'une partie de la structure ne répondrait plus aux besoins pour lesquels elle a été conçue, les parties décideront d'un commun accord d'une nouvelle affectation ou d'une résiliation partielle de la présente convention.

ARTICLE VI – GOUVERNANCE DU PROJET

- S'agissant de l'opération dans son ensemble à l'échelle de l'ilot, Meldomys se coordonnera directement avec ALTER et l'Architecte de la ZAC pour finaliser les études au stade Permis de construire en intégrant la validation des élus.

- Pour l'équipement d'accueil de la Petite enfance, un Comité de Pilotage est constitué pour faciliter la prise de décision :
  - Composition :
    - 1 représentant de la Ville, ayant voix délibérative (Maire, Adjoint Travaux, Adjoint à la Petite enfance),
    - 1 représentant de MELDOMYS : le responsable de programme, ayant voix délibérative,
    - 1 représentant de la maîtrise d'œuvre (facultatif), ayant voix consultative.

- Le rôle du COPIL est de valider le projet à chaque étape clé du programme (esquisse, AVP, PRO, relatif aux locaux destinés à la Maison de la Petite Enfance). Ce dernier se réunira dès que nécessaire.

- En parallèle, sera créé un Comité Technique qui aura pour mission de suivre le développement du projet tant dans sa conception que dans sa réalisation. Il sera réuni autant de fois que nécessaire à chaque étape du projet. Il sera composé de représentants de Meldomys de sa maîtrise d'œuvre et de la collectivité (Direction Enfance Famille, Direction des Services Techniques, Direction Aménagement Urbanisme et Transition écologique en fonction des sujets qui devront être abordés)

  1 – Conception du projet en lien avec la maitrise d'œuvre : la collectivité devra avoir des temps de travail avec l'équipe de Maitrise d'ouvrage-Maitrise d'œuvre afin de déterminer si les propositions de construction et d'aménagement correspondent aux besoins recensés ;
  2 – Construction du projet : Participation de la collectivité aux réunions de chantier pour tous les éléments en lien avec l'espace à occuper ;
  3 – Livraison du projet : La réception des travaux ne pourra être prononcée par la Maitrise d'ouvrage sans l'avis favorable de la collectivité levé de toutes réserves concernant l'espace mise à sa disposition ;
  4 – Utilisation de l'espace mise à disposition : Travail d'élaboration et signature du bail définitif ;

- En tant que maître d'ouvrage, MELDOMYS sera responsable de la contractualisation des différents prestataires en conception et en chantier. A ce titre, la Ville s'engage à respecter ce lien contractuel et à s'adresser exclusivement à MELDOMYS dans le cadre de cette opération.

ARTICLE VII – CONDITIONS DE RÉSILIATION

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

- A la demande de l'une ou l'autre des parties, en cas de non-respect des obligations de chacune, ceci après mise en demeure restée sans effet dans un délai de deux mois.

- Dans l'hypothèse où le projet viendrait à être abandonné à l'initiative de la Ville, pour quelque cause que ce soit, cette dernière remboursera à MELDOMYS les frais d'études engagés jusqu'à la phase permis de construire inclus, dans la limite d'un montant forfaitaire de 100 000 € TTC.

- Dans l'hypothèse où l'affectation initiale du local ne répondrait plus aux besoins pour lesquels elle a été conçue, les parties décideront d'un commun accord d'une nouvelle affectation ou d'une résiliation partielle de la présente convention.

ARTICLE VIII– INFORMATIQUE ET LIBERTÉS

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

ARTICLE IX – ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la présente convention de partenariat, les contractants font élection de domicile, en leur siège social respectif.

Tout litige quant à l'exécution de cette convention sera soumis à la juridiction administrative et notamment celle du tribunal administratif de Nantes. Avant toute saisie des juridictions, une médiation devra intervenir afin de trouver des solutions permettant d'éviter tout recours contentieux.

Fait en 2 exemplaires,
ANGERS, le ……..

Le Maire,
Ville des Ponts-de-Cé
Jean-Paul PAVILLON

Le Directeur général
de MELDOMYS
Benoît RATIER

Annexe : Calendrier prévisionnel

meldomys

Opération 2032/2069
Les Ponts de Cé
ZAC des Hauts de Loire / Ilot 13

Construction de 21 logements locatifs sociaux et d'un équipement petite enfance

Planning prévisonnel	2026	2027				2028				2029		2030		2031		2032	
	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2
Phase conception	Phase conception																
Dépôt PC						Dépôt PC											
Arrêté PC							Arrêté PC										
Envoi Pub Travaux/Appel d'Offres									Envoi Pub Travaux								
Validation Preneur(s)/Gestionnaire(s)										Validation Preneur(s)/Gestionnaire(s)							
Phase réalisation										Phase réalisation							
DROC (OS Chantier)											DROC (OS Chantier)						
Réception technique														Réception technique			
1ère Mise en location															Livraison / 1ère Mise en location		
Phase clôture administrative														Phase clôture administrative			
DAACT															DAACT		
Solde Fin de GPA																	Fin GPA

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SÉANCE DU 17 NOVEMBRE 2026

_____

➢ AMÉNAGEMENT - DÉVELOPPEMENT

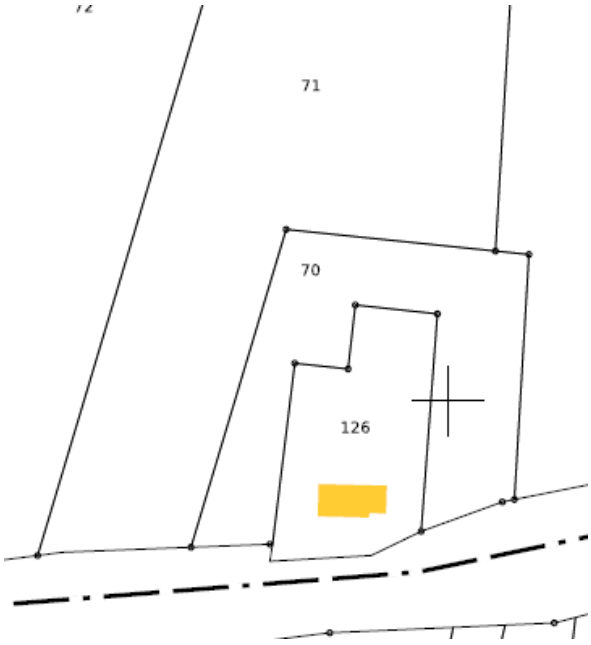
♦ MARCHES TRAVAUX/SERVICES – CONTRATS/CONVENTIONS

✓ MARTIGNÉ-BRIAND (commune déléguée de TERRANJOU) – Les Perrières : Convention d'autorisation de travaux sur le domaine public – Tr 2025

Lors de sa séance du 8 juillet 2025, le Bureau du conseil d'administration a approuvé la construction de 8 logements individuels destinés aux gens du voyage sur la commune de Martigné-Briand (commune déléguée de Terranjou) sur les parcelles cadastrées Préfixe 191, Section YC, numéros 126, 70 et 71, pour une superficie totale de 8 039 m².

Lors de sa séance du 3 février 2026, le Bureau du Conseil d'administration a ensuite validé la rétrocession des espaces de voiries, paysagers, et réseaux aux différentes gestionnaires compétents (commune, communautés de communes et le syndicat de l'eau de l'Anjou)

Meldomys est devenu propriétaire de l'emprise foncière du projet par acte notarié en date du 03 août 2026.





Le projet se situant à l'écart de zones habitées, en bordure de la route départementale n°83 reliant Terranjou et Doué-en-Anjou, la création d'une voie de desserte des logements, accessible par la route départementale, est nécessaire. Pour des raisons de sécurité routière, le Département de Maine-et-Loire a, en effet, exigé la réalisation d'un ouvrage tourne-à-gauche dédié exclusivement à ce projet.

L'arrêté de permis de construire du 17 février 2026 précise bien que la délivrance du permis est conditionnée à la réalisation de travaux d'aménagements spécifiques afin de sécuriser les entrées et sorties du terrain du projet et garantir la sécurité des autres usagers de la voie publique

MELDOMYS doit ainsi prévoir la réalisation de ces travaux sur la route départementale. A ce titre, le Département demande la signature d'une convention visant à :

- Autoriser MELDOMYS à réaliser ces travaux sur la route départementale (tourne-à-gauche et busage du réseau EP),
- Préciser la répartition des obligations d'entretien de certains ouvrages, à savoir :
    - A la Communauté de communes : les ilots centraux, le réseau d'eaux pluviales, les bordures et la plateforme destinée à la collecte des ordures ménagères,
    - Au Département : la mise en place et l'entretien de la signalisation verticale et horizontale, ainsi que l'entretien de la chaussée.

Il convient, en conséquence, de conclure une convention portant sur l'aménagement et l'entretien d'un tourne-à-gauche sur la route départementale 83.

Il vous est demandé de bien vouloir autoriser le Directeur général à signer la convention d'autorisation de travaux et d'entretien.

<u>Délibération</u> : Les membres du Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité :

- **Approuvent la convention tripartite entre la Communauté de communes Loire Layon Aubance, le Département et Meldomys autorisant l'office à réaliser les travaux sur la route départementale,**
- **Autorise le Directeur général à signer la convention d'autorisation de travaux et d'entretien.**

DEPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE

MELDOMYS

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LOIRE LAYON AUBANCE

RD83 – Aménagement d'un tourne à gauche dans le cadre de la création de 8 logements adaptés aux gens du voyage

Entretien (hors agglomération)
RD83 – Route de Doué – Lieudit « Les Perrières »

CONVENTION D'AUTORISATION DE TRAVAUX ET D'ENTRETIEN (OPÉRATION À MAÎTRISE D'OUVRAGE MELDOMYS)

Entre

La Communauté de communes Loire Layon Aubance, représentée par son Président, Jacques GENEVOIS, agissant en application de la délibération du bureau communautaire du 20 octobre 2026 ci-après dénommée "la Communauté de communes"

d'une part,

et

L'Etablissement Public MELDOMYS, représenté par le Directeur général, Benoît RATIER, agissant en application de la délibération du Bureau du conseil d'administration en date du 17 novembre 2026
Ci-après dénommé "Meldomys"

d'une part,

et

Le Département de Maine-et-Loire, représenté par Madame Florence DABIN, Présidente du Conseil départemental, agissant en application de la délibération de la Commission permanente N° …….. du …….
Ci-après dénommé "le Département"

d'autre part,

VU le code général des collectivités territoriales,

VU le code de la voirie routière,

VU le code de la route et notamment l'article R 411-2,

VU le règlement de voirie départementale approuvé par délibération du Conseil départemental n°2019_04_CD_0049 le 29 avril 2019, et par arrêté du Président du Conseil départemental le 7 juin 2019,

Vu la délibération du 6 septembre 2018 de la Communauté de communes Loire Layon Aubance reconnaissant d'intérêt communautaire la création, l'aménagement et l'entretien de la voirie communautaire sur son territoire,

VU la délibération du 16 mai 2024 de la Communauté de communes Loire Layon Aubance approuvant le portage à Meldomys du projet de création de 8 logements adaptés aux modes de vie des gens du voyage et leurs aménagements connexes,

CONSIDÉRANT le dossier présenté par Meldomys au titre de la création d'un aménagement de sécurité sur la RD83, dans le cadre de la création de 8 logements adaptés aux gens du voyage dont le plan projet en date du 26 janvier 2026 est annexé à la présente convention,

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

PRÉAMBULE

L'établissement Meldomys assure la maîtrise d'ouvrage pour la création de 8 logements adaptés aux gens du voyage, située le long de la RD83, sur la commune déléguée de Martigné-Briand, au lieu-dit « Les Perrières ».
Afin de garantir un accès sécurisé à cet équipement, un aménagement de type tourne-à-gauche sera réalisé sur la RD83.
La maîtrise d'ouvrage de l'opération sera assurée par Meldomys.

Article 1 : OBJET

La présente convention a pour objet :

- d'autoriser Meldomys à réaliser sur le domaine public routier départemental les aménagements ci-après désignés, conformément au plan projet joint en annexe,
- de définir les modalités et les responsabilités d'entretien de ces aménagements sur la section de la RD83, hors agglomération, entre le Département et la Communauté de communes.

Article 2 : EXÉCUTION DES TRAVAUX

Le Département autorise Meldomys à réaliser les travaux suivants :

- RD83 : hors agglomération, création d'un tourne-à-gauche, route de Doué, lieudit « Les Perrières », commune déléguée de Martigné-Briand entre le PR2+290 et le PR2+500 conformément au plan projet annexé à la présente convention.

La maîtrise d'ouvrage de la totalité des travaux sera assurée par Meldomys sous sa propre responsabilité. Pendant la réalisation et jusqu'à la remise de l'ouvrage au Département, Meldomys sera responsable des dommages pouvant intervenir du fait des travaux sauf faute de la victime ou en cas de force majeure.

Article 3 : SIGNALISATION LORS DE LA RÉALISATION DES TRAVAUX

Lors de la réalisation de l'ouvrage, Meldomys prendra toutes les dispositions utiles quant à la signalisation et veillera à son maintien constant, et ce afin que les prescriptions des textes applicables soient impérativement respectées et plus généralement la sécurité des biens et des personnes.

Article 4 : CONFORMITE ET DOMANIALITE DE L'OUVRAGE

Les travaux devront être réalisés conformément au plan projet en annexe à la présente convention.
En cas de modifications des dispositions techniques et géométriques du projet par le maitre d'ouvrage au cours des travaux, celui-ci devra recueillir l'accord préalable du Département avant la poursuite des travaux.
Après réception définitive et sans réserve des travaux par Meldomys, il sera dressé contradictoirement un procès-verbal de remise au Département des ouvrages réalisés sur le domaine public départemental ou destinés à être incorporés dans le domaine public départemental.

Article 5 : ENTRETIEN ULTÉRIEUR (hors agglo)

Sur la section, hors agglomération, de la RD83, route de Doué, du PR2+290 au PR2+500 :

Article 5-1 La Communauté de communes assurera à ses frais :

- la surveillance, l'entretien courant et le renouvellement si nécessaire des ouvrages autorisés par le Département et des éléments suivants :
  - les îlots centraux (y compris les balises B21 et J5 et autres équipements),
  - les réseaux d'eau pluviale, ainsi que les ouvrages annexes, y compris les tampons de regard et grilles,
  - les bordures,
  - l'entretien et les réparations de la plateforme prévue pour la collecte des ordures ménagères,

Article 5-2 Le Département assurera à ses frais :

- la signalisation verticale relative aux mesures de police de la circulation,
- la signalisation horizontale de police,
- l'entretien lourd de la chaussée comprenant les réparations localisées et renouvellements de la couche de roulement et de la structure de la chaussée,
- l'entretien courant et le remplacement si nécessaire de la signalisation verticale relative au plan départemental de jalonnement,

Article 5-3 En cas de manquements de la Communauté de communes à ses obligations d'entretien énumérées à l'article 5-1, constatés par les services du Département, et après mise en demeure restée sans effet dans un délai qui ne peut être inférieur à 2 mois, la Présidente du Conseil départemental pourra prendre les mesures nécessaires pour réaliser les travaux d'entretien aux frais et risques de la Communauté de communes.

Chaque partie se réserve le droit de réclamer le versement d'une indemnité réparant le préjudice que lui aurait causé l'inexécution fautive de la convention.

Article 6 : DURÉE

La présente convention entre en application dès sa signature. Elle est signée pour une durée de 10 ans, renouvelable par tacite reconduction pour des périodes identiques.

Article 7 : RÉSILIATION

Article 7-1 La résiliation amiable :
La présente convention pourra être résiliée sur demande de l'une des parties, sous réserve du respect d'un préavis de trois mois à compter de la réception de ladite demande par l'autre partie et sous réserve de l'accord de cette dernière.

Article 7-2 La résiliation de la convention pour motif d'intérêt général :
La présente convention pourra être résiliée par le Département pour un motif d'intérêt général. La résiliation doit être précédée d'un préavis exposant le ou les motifs d'intérêt général invoqués par lettre recommandée avec A/R, dans un délai de 2 mois avant la prise d'effet de la résiliation.

Article 7-3 La résiliation de la convention pour faute :
Le Département pourra résilier la présente convention en cas de manquement aux obligations contractuelles de la Communauté de communes au titre de la présente convention.
La résiliation est précédée d'une mise en demeure, dûment motivée et notifiée soit par lettre recommandée avec A/R, soit par signification extra-judiciaire et restée sans effet dans un délai qui ne peut être inférieur à 2 mois.

Article 8 : MODIFICATION

Toute modification à la présente convention devra faire l'objet d'un avenant.

Article 9 : REGLEMENT DES LITIGES

En cas de difficultés sur l'interprétation ou l'exécution de la présente convention, les parties s'efforceront de résoudre leur différend à l'amiable.
En cas de désaccord persistant, les litiges seront portés devant la juridiction compétente.

Article 10 : FORMALITÉS

La présente convention n'est pas soumise à formalité d'enregistrement.
Elle est établie en trois exemplaires originaux.

À Angers, le	À Saint-Georges-sur-Loire, le	À Angers, le
Pour le Département La Présidente,	Pour la Communauté de communes Le Président,	Pour l'établissement Meldomys Le Directeur général,

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SÉANCE DU 17 NOVEMBRE 2026

_____

➢ AMÉNAGEMENT - DÉVELOPPEMENT

♦ MARCHES TRAVAUX/SERVICES – CONTRATS/CONVENTIONS

✓ MONTREVAULT (commune déléguée de MONTREVAULT-SUR-EVRE) – Rue des Chênes - Tr.1898n1 : Engagement et conventions

Lors de notre séance du 16 novembre 2021, le Bureau du Conseil d'administration a engagé un programme de déconstruction et de reconstruction sur la rue des Chênes sur la commune déléguée de Montrevault, à Montrevault-sur-Èvre.

Cette opération prévoit la déconstruction de 20 logements individuels conventionnés, construits en 1977 et propriété de Meldomys, puis l'aménagement du site et la construction de 16 logements individuels locatifs.

Afin de permettre la réalisation du projet et d'en assurer l'équilibre financier, la Commune a accepté de verser à Meldomys une participation de 20 000 €.

Par ailleurs, les travaux d'aménagement et de réseaux sur le domaine public relèvent de plusieurs maîtres d'ouvrage. Il est donc proposé de transférer la maîtrise d'ouvrage de Mauges Communauté à la commune de Montrevault-sur-Èvre. Dans ce cadre, Meldomys contribuera à hauteur de 80.699,05 € au financement des branchements des 16 nouveaux logements.

Pour formaliser le montage technique, juridique et financier de l'opération, deux projets de conventions vous sont soumis :

- une convention de participation entre la commune de Montrevault-sur-Èvre et Meldomys, fixant la participation communale à 20 000 € ;
- une convention tripartite de transfert de maîtrise d'ouvrage entre Mauges Communauté, la commune de Montrevault-sur-Èvre et Meldomys, actant la participation de l'Office à hauteur de 80.699,05 €.

Il vous est demandé d'approuver ces deux projets de conventions et d'autoriser le Directeur général à les signer.

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

- **La convention de participation entre la commune de Montrevault-sur-Èvre et Meldomys, fixant la participation communale à 20 000 € ;**
- **La convention tripartite de transfert de maîtrise d'ouvrage entre Mauges Communauté, la commune de Montrevault-sur-Èvre et Meldomys, actant la participation de l'Office à hauteur de 80.699,05 €.**

Et autorisent leur signature par le Directeur général.

CONVENTION DE TRANSFERT DE MAITRISE D'OUVRAGE

Réalisation des travaux d'assainissement et d'adduction d'eau potable de la rue des chênes à Montrevault

Entre les soussignés :

La Communauté d'agglomération Mauges Communauté, dont le siège est situé 1 rue Robert Schuman – La Loge – CS 60111 – Beaupréau – 49602 BEAUPREAU-EN-MAUGES Cedex, représentée par M. Hervé Martin, Président, dûment habilité à signer la présente convention par une délibération du Conseil d'Agglomération en date du 18 novembre 2026 ;

ci-après dénommée « **Mauges Communauté** »,

et

La commune de Montrevault-sur-Evre, dont l'hôtel de ville est situé 2 rue Arthur Gibouin, BP 10024, 49117 MONTREVAULT-SUR-EVRE Cedex, représentée par son Maire, Monsieur Thierry ALBERT dûment habilité à signer la présente convention par une délibération du Conseil municipal en date du 29 octobre 2026 ;

ci-après dénommée « **la Commune** »

et

L'établissement public à caractère industriel et commercial, dénommé MELDOMYS dont le siège social se trouve à ANGERS CEDEX 01 (49001), 11 rue du Clon BP 70146, représenté par Benoît RATIER, Directeur Général, dument habilité à signer la présente convention par une délibération du Bureau de Conseil d'Administration du 17 Novembre 2026

Ci-après dénommée « **MELDOMYS** »

PREAMBULE

Vu les articles L2422-12 et suivants du Code de la commande publique ;

Vu la délibération du Conseil d'Agglomération de Mauges Communauté n° XXXXXXXXX en date du 18/11/2026 validant la présente convention ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de Montrevault-sur-Evre n°XXX en date du 29/10/ 2026 ;

Vu la délibération du Bureau du Conseil d'administration de Meldomys en date du 17 /11/2026 ;

La compétence eau potable et assainissement est assurée par Mauges communauté depuis le 1er janvier 2020.

Dans le cadre de futurs travaux de démolition-reconstruction des logements locatifs appartenant à MELDOMYS et de l'aménagement de la voirie par la Commune, Mauges Communauté a diagnostiqué les réseaux d'assainissement et d'eau potable se trouvant dans l'emprise de ce futur aménagement.

Les réseaux existants d'eaux pluviales, d'eaux usées et une partie du réseau d'eau potable nécessitent un renouvellement et pour partie, un déplacement. Afin de ne pas retarder l'exécution des travaux et de mutualiser une partie des coûts d'intervention, la commune propose de porter l'entièreté des travaux (renouvellement des réseaux et reprise des voirie).

Il est convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de désigner d'un commun accord en tant que maître d'ouvrage, conformément à l'article L2422-12 du Code de la commande publique, la commune de Montrevault-sur-Evre, pour la procédure de choix du maître d'œuvre du réseau d'assainissement, l'attribution des marchés de travaux et toutes études nécessaires à la réalisation de ces travaux, et le suivi du chantier jusqu'à sa réception.

ARTICLE 2 – DESCRIPTION DES TRAVAUX

La rue des Chênes accueille à ce jour des logements appartenant à Meldomys. Vingt logements vont être détruits pour en reconstruire 16. Les permis de construire doivent répondre à la gestion intégrée des eaux pluviales.

Pour rendre le projet viable techniquement, les implantations des constructions ont nécessité de revoir les emprises du domaine public. Le repérage des réseaux existants a aussi mis en évidence des incohérences de positionnement et de fonctionnalité.

Considérant que Meldomys souhaitait revoir le projet dans son ensemble, le bailleur est favorable à prendre en charge le dévoiement des réseaux en lien direct avec le nouveau périmètre construit.

Considérant que Mauges Communauté souhaite régulariser les incohérences de ses propres réseaux (en partie sur domaine privé et un réseau d'eau potable en doublon), la collectivité est favorable à prendre en charge les travaux correspondants.

Dans un souci d'une optimisation des coûts, et de cohérence des études des finitions de voirie, la commune porte l'ensemble des travaux avec une répartition financière avec les intervenants du projet, Meldomys et Mauges Communauté.

ARTICLE 3 – DEFINITION DE L'ENVELOPPE FINANCIERE DES TRAVAUX ET DU CALENDRIER PREVISIONNEL

Le programme détaillé de l'Opération figure en annexe n°1 à la présente Convention tient compte des besoins respectifs du Maître d'Ouvrage Unique, de Mauges communauté et de Meldomys.

Le Maître d'Ouvrage Unique définit le programme pour chaque phase de l'Opération. Il est destinataire de tous les documents nécessaires à cet effet.

Le Maître d'Ouvrage Unique réalise le programme unique des travaux projetés et fixe avec précision les objectifs de l'Opération envisagée et les besoins qu'elle doit satisfaire.

Suite à la validation de l'APD (Avant-Projet Définitif), l'enveloppe financière globale de l'Opération de construction est fixée à 298 124 € HT soit 357 748,80 € T.T.C. (avec une TVA à 20%), avec :

- Part du Maître d'Ouvrage Unique : 145 239,40 € HT / 174 287,28 € TTC
- Part de la Mauges communauté : 85 635,40 € HT / 102 762,48 € TTC (répartis à 21.8% sur le budget AEP soit 18 670,82 € HT et 78.2% sur le budget EU soit 66 964,58 € HT)
- Part de Meldomys : 67 249,20 € HT / 80 699,04 €

Le Maître d'Ouvrage Unique, Mauges Communauté et Meldomys s'accordent sur le planning prévisionnel suivant :

Phase 1, à l'issue de la phase de démolition des logements par Meldomys : **Commencement des travaux de l'Opération envisagé début 2027,**

Terrassement, dévoiement et reprise des réseaux : entre janvier et avril 2027

Phase 2, à la fin des travaux de constructions des nouveaux logements par Meldomys

Nouvelle reprise de réseaux, adaptation éclairage public, voirie définitive : entre avril et décembre 2028

Fin prévisionnelle des travaux : 1er trimestre 2029

Ce planning prévisionnel a une valeur indicative et prend en compte une part d'aléas. Il pourra être revu en fonction de l'avancée réelle de l'Opération.

ARTICLE 4 – RESPONSABILITES RESPECTIVES

Missions de Mauges Communauté :

La compétence assainissement et adduction d'eau potable est du ressort de Mauges Communauté. Mauges Communauté prend en charge la totalité du reste à charge des travaux d'assainissement et d'eau potable.

Missions de Meldomys :

Meldomys, de son côté, prend en charge l'ensemble des travaux de branchements des réseaux EU/EP/Téléphonie ainsi que le câblage pour le fibrage concernant la construction des 16 nouveaux logements.

Missions de la Commune :

Les compétences de police du Maire et de voirie donnent à la Commune la possibilité de réaliser tous travaux sur son domaine public circulé.

La commune a en charge d'établir toutes les procédures nécessaires à la réalisation de travaux publics, des études, aux bornages éventuels... jusqu'aux opérations de réception de travaux, leur levée de réserves et le versement des plans de récolement à Mauges Communauté dans les formats SIG définis.

ARTICLE 5 – TRANSFERT DE MAITRISE D'OUVRAGE

Conformément aux articles L2422-12 du Code de la commande publique portant sur le transfert de maîtrise d'ouvrage, le président de Mauges Communauté et le Directeur général de Meldomys transfèrent au Maire de la commune, par la présente, la signature de toutes les pièces nécessaires à l'application de cette convention.

La mission de la commune de Montrevault-sur-Evre, en tant que maître d'ouvrage désigné par la présente convention, intègre :

5-1 : Phase conception des ouvrages

Pour l'ensemble des études et des travaux de l'Opération faisant l'objet de la présente Convention, le Maître d'Ouvrage Unique est seule habilité à organiser les procédures de passation des marchés et / ou bons de commande conformément à la réglementation applicable en matière de commande publique, ainsi que pour signer lesdits marchés et bons de commande.

Les Parties conviennent que le Maître d'Ouvrage Unique, en sa qualité de maître d'ouvrage unique de l'Opération, applique ses propres règles de passation et d'exécution des marchés nécessaires à la réalisation de l'Opération.

- L'organisation de la commission ad hoc (procédure adaptée) des marchés publics de travaux selon les modalités du Code de la commande publique articles R2172-1 à R2172-6,
- L'association d'un représentant de Mauges Communauté en tant que « personnalité compétente », ainsi que d'un représentant de Meldomys en tant que « personnalité compétente », lors de la commission ad hoc (procédure adaptée)
- La mise au point du dossier technique et administratif en tenant compte des prescriptions techniques de Mauges Communauté,

Le Maître d'Ouvrage Unique s'engage à informer Mauges communautés et Meldomys de l'état d'avancement de la procédure de sélection de la maîtrise d'œuvre et des entreprises.

5-2 : Phase réalisation des ouvrages

Le Maître d'Ouvrage Unique assure le contrôle général des travaux et leur parfait achèvement.

Cependant il ne pourra être tenu responsable des dépassements de délais pour des motifs indépendants de sa volonté ou en cas de force majeure. Il assure à ce titre une mission de coordination administrative générale. Il lui appartient d'établir ou faire établir sous son contrôle, quelles que soient les méthodes de planification retenues, le calendrier d'exécution des divers ouvrages.

Les opérations préalables à la réception des travaux relatifs à l'Opération seront organisées par le(s) entreprise(s) de travaux en présence du Maître d'Ouvrage Unique et d'un représentant de Mauges communauté et Meldomys dument convoqués.

Préalablement aux opérations de réception, le Maître d'Ouvrage Unique transfert à Mauges communauté et Meldomys tous les documents préalables à la réception des travaux.

A l'issue des opérations préalables à la réception, le Maître d'Ouvrage Unique, Mauges communauté et Meldomys dresseront un constat contradictoire, Mauges communauté et Meldomys validant notamment les essais de fonctionnement des équipements, objets de la présente Convention.

Le Maître d'Ouvrage Unique en sa qualité de maître d'ouvrage de l'Opération, prononcera ensuite, s'il y a lieu, la réception des ouvrages, avec ou sans réserve.

5-3 : Livraison des ouvrages

Les ouvrages pour la réalisation desquels Mauges communauté et Meldomys ont transféré la maîtrise d'ouvrage au Maître d'Ouvrage Unique dans le cadre de la présente Convention feront l'objet d'un procès-verbal de remise signé contradictoirement et respectivement par le Maître d'Ouvrage Unique et Mauges communauté et Meldomys.

Mauges communauté et Meldomys ne pourront faire des demandes complémentaires ou s'opposer à la remise de son ouvrage pour des sujets non évoqués lors des opérations de réception.

Cette remise interviendra au jour de la notification aux entrepreneurs de travaux de la décision de réception des ouvrages prononcée par le Maître d'Ouvrage Unique. Elle fera l'objet d'un procès-verbal signé contradictoirement par le Maître d'Ouvrage Unique et Mauges communauté et Meldomys.

Le Maître d'Ouvrage Unique devra transmettre à Mauges communautés et Meldomys dans le mois qui suit la remise définitive, l'ensemble des pièces constituant le dossier des ouvrages exécutés, le DIUO, les rapports finaux du bureau de contrôle et des certificateurs.

La remise deviendra définitive à l'issue du délai annuel initial de cette garantie. Cette remise définitive fait l'objet d'un procès-verbal établit contradictoirement et signé par les parties.

Au cas où des désordres auraient été dénoncés pendant la période de parfait achèvement, il appartient au Maître d'Ouvrage Unique de suivre la reprise des désordres jusqu'à expiration de la période initiale de parfait achèvement

Après travaux :

- Mauges communauté sera propriétaire des réseaux d'eau potable et eaux usées sur le domaine public en amont, jusqu'aux tabourets EU et citerneaux AEP ; en aval, Meldomys sera propriétaire.
- Enedis sera propriétaire de l'infrastructure de desserte BT, sur domaine public en amont jusqu'au coffret de branchement CIBE de chaque maison ; en aval, la liaison B sera propriété Meldomys (jusqu'à convention RRO pour la rétrocession à ENEDIS de la Liaison B jusqu'au compteur de chaque maison).
- Orange sera propriétaire de l'infrastructure de desserte fibre, sur domaine public en amont jusqu'au Point de Raccordement de chaque maison ; en aval du PR jusqu'au DTIo sera propriété Meldomys

ARTICLE 6 – MODALITES DE CONTROLE ET D'INFORMATION

Pendant toute la durée de la convention, Mauges Communauté et MELDOMYS pourront demander à la commune de Montrevault-sur-Evre la communication de tous documents et contrats concernant l'opération, et de toute information y afférente.

Mauges Communauté et MELDOMYS se réservent le droit d'effectuer les contrôles de nature administrative et comptable qui seront jugés opportuns, sans toutefois interférer outre que nécessaire dans le déroulement normal de la mission.

ARTICLE 7- ASSURANCES

Mauges Communauté, la Commune, et Meldomys, chacun identifié comme propriétaire des biens ci-dessous désignés, sont responsables juridiquement des dommages causés et subis et s'engagent à solliciter une couverture assurantielle.

Equipements	Propriété
Voirie (TP)	Commune
Réseaux d'assainissement + adduction d'eau potable	Mauges Communauté
Espaces verts	Commune
Eclairage	Commune
Génie civil téléphone + branchements BT	Meldomys

ARTICLE 8 – DISPOSITIONS FINANCIERES

La Commune assure la maîtrise d'ouvrage complète des travaux décrits aux articles 1 et 2 sans contrepartie financière au nom de Mauges Communauté et de Meldomys.

8.1 - Financement prévisionnel des travaux

Chaque partie prend à sa charge la part des études et travaux lui incombant suivant le chiffrage réalisé au stade avant-projet et figurant en annexe 1.

8.2– Avance de trésorerie

A la signature de la convention, Mauges Communauté et Meldomys verse chacun à la commune une avance à hauteur de 50 % de sa participation.

En cas de non-réalisation des travaux dans un délai de 24 mois, la Commune devra rembourser l'avance dans sa totalité.

8.3 – Schéma comptable

La maîtrise d'ouvrage unique est confiée à la Commune. En conséquence, conformément aux dispositions prévues dans l'instruction comptable applicable, pour les travaux objet de la convention, la Commune retrace dans ses comptes cette opération pour compte de tiers qui fera l'objet d'une subdivision appropriée en dépenses et en recettes.

8.4– Aléas de travaux

En cas de surcoûts de travaux à la suite d'imprévus, les trois parties revoient le montant prévisionnel des travaux. En cas de dépassement à hauteur de 20% du prévisionnel défini à l'annexe 2, un avenant doit être conclu pour permettre le versement final de la participation financière de Mauges Communauté et de Meldomys.

8.5 – Versement final

La Commune établira un décompte global de l'opération, pour établir le montant restant à charge de l'opération qui sera à partager entre Mauges Communauté, Meldomys et la Commune
La validation du décompte général et définitif des entreprises enclenchera le versement définitif établi dans le décompte final.

Une fois l'Opération achevée et réceptionnée, le mandatement du solde de l'Opération interviendra au plus tard dans les deux (2) mois suivant le *quitus* donné par Mauges communauté et Meldomys.

ARTICLE 9 – DUREE – DATE DE PRISE D'EFFET DE LA CONVENTION

La présente convention entrera en vigueur le 19 novembre2026 et prendra fin à la livraison des ouvrages suivant les modalités fixées à l'article 5.

Elle est conclue pour la durée des travaux désignés dans la présente convention jusqu'à réception des travaux, versement des plans de récolement validés par le service SIG de Mauges Communauté, et validation du décompte général et définitif des entreprises qui enclenchera le versement définitif établi dans le décompte final.

ARTICLE 10 – MODIFICATION – RESILIATION

Toute modification de la présente convention fera l'objet d'un avenant écrit et signé par l'ensemble des parties.

En cas de modification de la participation financière, conformément à l'article 8.4, l'avenant devra préalablement à la signature, être approuvé par délibération du Conseil d'Agglomération, du Conseil municipal et du Conseil d'administration ou à défaut des délégations dûment établies.

La présente convention pourra être dénoncée par l'une ou l'autre des parties, par lettre recommandée avec accusé de réception, sous réserve du respect d'un préavis de deux mois.

ARTICLE 11 – REGLEMENT DES LITIGES

La Commune est entièrement responsable des dégâts éventuels envers les tiers et usagers du fait des travaux.

Les parties s'engagent à rechercher, en cas de litige sur l'interprétation ou sur l'application de la présente convention, toute voie amiable avant de soumettre tout différend à une instance juridictionnelle.

En cas d'échec des voies amiables, le règlement des litiges survenant de l'interprétation ou de l'application de la présente convention relève de la compétence du Tribunal Administratif de Nantes dans le respect des délais de recours en vigueur.

La présente convention est établie en 3 exemplaires originaux dont un pour chacune des parties.

SIGNATURES

Pour Mauges Communauté,
Le Président,
Hervé MARTIN

Pour la commune de Montrevault-sur-Evre,
Le Maire,
Thierry ALBERT

Pour Meldomys,
Le Directeur général,
Benoît RATIER

ANNEXE 1 : AVANT-PROJET

OPERATION : Rue des chênes _ Requalification voirie et desserte nouveaux logements

COMMUNE : MONTREVAULT SUR EVRE _ MONTREVAULT
MAITRE D'OUVRAGE : VILLE DE MONTREVAULT

Montrevault sur Èvre

AVANT PROJET

Désignation des postes	Estimation				COMMENTAIRES
	Total	prise en charge			
		Commune	Meldomys	Mauges Communauté	
Préparation du Chantier	16 250,00 €	5416,67 €	5416,67 €	5416,67 €	Installation de chantier, DT/DICT, marquage/piquetage, dépose bordures existantes, constat d'huissier, dépose des éléments non conservés : Répartition 33%
Terrassements	37 170,00 €	37 170,00 €	0,00 €	0,00 €	Déblais / remblais, essais de plaque, fraisage voirie, apport de terre végétale 0,50m dans les noues
Assainissement EU (partie haute)	10 708,00 €	0,00 €	4915,00 €	5 793,00 €	collecteur et branchements, regards et branchements, raccordements sur l'existant, remplacement des tampons béton par tampons fonte, plan de récolement, réfection voirie 20 m². Répartition : Mauges Communauté : Collecteur, Meldomys : Branchements
Assainissement EU (partie basse)	56 085,00 €	0,00 €	5068,00 €	51 017,00 €	collecteur et branchements, regards et branchements, raccordements sur l'existant, remplacement des tampons béton par tampons fonte, plan de récolement, réfection voirie 190 m². Répartition : Mauges Communauté : Collecteur, Meldomys : Branchements
Assainissement EP	3 500,00 €	1 116,00 €	2384,00 €	0,00 €	Création de grilles en point bas et mise en place d'un drains de surverse (60ml) + création de 4 branchement EP pour les 4 maisons existantes. Répartition : Commune : Collecteur, drains et grilles, Meldomys : Branchements
Contrôle réseaux	5 000,00 €	0,00 €	500 €	4500 €	Hydrocurage, ITV, et tests du réseaux EU + branchements + tabourets et drains EP. Répartition 90% Mauges Communauté, 10% Meldomys
Voirie	84 780,00 €	84780,00 €	0,00 €	0,00 €	structure réservoir sur chaussée avec BB et GB drainants et sturcture en matériaux drainants, trottoirs GNT 0/20 sur 20 cm + BB 0/6 sur 5 cm Bordures béton en limite chaussée et logements Mise à niveau des ouvrages, signalisation verticale et horizontale (voie en sens unique).
Espaces verts	750,00 €	750,00 €	0,00 €	0,00 €	Engazonnements des noues sans redans
Sous total des travaux soumis à Honoraires de maitrise d'œuvre	**214243,00 €**	**129232,67 €**	**18283,67 €**	**66726,67 €**	
Eclairage public	9 813,00 €	9813,00 €	0,00 €	0,00 €	Travaux SIEML : fourreaux, cablette, cablage et 5 candélabres lanternes Abel 6000R 16 leds
GC téléphone	14 370,00 €	0,00 €	14 370,00 €	0,00 €	Travaux SIEML : Tranchée 3 réseaux et branchements, fourreaux, chambres, regards, raccordements aux réseaux existants, réfection trottoir, mise à niveau
Pré-fibrage	7 573,00 €	988,00 €	6 585,00 €	0,00 €	Devis Orange n°M1-MFT-LOT-25-010564, répartition études pour la commune, et câblage pour MELDOMYS
Reprise branchements Basse Tension	25 600,00 €	0,00 €	25600 €	0,00 €	Travaux ENEDIS / SIEML
Desserte AEP	15 840,00 €	0,00 €	0,00 €	15840,00 €	Création d'un nouveau réseau en partie haute sur 60 ml avec 12 branchements, devis SAUR pour création de 4 branchements sur conduite conservée en partie basse, devis SAUR pour raccordement sur rue du VAL d'EVRE
TOTAL	73 196,00 €	10 801,00 €	46 555,00 €	15 840,00 €	

Récapitulatif :	TOTAL	Part Commune	Part Meldomys	Part MC	
TOTAL GENERAL H.T.	287 439,00 €	140 033,67 €	64 838,67 €	82 566,67 €	
T.V.A. 20%	57 487,80 €	28008,73 €	12967,73 €	18513,33 €	
MONTANT TOTAL T.T.C.	344 926,80 €	168 040,40 €	77 806,40 €	99 080,00 €	

Estimation selon plan AVP du 15 janvier 2026

GEomotis
A la mesure de vos projets
GEOMETRES-EXPERTS BUREAU D'ETUDES EN AMENAGEMENT
CHOLET - MONTREVAULT - POUZAUGES - LES HERBIERS - LA ROCHE SUR YON

Dossier: 9780/250910

MONTREVAULT, le 19 février 2026
Le Maître d'œuvre

ANNEXE 2 : PLAN PREVISIONNEL DE FINANCEMENT

	Montrevault-sur-Evre	Mauges Communauté	Meldomys
Clé de répartition	48,72%	28,72%	22,56%

	Ensemble	Montrevault-sur-Evre	Mauges communauté	Meldomys
Travaux (€ HT)	287 439,00 €	140 033,67 €	82 566,67 €	64 838,67 €
Etudes (€ HT)	10 685,00 €	5 205,73 €	3 068,73 €	2 410,54 €
TOTAL participation € HT	**298 124,00 €**	**145 239,40 €**	**85 635,40 €**	**67 249,21 €**
TOTAL participation € TTC	**357 748,80 €**	**174 287,28 €**	**102 762,48 €**	**80 699,05 €**
Montant de l'avance			51 381,24 €	40 349,53 €
Arrondi à l'€			51 382,00 €	40 350,00 €

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT

CONVENTION DE PARTICIPATION FINANCIÈRE
COMMUNE DE MONTREVAULT-SUR-EVRE
Rue des Chênes – Tr 1898

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

MELDOMYS – Office Public de l'Habitat - représenté par Monsieur Benoît RATIER, Directeur général, habilité par délibération du Bureau du Conseil d'administration en date du 17 novembre 2026

D'une part,

ET

La commune de MONTREVAULT-SUR-ÈVRE, identifiée sous le N° de SIREN 200 054 302, dont le siège est en mairie, représenté par Monsieur Thierry ALBERT, Maire, habilité par délibération du Conseil municipal n°2021-178 du 26 Octobre 2021

D'autre part,

Considérant que Meldomys a prévu une opération de démolition-reconstruction sur la commune déléguée de MONTREVAULT – Rue des Chênes.

Considérant que les études préalables effectuées par Meldomys ont identifié postérieurement à la démolition des 20 logements existants, la possibilité de reconstruire 16 logements individuels avec garages et jardins.

Considérant que la commune de Montrevault-sur-Evre, par délibération du 26 Octobre 2021 (n°2021-178) a acté le versement, à MELDOMYS, d'une subvention à l'équilibre financier du projet d'un montant maximum de 20 000€, ajustée en fonction du montant réel de l'opération.

Considérant le tableau d'équilibre financier définitif du projet, ci-après détaillé, réalisé suite à la notification, le 8 juillet 2026, par MELDOMYS à ses entreprises (suite à Appel d'Offres) du marché de travaux. Ce tableau permet de justifier de la nécessité, pour le bon équilibre financier du projet, du versement par la commune de Montrevault-sur-Evre à MELDOMYS d'une subvention ajustée à hauteur de 20 000€.

Bilan financier de l'opération suite à la notification par MELDOMYS du marché de travaux

Prix de revient	**Montant TTC**
Charge Foncière : démolition/terrassement/viabilisation	709 980€
Cout Bâtiment : construction des nouveau logements	1 811 717€
Honoraires	342 219€
	2 863 917€

Financement	Montant
Subvention Etat et Délégataire	165 600€
Subvention Montrevault-sur-Evre	20 000€
Aide Mauges Communauté	35 000€
Aide Agence de l'eau	11 010€
Emprunts Meldomys (PLUS-PLAI-PLS-AL)	2 344 307€
Fonds propres Meldomys	288 000€
	2 863 917€

Les parties ont décidé d'arrêter les modalités de versement de cette subvention suivant les modalités ci-après présentées.

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

Article 1 : Objet

La commune de Montrevault-sur-Evre s'engage à verser à Meldomys une participation de 20 000 €.

Article 2 : Modalités du versement

Le versement de la participation de 20.000 € s'effectue sur appels de fond de Meldomys, et se répartit de la façon suivante :

- 50% à la délivrance de l'ordre de service démolition
- 50 % à la réception des travaux de construction

Le paiement s'effectue par mandat administratif sur le compte de MELDOMYS.

Article 3 : Durée

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

Article 4 : Résiliation

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

Fait à Angers, le / / 2026

Commune de MONTREVAULT-SUR-EVRE
Le Maire,
Monsieur Thierry ALBERT

(Cachet + signature)

MELDOMYS
Le Directeur général,
Monsieur Benoît RATIER

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SÉANCE DU 17 NOVEMBRE 2026

_____

➢ AMÉNAGEMENT - DÉVELOPPEMENT

♦ MARCHES TRAVAUX/SERVICES – CONTRATS/CONVENTIONS

✓ SAINT PIERRE MONTLIMART (commune déléguée de MONTREVAULT-SUR-ÈVRE) – Les Glycines - Tr.1741n1 : Engagement et conventions

Lors de sa séance du 26 septembre 2023, le Bureau du conseil d'administration a engagé un programme de déconstruction et de reconstruction sur la rue du Val-des-Prés sur la commune déléguée de Saint-Pierre-Montlimart, à Montrevault-sur-Evre.

Cette opération prévoit la déconstruction de 44 logements individuels conventionnés, construits en 1975/1976 et propriété de Meldomys, puis l'aménagement du site et la construction de 35 logements locatifs.

Dans le cadre de la modification du parcellaire cadastral prévu par ce projet, un dévoiement de réseau d'éclairage public est nécessaire, supporté financièrement exclusivement par MELDOMYS.

La Commune de Montrevault-sur-Evre a délégué la compétence de réalisation des travaux d'éclairage public et de maintenance au Syndicat Intercommunal d'Electricité du Maine-et-Loire (SIEML). Localisés sur le domaine public communal, les travaux de dévoiement de cette opération doivent être réalisés par le SIEML.

MELDOMYS n'étant pas adhérent au SIEML, il ne peut passer de commande directe au SIEML. La Commune doit donc intervenir en tant qu'intermédiaire entre le SIEML et MELDOMYS.

Pour formaliser ce montage technique, juridique et financier, un projet de convention est soumis à votre approbation afin de permettre la refacturation entre la commune de Montrevault-sur-Èvre et Meldomys, selon les modalités fixées en annexe, fixant la participation communale à 5 037,17€ HT.

Il vous est demandé d'approuver ce projet de convention et d'autoriser le Directeur général à la signer.

Délibération : Les membres du Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité, approuvent la convention de refacturation et autorisent le Directeur général à la signer.

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT

CONVENTION DE PARTICIPATION FINANCIÈRE
Rue des Glycines
MONTREVAULT-SUR-EVRE (Commune déléguée ST PIERRE MONTLIMART)
Tr. 1741

Entre :

La commune de MONTREVAULT-SUR-ÈVRE (commune déléguée de Saint-Pierre-Montlimart), représentée par son Maire, Monsieur Thierry ALBERT, dûment habilité à cet effet par délibération du Conseil municipal en date du xx xx 2026,

Et :

MELDOMYS, Office de l'Habitat, représenté par son Directeur général, Monsieur Benoît RATIER, dûment habilité à cet effet par délibération du Bureau du Conseil d'administration en date du 17 novembre 2026,

Il a été convenu ce qui suit.

Préambule

Un projet de démolition-reconstruction d'un ensemble de logements sociaux, situé rue des Glycines, sur le territoire de la commune déléguée de Saint-Pierre-Montlimart, à MONTREVAULT-SUR-ÈVRE, est conduit par le bailleur social MELDOMYS.

Dans le cadre de cette opération, il est nécessaire de procéder au dévoiement d'un réseau d'éclairage public, en raison de la modification du parcellaire constructible.

La commune de MONTREVAULT-SUR-ÈVRE a délégué au Syndicat Intercommunal d'Electricité du Maine-et-Loire (SIEML) la compétence relative à la réalisation des travaux d'éclairage public ainsi qu'à leur maintenance. Les travaux de dévoiement, situés sur le domaine public communal, doivent donc être réalisés par le SIEML.

MELDOMYS, n'étant pas adhérent au SIEML, ne peut passer de commande directement auprès de ce dernier.

Afin de permettre la réalisation des travaux, la commune de MONTREVAULT-SUR-ÈVRE interviendra en qualité d'intermédiaire entre le SIEML et MELDOMYS, notamment pour :

- valider la nature des travaux, leur montant et leur règlement auprès du SIEML (conformément à la délibération XX du 30/10/2026 approuvant l'Avant-Projet Définitif),
- définir les modalités de remboursement de cette dépense par MELDOMYS à la commune de MONTREVAULT-SUR-ÈVRE,
- acter le transfert de propriété du réseau dévoyé dans le patrimoine communal.

Il est donc arrêté ce qui suit.

I. Objet et description du projet

Article I-1 – Périmètre d'intervention

Le dévoiement du réseau d'éclairage public concerne la partie Est de la rue des Glycines, située sur le territoire de la commune déléguée de Saint-Pierre-Montlimart.

Article I-2 – Nature des travaux

Par délibération du 31/10/2026, la commune de MONTREVAULT-SUR-ÈVRE a approuvé l'Avant-Projet Définitif (APD) comprenant :

- Les études,
- Les terrassements,
- Les travaux hors distribution publique,
- Ainsi que diverses prestations, incluant la formule de réactualisation du prix,

Le tout contribuant à la dépose de l'ancien réseau d'éclairage public, à son dévoiement et à son extension.

II. Coût de l'opération et modalités financières

Article II-I – Coût de l'opération

Le montant total de la dépense s'élève à 6 716,23 € net de taxe.

Au titre du fonds de concours, la commune de MONTREVAULT-SUR-ÈVRE règlera au SIEML 75 % de ce montant, soit 5 037,17 € net de taxe, montant auquel pourra s'ajouter une actualisation éventuelle du prix, selon les termes du devis établi.

Le SIEML conservera à sa charge les 25 % restants, conformément à son règlement financier.

Article II-II – Remboursement des frais avancés

Après règlement de la facture au SIEML, la commune de MONTREVAULT-SUR-ÈVRE émettra à l'encontre de MELDOMYS un avis de sommes à payer, correspondant au montant réellement acquitté par la commune.

MELDOMYS disposera d'un délai de trente (30) jours à compter de l'émission de cet avis pour rembourser ladite somme à la commune.

III. Engagements des parties

Article III-1 – Engagements de la commune de MONTREVAULT-SUR-ÈVRE

La commune de MONTREVAULT-SUR-ÈVRE autorise le SIEML à réaliser les travaux de dévoiement du réseau d'éclairage public sur son domaine public, rue des Glycines à Saint-Pierre-Montlimart, dans le cadre de l'opération portée par MELDOMYS.

Elle s'engage à régler dans les meilleurs délais les sommes dues au SIEML au titre des travaux, puis à en refacturer le montant à MELDOMYS conformément aux modalités prévues à l'article II-II.

Article III-2 – Engagements de MELDOMYS

MELDOMYS s'engage à rembourser à la commune de MONTREVAULT-SUR-ÈVRE l'intégralité des sommes avancées par celle-ci pour les travaux de dévoiement du réseau d'éclairage public, rue des Glycines à Saint-Pierre-Montlimart, selon les modalités définies à l'article II-II.

MELDOMYS s’engage également à transmettre à la commune de MONTREVAULT-SUR-ÈVRE l’ensemble des documents relatifs au réseau (procès-verbal de réception, plans de récolement, etc.) au format dwg.

IV. Durée de la convention

Article IV – Durée

La présente convention prend effet à compter de sa signature par les deux parties.

Elle prendra fin à la date de réception par la commune du procès-verbal de transfert de propriété du réseau dans le patrimoine communal.

Fait en deux exemplaires originaux,

À ……, le ……

Le Maire	Le Directeur général
Pour la commune de MONTREVAULT-SUR-ÈVRE	Pour MELDOMYS

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SÉANCE DU 17 NOVEMBRE 2026

_____

➢ AMÉNAGEMENT ET DÉVELOPPEMENT

♦ MARCHÉS TRAVAUX/SERVICES – CONTRATS/CONVENTIONS

✓ SEGRÉ (commune déléguée de SEGRÉ-EN-ANJOU-BLEU) – Gendarmerie - Tr. 1938 : Évolution de programme

Lors de sa séance du 17 janvier 2023, le Bureau a décidé d'engager un programme de réhabilitation et de construction d'une gendarmerie située 4 rue du lycée sur la commune de Segré-en-Anjou-Bleu.

La Commission d'investissement réunie le 17 janvier 2024, en vue du lancement de la consultation de Maitrise d'œuvre, a validé l'équilibre financier de l'opération comprenant :

- La démolition de garages existants,
- La réhabilitation des bureaux, des logements GAV (Gendarme Adjoint Volontaire), des 18 logements collectifs familiaux ainsi que d'un pavillon T5,
- La construction de nouveaux locaux de services et de 13 logements familiaux comprenant à la fois des logements individuels et collectifs,
- L'aménagement des espaces extérieurs (clôtures, création de places de stationnement et d'un espace partagé).

A la suite d'une revue d'effectifs, la gendarmerie a informé Meldomys d'une évolution du programme ramenant le nombre de logements à construire de 13 à 11, le reste de l'opération restant inchangée.

Il vous est demandé d'approuver cette évolution du programme qui maintient les opérations de déconstruction et de réhabilitation des bureaux, des 18 logements collectifs familiaux GAV (Gendarme Adjoint Volontaire), ainsi que d'un pavillon T5 (Gendarme Adjoint Volontaire), tout en adaptant la partie construction de 13 à 11 logements.

Délibération : Les membres du Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité, approuvent l'évolution du programme qui maintient les opérations de déconstruction, de réhabilitation des bureaux, des 18 logements collectifs familiaux GAV (Gendarme Adjoint Volontaire), ainsi que d'un pavillon T5 (Gendarme Adjoint Volontaire), tout en adaptant la partie construction de 13 à 11 logements familiaux.

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SÉANCE DU 17 NOVEMBRE 2026

➢ AMÉNAGEMENT ET DÉVELOPPEMENT

♦ MARCHÉS TRAVAUX/SERVICES – CONTRATS/CONVENTIONS

✓ Action sociale urgente - Convention de groupement Meldomys / Podeliha

Le code de la commande publique permet aux acheteurs de constituer des groupements de commande afin de passer conjointement un ou plusieurs marchés.

L'intérêt d'un groupement de commandes repose sur le lancement d'une consultation unique pour répondre aux besoins de plusieurs acheteurs.

Une convention constitutive du groupement qui définit les obligations de ses membres doit alors être mise en place.

Dans ce cadre, Meldomys et Podeliha s'étaient groupés en juillet 2022 en vue de la passation de marchés d'action sociale urgente. Les marchés conclus arrivent à échéance et les parties ont chacune constaté le besoin de les renouveler. A cette fin, elles ont ainsi convenu de recourir à un nouveau groupement de commandes.

Pour mémoire, la démarche vise à prendre en charge un public plus marginal auquel les conseillers sociaux des organismes HLM peuvent difficilement répondre. Les deux bailleurs peuvent ainsi faire appel à un prestataire extérieur auquel ils confient la réalisation d'un diagnostic sous 72 heures puis, dans un second temps, l'engagement de démarches plus particulières nécessitant un service d'intermédiation.

Ainsi, il est envisagé la mise en place d'un groupement de commandes en vue de la passation de marchés ayant pour objet la réalisation de prestations d'action sociale urgente.

Meldomys serait désigné coordonnateur du groupement et serait notamment en charge de :

- Préparer le dossier de consultation des entreprises,
- Assurer la procédure de passation des marchés,
- Attribuer et notifier les marchés.

Ce marché prendra la forme d'un accord – cadre mono-attributaire s'exécutant par l'émission de bons de commande et comportant neuf lots géographiques définis comme suit :

N° du lot	Intitulé du lot	Montant maximum annuel
1	Secteur Angers Loire Métropole	20 000 € HT
2	Secteur Anjou Loir Sarthe	10 000 € HT
3	Secteur Loire Layon Aubance	10 000 € HT
4	Secteur Agglomération du Choletais	10 000 € HT
5	Secteur des Mauges	10 000 € HT
6	Secteur Saumur Val de Loire	10 000 € HT
7	Secteur Baugeois Vallée	10 000 € HT
8	Secteur Anjou Bleu Communauté	10 000 € HT
9	Secteur Vallées du Haut-Anjou	10 000 € HT

Chaque marché sera conclu pour une durée d'un an renouvelable trois fois (soit une durée maximale de quatre ans) et prendrait la forme d'un accord-cadre mono-attributaire s'exécutant par l'émission de bons de commande.

Il vous est demandé de valider le projet de groupement qui vous est soumis et d'autoriser le Directeur général à le signer.

<u>Délibération</u> : Les membres du Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité approuvent la constitution du groupement et autorisent le Directeur général à signer la convention de groupement.

Podeliha
Groupe ActionLogement
POUR LE DEVELOPPEMENT LIGERIEN DE L'HABITAT

meldomys

Convention constitutive du Groupement temporaire de commandes

Entre les soussignés,

MELDOMYS, Office public de l'habitat, dont le siège social est sis 11 rue du Clon – 49000 Angers, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Angers sous le numéro 274 900 034 représentée par Benoît RATIER, agissant aux fins des présentes en qualité de directeur général, dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après dénommé « le Coordonnateur »

et

PODELIHA, Société anonyme dont le siège social est sis 12 boulevard Yvonne Poirel – 49000 Angers immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Angers sous le numéro 057 201 139, représentée par Gonzague NOYELLE, agissant aux fins des présentes en qualité de directeur général, dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après dénommées collectivement les « Parties » et individuellement la « Partie ».

PREAMBULE :

Les articles L. 2113-6 et suivants du Code de la commande publique offrent la possibilité aux acheteurs publics d'avoir recours à des groupements de commandes qui ont vocation à rationaliser les achats en permettant des économies d'échelle et à gagner en efficacité en mutualisant les procédures de passation de contrats.

En l'espèce, le relogement des personnes les plus fragiles constitue un principe fondateur du droit au logement. Avec la loi Égalité et Citoyenneté, il appartient désormais à chaque organisme HLM et chaque réservataire de consacrer 25 % de ses propositions d'attributions à des ménages dits prioritaires.

Les bailleurs sociaux sont inscrits dans cette logique et ont développé un accompagnement social qui est mis en œuvre avant même que le bénéficiaire dispose d'un logement.

La démarche consiste à proposer à des personnes en difficulté de bénéficier d'un accompagnement global, personnalisé et de proximité pour réaliser un projet promotionnel passant par le logement. Les conseillers sociaux de Podeliha et Meldomys interviennent en étroite collaboration avec les acteurs sociaux en particulier les travailleurs sociaux du département.

La forme d'accompagnement s'appuie sur une contractualisation dans une perspective de soutenir les personnes et leur projet logement. Cette démarche s'adresse aux personnes et aux familles qui cumulent un nombre important de difficultés pour en faire une prise en charge globale.

Cette disposition laisse aux personnes ou aux familles les moyens de cheminer, étape par étape, avec des priorités définies en commun et en respectant le rythme ou les limites des personnes, garantissant au mieux la réussite durable des projets.

Cet accompagnement s'exerce à travers des visites à domicile dont la fréquence dépend du besoin des personnes. De manière formelle ou pas, le conseiller social place la contractualisation comme le cadre juridique, physique, environnemental, relationnel, qui permet d'établir des repères qui sont souvent autant d'objectifs à atteindre, puis à tenir au fur et à mesure de leur réalisation.
Cet accompagnement est réalisé en maintenant un lien de confiance réciproque entre l'intervenant et la famille.

La mission sociale se poursuit après l'attribution du logement afin d'aider les personnes dans l'appropriation du logement et de son environnement, dans la gestion du budget et l'accès aux droits.

Parallèlement, le bailleur prend en compte tous les intervenants du réseau d'aide à domicile ou en consultation extérieure qui seraient susceptibles d'être mobilisés à n'importe quel moment sur l'ensemble du territoire. Il peut s'agir d'une profession médicale, d'une aide à domicile et de tous les acteurs susceptibles de faire preuve d'influence auprès du ménage pour éviter de rétablir une situation de souffrance et des difficultés remettant en cause le maintien à domicile.

Cette description démontre l'implication des conseillers sociaux au profit des populations fragiles qui révèlent un besoin d'accompagnement. Ces interventions sont calibrées pour qu'elles produisent des effets dans un espace-temps confortable. C'est toute la limite de l'accompagnement social quotidien. Il se met en place dans la durée, en cheminant, par petites touches et en évitant d'imposer subitement les choses.

Cette pratique n'est pas adaptée aux situations d'urgence qu'un bailleur peut être amené à rencontrer dans le cadre de sa gestion locative.
En effet, la marginalisation d'un locataire, un logement laissé à l'abandon par son occupant, une détresse sociale mettant en danger la vie du locataire, l'incapacité d'un locataire à sortir d'une dépendance qui le met en danger, l'organisation de la reprise d'un logement pour muter la personne vers un autre environnement sont autant de situations qui ne trouvent pas de solution dans la boite à outils classiques d'un conseiller social au sein d'un organisme HLM.

Pour l'ensemble de ces raisons, il est nécessaire d'avoir recours à une ressource extérieure. Cette ressource correspond à la désignation, sur chaque EPCI, d'un prestataire extérieur. Il lui serait confié dans un premier temps la réalisation d'un diagnostic flash qui pourrait conduire à une intervention plus longue dans un second temps.

Les Parties ayant exprimé un besoin identique ont décidé de se constituer en groupement de commandes en vue de mutualiser la passation de marchés ayant pour objet la réalisation de prestations d'action sociale urgente.

Les missions confiées aux prestataires sont les suivantes :

- Réaliser sous 72 heures, un diagnostic social d'un ménage désigné par le bailleur et envisager les actions à mettre en œuvre ;
- Avec l'autorisation du bailleur, engager les démarches qui sortent du droit commun existant pour traiter à la fois les difficultés nécessitant un service d'intermédiation et faciliter l'articulation avec les dispositifs existants.

La présente convention précise les règles de constitution du Groupement et les modalités de fonctionnement de celui-ci.

ARTICLE 1 - OBJET

1.1 – Objet de la convention

La présente convention a pour objet :

- de définir les modalités de fonctionnement du Groupement constitué entre les soussignés pour la préparation, la passation et l'exécution des marchés dont l'objet est précisé à l'article 1.5 de la présente convention ;
- de répartir entre les membres du Groupement les diverses tâches nécessaires à la préparation, la passation et l'exécution des marchés susvisés ;
- de définir les rapports et obligations de chaque membre.

1.2 – Périmètre du Groupement de commandes

Le Groupement de commandes a pour objet l'organisation de l'ensemble des opérations de mise en concurrence et de sélection du ou des attributaire(s) jusqu'à la notification des marchés, ainsi que la passation des avenants éventuels à ces marchés.

1.3 – Objet et économie des marchés visés par la présente convention

Les marchés passés pour le compte du Groupement de commandes auront pour objet la réalisation de prestations d'action sociale urgente.

La consultation comportera neuf lots géographiques, définis comme suit, avec les montants maximums annuels suivants :

N° du lot	Intitulé du lot	Montant maximum annuel
1	Secteur Angers Loire Métropole	20 000 € HT
2	Secteur Anjou Loir Sarthe	10 000 € HT
3	Secteur Loire Layon Aubance	10 000 € HT
4	Secteur Agglomération du Choletais	10 000 € HT
5	Secteur des Mauges	10 000 € HT
6	Secteur Saumur Val de Loire	10 000 € HT
7	Secteur Baugeois Vallée	10 000 € HT
8	Secteur Anjou Bleu Communauté	10 000 € HT
9	Secteur Vallées du Haut-Anjou	10 000 € HT

Chaque marché sera conclu pour une durée d'un an renouvelable trois fois (soit une durée maximale de quatre ans) et prendra la forme d'un accord-cadre mono attributaire s'exécutant par l'émission de bons de commande.

1.4 – Règles applicables au Groupement

Le Groupement est soumis au respect de l'intégralité des règles les plus strictes applicables en fonction des membres du Groupement.

A noter que, dans tous les cas, pour toute consultation lancée pour le compte du Groupement en vue de la passation des marchés définis à l'article 1.3, l'ensemble des règles de la commande publique devront être respectées.

ARTICLE 2 - DUREE

La présente convention prend effet à compter de son entrée en vigueur, consécutivement à sa signature par les membres du Groupement, et à sa transmission au service chargé du contrôle de légalité de la Préfecture.

Elle expire à la date de fin du marché.

ARTICLE 3 – FONCTIONNEMENT DU GROUPEMENT

3.1 – Désignation d'un Coordonnateur du Groupement

3.1.1 - Identification du Coordonnateur du Groupement

Pour la réalisation de l'objet du Groupement, Meldomys est désigné coordonnateur. Il a la qualité de pouvoir adjudicateur.

3.1.2 - Missions et obligations du Coordonnateur du Groupement

Meldomys a pour mission de procéder à l'ensemble des opérations de choix des titulaires dans le respect des dispositions du Code de la commande publique.

En conséquence, le Coordonnateur est chargé de :

Dans le cadre de la passation des marchés publics :

- la centralisation des besoins des membres et la détermination des procédures applicables,
- l'élaboration de l'ensemble des pièces des dossiers de consultation des entreprises,
- la publication des avis d'appel public à la concurrence (AAPC) et du dossier de consultation des entreprises (DCE),
- la gestion de l'information auprès des candidats en cours de consultation,
- la réception des plis contenant les candidatures et les offres,
- l'ouverture et l'analyse candidatures et des offres, et l'établissement du rapport d'analyse permettant de déterminer l'offre économiquement la plus avantageuse,
- la demande aux candidats, auxquels il est envisagé d'attribuer les marchés, la production des pièces énumérées à l'article R. 2144-1 du Code de la commande publique,
- l'information des candidats non retenus, dont la communication des motifs de rejet de leur candidature ou de leur offre,
- la transmission des marchés au service chargé du contrôle de légalité de la Préfecture,
- la notification des marchés aux titulaires,
- l'envoi de l'avis d'attribution, le cas échéant,
- la communication des pièces des marchés aux membres du Groupement de commandes ainsi que de tous les documents relatifs à ceux-ci,
- l'archivage de tous les documents issus de la procédure de consultation ainsi que des offres non retenues/éliminées et des offres retenues,
- La déclaration du (des) marché(s) public(s) sans suite ou infructueux,
- La relance du (des) marché(s) public(s) en cas d'infructuosité.

Dans le cadre de l'exécution des marchés :

- La passation et la notification des avenants éventuels,
- La communication de la copie des avenants aux marchés publics ainsi que de tous les documents afférents aux membres du Groupement de commandes,

De manière générale, le Coordonnateur s'engage à transmettre à chaque membre du Groupement, sans délai, toute information relative aux marchés dont il aurait connaissance et toute demande d'information dont il serait saisi, ainsi que tout document utile à la bonne exécution des marchés susvisés.

Dans le cadre du fonctionnement du Groupement de commandes :

En outre, lors des missions qui lui incombent, le Coordonnateur représente les intérêts du Groupement. Il informe les membres du Groupement de commandes du déroulement des procédures.

Le Coordonnateur assure le secrétariat du Groupement de commandes.

3.1.3 - Fin de la mission du Coordonnateur du Groupement

La mission du Coordonnateur prend fin à l'expiration de la présente convention.

3.2 – Modalités d'attribution des marchés

Les marchés sont attribués par l'instance compétente de Meldomys selon son propre règlement intérieur.
Les procès-verbaux de la CAO sont élaborés par le Coordonnateur et communiqués aux membres.

ARTICLE 4 – OBLIGATIONS DES MEMBRES DU GROUPEMENT

Les membres du Groupement :

Dans le cadre de la passation des marchés :

- déterminent la nature et l'étendue des besoins à satisfaire. Ils adressent au Coordonnateur une évaluation sincère de leurs besoins, préalablement à leur adhésion au Groupement de commandes,
- contrôlent les prestations assurées par les prestataires retenus conformément aux dispositions prévues par les marchés susvisés,
- participent à l'analyse des offres,
- respectent les demandes du Coordonnateur en s'engageant à y répondre dans les délais impartis,
- signent les marchés et leurs avenants éventuels, et autorisent Meldomys à les notifier en son nom et pour son compte,
- inscrivent les montants financiers qui le concernent dans leur budget,
- désignent un référent, principal interlocuteur du Coordonnateur. Il est en charge du suivi du Groupement de commandes et de la mise en œuvre des marchés publics qui en découlent. Le référent choisi ne doit pas être en situation de conflit d'intérêt pour la passation et l'exécution des marchés publics passés par le Groupement de commandes.

Dans le cadre de l'exécution des marchés :

- assurent l'exécution comptable des marchés publics qui les concernent,
- informent le Coordonnateur de tout litige né à l'occasion de l'exécution par les titulaires des prestations prévues par les marchés susvisés,
- le cas échéant, participent au bilan de l'exécution du marché en vue de son amélioration et de sa reconduction ou relance.

ARTICLE 5 – DISPOSITIONS FINANCIERES

5.1 – Frais de fonctionnement

Les frais de fonctionnement sont pris en charge par le Coordonnateur.

5.2 – Frais de justice et dommages et intérêts

En cas de contentieux relatif à la procédure de passation des marchés et/ou de leurs avenants éventuels, les frais de justice réglés par le Coordonnateur et les dommages et intérêts éventuels auxquels il serait condamné seront répartis à parts égales entre l'ensemble des membres du Groupement.

Néanmoins, en cas de manquement grave ou répété intégralement imputable au Coordonnateur commis à l'occasion de sa mission et ayant engendré une condamnation définitive du Groupement de commandes, l'ensemble des frais et dommages et intérêts seront totalement pris en charge par le Coordonnateur.

ARTICLE 6 – ADHESION ET RETRAIT DES MEMBRES

6.1 – Adhésion de membres au Groupement

Aucune adhésion ne pourra être acceptée après publication de la consultation.

6.2 – Retrait de membres au Groupement

Le retrait est constaté par une délibération de l'assemblée délibérante ou par une décision de l'instance autorisée du membre concerné.

La copie de la délibération ou de la décision est notifiée au Coordonnateur, par lettre recommandée avec accusé de réception, au plus tard trente jours ouvrés avant l'envoi de l'avis d'appel public à la concurrence (AAPC).

Une fois la consultation du Groupement de commandes lancée, la modification de la composition du Groupement est impossible.

Tout retrait après le lancement de la consultation entraînera la prise en charge immédiate par le membre fautif de l'ensemble des frais nécessaires à l'élaboration et la publication de la consultation.

ARTICLE 7 – MODIFICATIONS DE LA PRESENTE CONVENTION

Toute modification de la présente convention doit être approuvée dans les mêmes termes par l'ensemble des membres du Groupement. La modification ne prend effet que lorsque l'ensemble des membres du Groupement a approuvé les modifications.

ARTICLE 8 – CAPACITE A AGIR EN JUSTICE

Le représentant du Coordonnateur peut agir en justice au nom et pour le compte des membres du Groupement pour les procédures dont il a la charge. Il informe et consulte sur sa démarche et son évolution.

A compter de l'exécution, en cas de litige avec un titulaire, chaque membre du Groupement sera chargé d'exercer sa propre action en justice.

ARTICLE 9 – LITIGES RELATIFS A LA PRESENTE CONVENTION

Le Contrat est régi par le droit français. Toute difficulté née de l'exécution, de l'interprétation ou de la cessation de la présente convention sera soumise au Tribunal administratif de Nantes.

Signature des Parties

Pour Meldomys

Pour Podeliha

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SÉANCE DU 17 NOVEMBRE 2026

_____

➢ AMÉNAGEMENT ET DÉVELOPPEMENT

♦ MARCHÉS TRAVAUX/SERVICES – CONTRATS/CONVENTIONS

✓ Recensement des achats publics

Le recensement des achats publics permet de satisfaire aux obligations de transparence et de fournir aux administrateurs de Meldomys des indicateurs sur l'efficacité économique de la commande publique.

Aussi, je porte à votre connaissance le résultat des dernières procédures de mise en concurrence destinées à assurer les besoins de l'Office.

Délibération : Le Bureau du Conseil d'Administration prend acte, à l'unanimité, de ces informations sur les achats publics de Meldomys.

Recensement des achats publics

Marchés de maîtrise d'œuvre

Caractéristiques principales			Éléments de procédure				Résultat de la consultation		
Commune	Nom de programme	Objet de l'opération	Procédure de mise en concurrence	Date d'envoi de la consultation	Date limite de réception des offres	Date d'attribution	Architecte retenu	Montant des honoraires de maîtrise d'œuvre	Taux d'honoraires de l'équipe de maîtrise d'œuvre
MONTREUIL-JUIGNE	Tr.0097 2,4,6 rue Louis Blériot 2,4,6 impasses Grande Roche	Réhabilitation énergétique d'un collectif de 44 logements	Procédure adaptée ouverte	28/05/2026	22/06/2026	11/09/2026	VINCENT VERLAINE	65 000,00 €	5,24%
JUIGNE SUR LOIRE Commune déléguée des GARENNES SUR LOIRE	Tr.2046 ZAC de La Naubert	Construction de 9 logements locatifs individuels	Procédure adaptée ouverte	03/04/2026	04/05/2026	12/10/2026	A PROPOS ARCHITECTURE	79 300,00 €	6,50%
LES PONTS DE CE	Tr.2032-2069N1 ZAC des Hauts de Loire - Ilot 13	Construction de 21 logements collectifs locatifs et un équipement petite enfance	Procédure formalisée (appel d'offres européen)	10/07/2026	17/09/2026	08/10/2026	ROME ARCHITECTES	362 892,00 €	8,14%

Marchés de travaux - Opération de construction de logements locatifs familiaux conventionnés

Caractéristiques principales			Éléments de procédure					Indicateurs financiers		
Commune	Nom de programme	Objet de l'opération	Procédure de mise en concurrence	Date d'envoi de la consultation	Date limite de réception des offres	Date de commission	Date d'attribution	Estimation globale H.T.	Résultat d'appel d'offres H.T.	Écart
CHEMILLE Commune déléguée de CHEMILLE EN ANJOU	Tr.1967-5212-5213 Les Colibris - Résidence St Léonard 88 avenue du Général de Gaulle	Construction de 31 logements et espaces partagés	Procédure adaptée ouverte	21/05/2026	22/06/2026	10/09/2026	10/09/2026	4 785 341,48 €	4 596 938,57 €	-3,94%
LA CHAPELLE ROUSSELIN Commune déléguée de CHEMILLE EN ANJOU	Tr.1913	Construction de 8 logements individuels locatifs	Procédure adaptée ouverte	03/07/2026	14/08/2026	08/10/2026	08/10/2026	941 150,00 €	1 030 611,85 €	9,51%
RABLAY SUR LAYON Commune déléguée de BELLEVIGNE EN LAYON	Tr.1960 Lotissement Camille Claudel - Ilot A	Construction de 2 maisons individuelles	Procédure adaptée ouverte	08/07/2026	10/09/2026	/	20/10/2026	250 500,00 €	246 921,35 €	-1,43%

Autres marchés de travaux

Caractéristiques principales			Éléments de procédure					Indicateurs financiers		
Commune	Nom de programme	Objet de l'opération	Procédure de mise en concurrence	Date d'envoi de la consultation	Date limite de réception des offres	Date de commission	Date d'attribution	Estimation globale H.T.	Résultat d'appel d'offres H.T.	Écart
SAINT BARTHELEMY D'ANJOU	Tr.5216 Rue Chanteclerc et Rue Cybèle	Viabilisation du lotissement « Chanteclerc » (Ilot 1 : Bouygues immobilier / Ilot 2 : Meldomys / Ilot 3 : Jaxed)	Procédure adaptée ouverte	31/07/2026	16/09/2026	/	30/09/2026	116 376,50 €	102 823,55 €	-11,65%
MONTREUIL-BELLAY	Tr.1406-1412 Rue du Général de Gaulle	Réhabilitation de 6 logements individuels	Procédure adaptée ouverte	24/08/2026	18/09/2026	/	06/10/2026	209 549,00 €	184 310,93 €	-12,04%
POUANCÉ Commune déléguée d'OMBREE D'ANJOU	Tr.0096 13 et 25 rue des Cèdres	Réhabilitation énergétique de 2 immeubles collectifs (16 logements + parties communes)	Procédure adaptée ouverte	24/08/2026 1ère consultation 10/06/2026	16/09/2026 1ère consultation 03/07/2026	08/10/2026	08/10/2026	1 078 500,00 €	878 787,57 €	-18,52%
SAINT CYR EN BOURG Commune déléguée de BELLEVIGNE LES CHATEAUX	Tr.0084 rue de la Crilloire	Réhabilitation de 14 logements individuels	Procédure adaptée ouverte	18/08/2026 1ère consultation 01/06/2026	10/09/2026 1ère consultation 24/06/2026	08/10/2026	08/10/2026	737 342,00 €	628 272,31 €	-14,79%
AVRILLÉ	Tr.1567 28 Avenue Pierre Mendès France	Reconstruction de 3 logements sinistrés	Procédure adaptée ouverte	04/09/2026 1ère consultation 11/06/2026	24/09/2026 1ère consultation 06/07/2026	08/10/2026	08/10/2026	300 833,73 €	337 059,25 €	12,04%
MURS ERIGNE	Tr.0542 1-3-5-7-9-11-13 rue Tudela de Duero 15 bis rue Aimé de Soland	Réhabilitation de 8 logements individuels	Procédure adaptée ouverte	06/07/2026	06/08/2026	/	01/10/2026	172 760,00 €	170 058,12 €	-1,56%

Marchés de services

Caractéristiques principales		Éléments de procédure					Indicateurs financiers		
Objet de l'opération	Procédure de mise en concurrence	Date d'envoi de la consultation	Date limite de réception des offres	Date de commission	Date d'attribution	Estimation globale H.T.	Résultat d'appel d'offres H.T.	Écart
Entretien et création des espaces verts et travaux d'élagage	Procédure formalisée (appel d'offres européen)	18/05/2026 (1ère consultation)	26/06/2026 (1ère consultation)	22/10/2026	22/10/2026	567 625,00 €	467 990,16 €	-17,55%

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SÉANCE DU 17 NOVEMBRE 2026

➢ GESTION PATRIMONIALE

♦ CESSIONS FONCIERES ET IMMOBILIERES

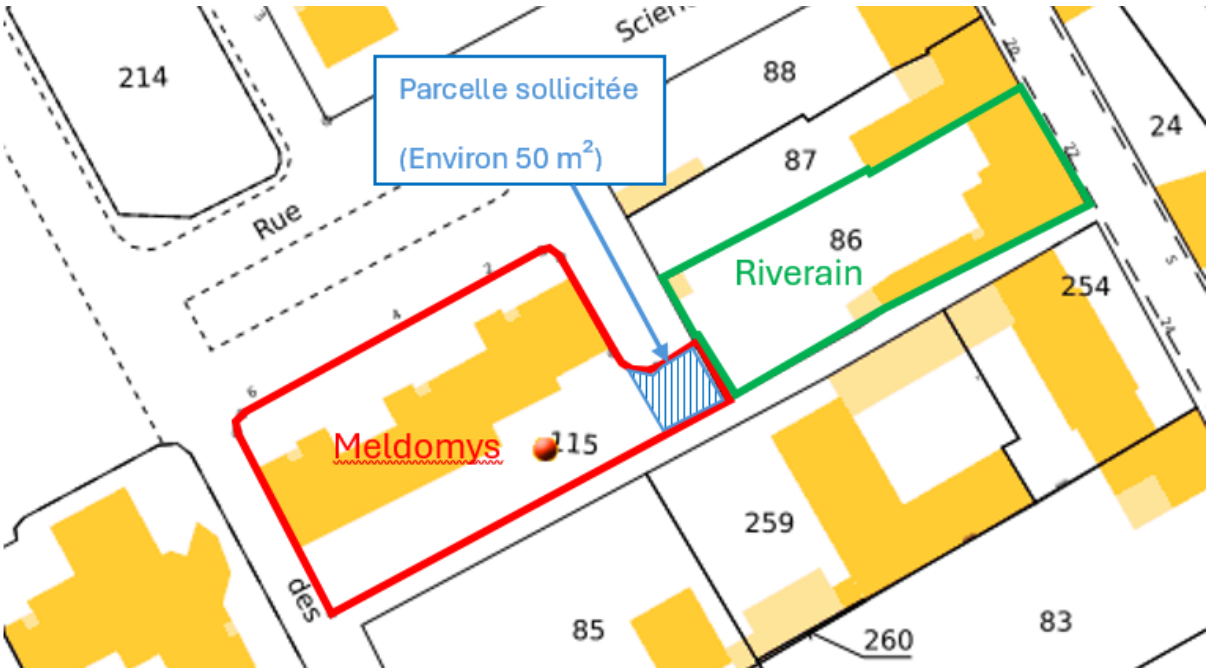
✓ Nouveaux dossiers

CHANZEAUX (Commune déléguée de CHEMILLÉ-EN-ANJOU) – Rue de la Scierie – Tr. 1087

L'Office est propriétaire de la parcelle cadastrée Section AB n°115 située rue de la Scierie à CHANZEAUX.

Le riverain de cette parcelle domicilié à proximité immédiate, 22 rue de Bel Air, a fait part de son souhait d'acquérir une partie de notre parcelle (environ 50 m²) afin d'agrandir son jardin et d'en assurer ainsi l'entretien.

La parcelle concernée constitue actuellement une emprise foncière indépendante de l'habitation locative de l'Office et ne présente pas d'utilité particulière pour le fonctionnement ou l'usage du logement. Par ailleurs, l'entretien n'y est pas réalisé de manière régulière.







La cession envisagée présente donc plusieurs éléments favorables :

- La cession n'aura pas pour conséquence de réduire ou de modifier la jouissance du jardin ou des espaces extérieurs attachés au logement locatif ;
- La vente permettra à l'Office de ne plus avoir à assurer l'entretien courant de cette emprise foncière, générant ainsi une économie sur des charges qui ne sont pas récupérables auprès des locataires,
- La vente permet de dégager une recette au bénéfice de l'Office, sans porter atteinte aux intérêts des locataires.

Au regard de ces éléments, la cession de cette parcelle apparaît compatible avec les intérêts patrimoniaux de l'Office, dès lors qu'elle est réalisée au prix fixé conformément à l'avis du Domaine, et que l'ensemble des frais liés à la cession (géomètre, acte notarié, etc.) est pris en charge par l'acquéreur.

Le 5 octobre 2026, les services de France Domaine ont émis un avis sur la valeur vénale estimé à 8 € HT/m².

D'un commun accord avec le riverain, le prix de cession a été arrêté au prix de 8€ HT/m², soit 400 € HT avec prise en charge des frais de géomètre et de notaire par l'acquéreur.

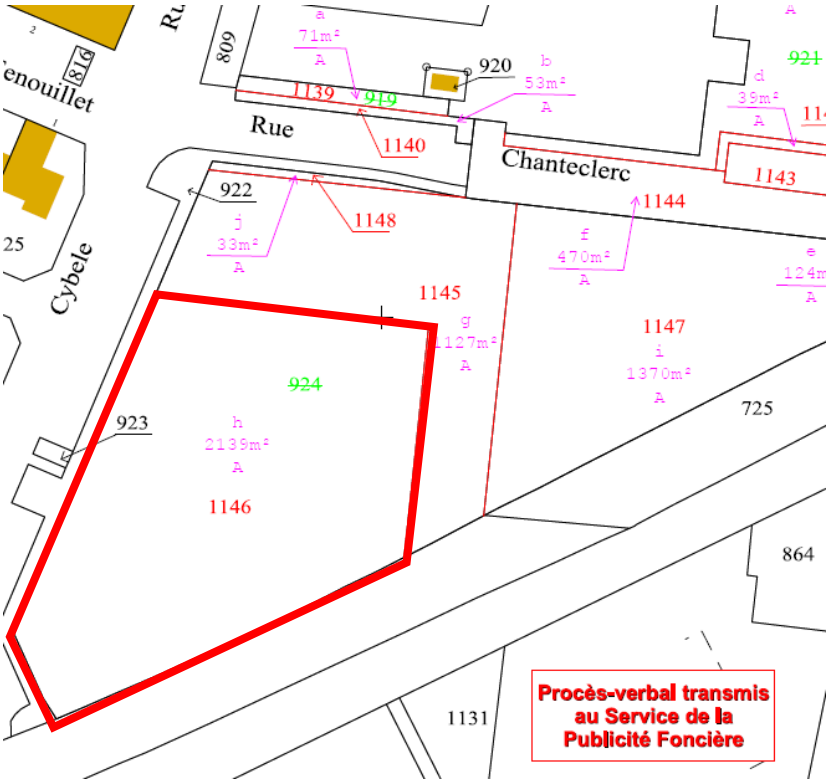
Il vous est demandé de bien vouloir donner votre accord sur la cession de ladite parcelle au prix de 400 € HT au profit du riverain et d'autoriser le Directeur général à signer l'avant-contrat le cas échéant et l'acte qui seront reçus par Maître BETHOUART, notaire à Chemillé en Anjou.

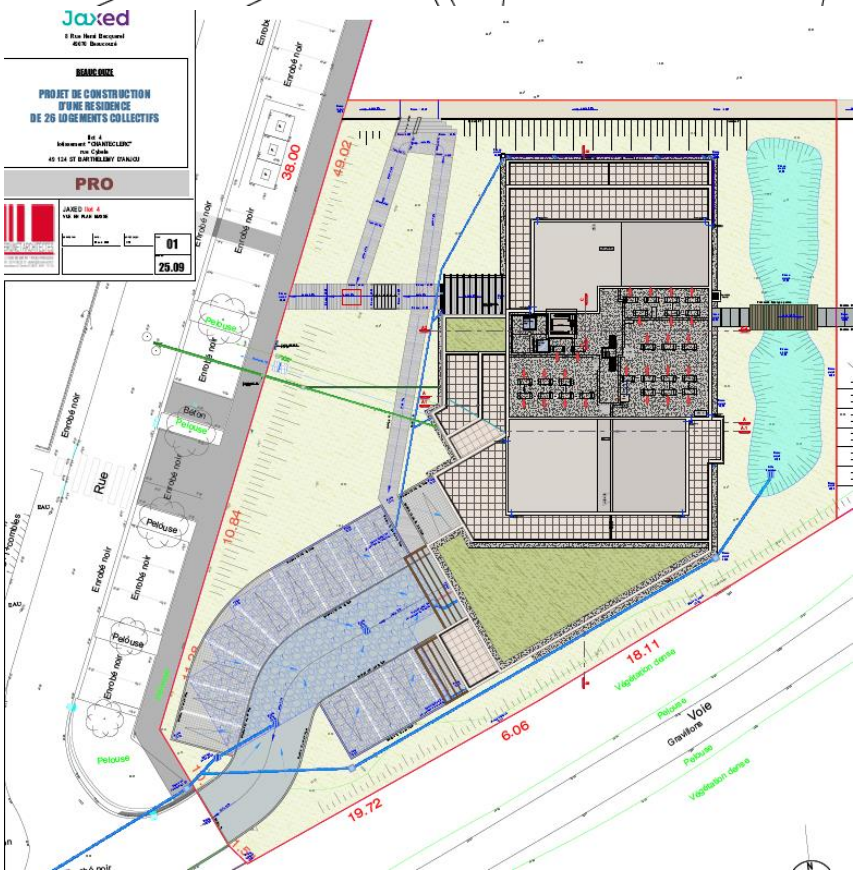
<u>Délibération</u> : Le Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité, approuve la cession pour partie (environ 50 m²) de la parcelle cadastrée Section AB n°115 au prix de 400 € HT au profit du riverain et autorise le Directeur général à signer l'avant-contrat le cas échéant et l'acte qui seront reçus par Maître BETHOUART, notaire à Chemillé en Anjou, étant précisé que les frais de géomètre et de notaire seront supportés par l'acquéreur.

SAINT BARTHÉLÉMY D'ANJOU – Rue Chanteclerc - Vente terrain à JAXED – Tr. 2001

Dans le cadre de sa politique de développement de l'accession à la propriété, l'Office envisage de céder à sa filiale JAXED un terrain lui appartenant, situé Rue Chanteclerc à SAINT BARTHÉLÉMY D'ANJOU, afin de permettre la réalisation d'un programme immobilier comprenant 26 logements collectifs en accession à la propriété.

Le terrain concerné correspond à l'ilot 4 cadastré section AN n°1146 d'une superficie de 2.139 m².





La cession est envisagée au prix de 353.994,00 € HT, selon les conditions convenues entre l'Office et sa filiale.

Cette opération permet à l'Office de valoriser un foncier qui n'est pas destiné à la réalisation de logements locatifs sociaux et de contribuer, par l'intermédiaire de sa filiale, au développement d'une offre de logements en accession à la propriété.

Il est précisé que, compte tenu de la qualité des parties à l'opération, à savoir deux organismes relevant du secteur des organismes d'habitations à loyer modéré, la consultation de la Direction de l'immobilier de l'État au titre de l'avis domanial n'est pas requise.

Les frais afférents à la cession, notamment les frais d'acte et, le cas échéant, les frais de géomètre, seront pris en charge par l'acquéreur.

Il vous est demandé de bien vouloir valider la cession de la parcelle cadastrée section AN n°1146 d'une superficie de 2.139 m² au profit de JAXED au prix de 353.994 € HT et d'autoriser le Directeur général à signer l'acte qui sera rédigé par l'étude DUCHENE-REDIG-VANDEVOORDE, notaires à ANGERS.

Délibération : Le Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité, approuve la cession de **la parcelle cadastrée section AN n°1146 d'une superficie de 2.139 m² au profit de JAXED au prix de 353.994 € HT et autorise le Directeur général à signer l'acte qui sera rédigé par l'étude DUCHENE-REDIG-VANDEVOORDE, notaires à ANGERS.**

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SÉANCE DU 17 NOVEMBRE 2026

_____

➢ GESTION LOCATIVE

♦ LOGEMENTS FAMILIAUX - DÉPENSES

✓ Attribution de bons de fournitures aux locataires

Dans le cadre du budget 2026, une enveloppe de 50 000 € est attribuée pour favoriser l'entretien du logement par le locataire. Cette subvention est accordée aux locataires sous la forme d'un bon de fourniture de peinture, papier peint ou de matériaux divers pour un **montant maximum de 520 €** à utiliser sur 5 ans.

Plusieurs critères conditionnent l'octroi de cette participation :

- Résider depuis plus de 10 ans dans le même logement,
- Être à jour du paiement de ses loyers, charges et accessoires,
- Faire preuve d'un comportement conforme au règlement intérieur (ne pas être à l'origine de troubles de voisinage notamment, entretenir son logement correctement)

7 locataires sont concernés pour un montant total de 2 645 € soit une moyenne au logement de 378 €. L'état récapitulatif joint en annexe vous indique la répartition par agence au titre de la 6ème session de l'année 2026.

Conformément à la procédure de gestion du risque amiante, un forfait de 30 € pour l'achat de protections est accordé à chaque locataire dont le logement a été construit avant l'année 2000.

Il vous est demandé de délibérer sur cette répartition individuelle afin de pouvoir délivrer aux locataires concernés le bon de fourniture leur permettant de réaliser les travaux d'embellissement.

Délibération :

Le Bureau du Conseil d'Administration donne son accord, à l'unanimité, sur cette répartition des bons de fournitures aux locataires.

meldomys

6 ème session 17 NOVEMBRE 2026

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

	MONTANT TOTAL	NBR TOTAL	*Montant hors PMR*	*Nombre hors PMR*	*Moyenne au logt hors PMR*
Agence Anjou Bleu Segréen	**480 €**	**1**	*480 €*	*1*	*480 €*
Agence Baugeois Saumurois	**695 €**	**2**	*695 €*	*2*	*348 €*
Agence Loire Angers	**1 330 €**	**3**	*1 330 €*	*3*	*443 €*
Agence Mauges Choletais	**140 €**	**1**	*140 €*	*1*	*140 €*
TOTAL	**2 645 €**	**7**	*2 645 €*	*7*	*378 €*
Cumul des sessions précédentes	**28 420 €**				

Agence Anjou Bleu Segréen

N° ordre	Adresse	Commune	Réf. logement	Ancienneté dans le logement - 10 ans min - (mois/année)	Montant attribué	Forfait protection * (Si oui ajouter 30€)	Année de construction logement
1	2 RUE DE LA SAPINIERE	NYOISEAU, 49500 SEGRE	1364-0002	janv-09	480 €	0 €	2009
				sous-total	480 €	0 €	
				TOTAL	**480 €**		

Agence Baugeois Saumurois

N° ordre	Adresse	Commune	Réf. logement	Ancienneté dans le logement - 10 ans min - (mois/année)	Montant attribué	Forfait protection * (Si oui ajouter 30€)	Année de construction logement
1	7 RUE DU BAS PLESSIS	49350 GENNES VAL DE LOIRE	1215-0005	juil.-05	145 €	0 €	2005
2	9 RUE DE LA LUISETTE	49350 GENNES VAL DE LOIRE	0121-0009	1977	520 €	30 €	1973
				sous-total	665 €	30 €	
				TOTAL	**695 €**		

Agence Loire Angers

N° ordre	Adresse	Commune	Réf. logement	Ancienneté dans le logement - 10 ans min - (mois/année)	Montant attribué	Forfait protection * (Si oui ajouter 30€)	Année de construction logement
1	8 RUE LOUIS PASTEUR	CHALONNES SUR LOIRE	0646-0002	juin-98	400 €	30 €	1994
2	21 RUE DE LA TREILLE	MONTREUIL JUIIGNE	1620-0010	janv-15	350 €	0 €	2014
3	8 RUE DU 11 NOVEMBRE 1918	DURTAL	0055-0004	août-16	520 €	30 €	1965
				sous-total	1 270 €	60 €	
				TOTAL	**1 330 €**		

Agence Mauges Choletais

N° ordre	Adresse	Commune	Réf. logement	Ancienneté dans le logement - 10 ans min - (mois/année)	Montant attribué	Forfait protection * (Si oui ajouter 30€)	Année de construction logement
1	5 IMPASSE DES MAGNOLIAS	BOURGNEUF EN MAUGES, MAUGES SUR LOIRE	0568-0003	sept-06	110 €	30 €	1996
				sous-total	110 €	30 €	
				TOTAL	**140 €**		

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SÉANCE DU 17 NOVEMBRE 2026

➢ GESTION LOCATIVE

♦ STRUCTURES D'HÉBERGEMENT

✓ SOMLOIRE – Ehpad « L'Epinette » (Tr. 0597) : financement des travaux de chaufferie et baisse de la participation à la provision – Avenant n°9 à la convention de gestion

Meldomys a construit en 1994 l'EHPAD « L'Épinette » dans le cadre d'un bail emphytéotique conclu avec la commune de Somloire (arrivant à échéance en 2040). La résidence qui compte 27 logements (8 T1, 12 T1 bis, 5 T2 et 2 logements temporaires) est exploitée par le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) de la commune.

Depuis sa mise en service, le bâtiment a bénéficié d'un entretien régulier et d'investissements qui l'ont maintenu en bon état. Son système de chauffage est cependant devenu totalement obsolète et doit être remplacé en urgence. Une étude énergétique globale a permis de comparer plusieurs scénarios. La géothermie a été retenue, car elle constitue la solution la plus performante et offre le meilleur retour sur investissement.

Les travaux portent sur le forage et l'installation du système géothermique pour un coût estimé à 395 000 € TTC.

Le plan de financement s'établit comme suit :

- 315 000 € par emprunt sur 20 ans indexé sur le livret A, la durée de l'emprunt étant calée sur celle du bail emphytéotique,
- 80 000 € de fonds propres (provision pour travaux).

L'emprunt principal arrivant à échéance en 2030, il est proposé d'ajuster le taux de provision afin de garantir au gestionnaire une redevance soutenable : 0,4 % sur la tranche initiale en 2027 et 2028, 0,6 % en 2029 pour tenir compte du reliquat de cet emprunt, puis retour à 1 % à partir de 2030, une fois celui-ci entièrement remboursé.

Le plan stratégique de patrimoine ne prévoyant aucuns travaux sur la résidence d'ici 2030, la baisse temporaire du taux de provision ne compromet pas l'entretien du bâtiment. Ce montage permet de conserver une provision suffisante pour faire face à d'éventuels aléas, tout en allégeant les charges du gestionnaire, dont le budget est contraint.

Il est donc proposé au bureau de valider le montage financier des travaux de chauffage ainsi que l'évolution du taux de provision, et d'autoriser le directeur général à signer l'avenant n°9 à la convention de gestion en ce sens.

Délibération : Le Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité, approuve le montage financier des travaux de chauffage ainsi que l'évolution du taux de provision, et autorise le directeur général à signer l'avenant n°9 à la convention de gestion en ce sens.

meldomys
OFFICE PUBLIC DE L 'HABITAT

Services en territoires
Les équipements de proximité

Anjou Somloire Poitou

AVENANT N° 9 A LA CONVENTION DE GESTION

Ehpad « L'Epinette »,
Commune de SOMLOIRE

Tr. 0597

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Le Centre Communal d'Action Sociale Présence Bocage, représenté par sa Présidente, Madame Bérangère BLANC, dûment autorisée à cet effet par délibération du conseil d'administration en date du ……..,

Gestionnaire, d'une part

Meldomys - Office Public de l'Habitat, représenté par son Directeur général, Monsieur Benoit RATIER, autorisé à cet effet par délibération du bureau du conseil d'administration en date du 17 novembre 2026,

Propriétaire, de deuxième part

La commune de Somloire, représentée par son Maire, Madame Bérangère BLANC, dûment autorisée par délibération du conseil municipal en date du ……..,

Garante, de troisième part

Meldomys a construit en 1994 l'EHPAD « L'Épinette » dans le cadre d'un bail emphytéotique conclu avec la commune de Somloire, prorogé jusqu'en 2040. La résidence, qui comprend 27 logements, est exploitée par le CCAS de la commune en vertu d'une convention de gestion en date du 25 mars 1993, modifiée par les avenants n° 1 à 8.

Le système de chauffage de la résidence est devenu obsolète et doit être remplacé en urgence. À l'issue d'une étude énergétique globale, les parties ont retenu une solution de géothermie. Le présent avenant en tire les conséquences sur les conditions financières de la convention.

Considérant que la résidence a bénéficié, depuis sa mise en service, d'un entretien régulier et d'investissements qui ont maintenu le patrimoine en bon état de conservation ;

Considérant que le système de chauffage est devenu totalement obsolète et que son remplacement revêt un caractère obligatoire et urgent ;

Considérant que l'étude énergétique globale a désigné la géothermie comme la solution la plus performante et offrant le meilleur retour sur investissement ;

Considérant que le financement de ces installations nécessite le recours à l'emprunt alors que l'emprunt principal court jusqu'en 2030, et qu'il convient d'ajuster temporairement le taux de provision afin de garantir au gestionnaire un niveau de redevance soutenable ;

Considérant que le plan stratégique de patrimoine ne prévoit aucuns travaux sur la résidence d'ici 2030 et que le niveau de provision maintenu reste suffisant pour faire face à d'éventuels aléas.

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

ARTICLE UNIQUE

ARTICLE III – 3ème - REDEVANCE :

La présente location est consentie moyennant une redevance annuelle calculée, pour chaque période allant du 1er janvier au 31 décembre, sur la base du prix de revient (qui intègre les travaux du présent avenant) et du financement définitif de l'opération.

La 1ère année de location suivant la réalisation des travaux, objet du présent avenant, la part se rapportant aux travaux de restructuration sera calculée au prorata des mois restant à courir avant le 1er janvier suivant.

1. Le montant de l'annuité (intérêts et amortissements) dû par Meldomys en vue du remboursement des emprunts contractés pour les travaux de construction, et travaux postérieurs dont les travaux de rénovation sur cette structure. Concernant les travaux objet du présent avenant, le montant de la 1ère annuité de location à prendre en considération est celui de la 1ère annuité de remboursement. A l'issue de la période de remboursement, la présente convention fera l'objet d'un avenant pour déterminer le loyer.

2. Le remboursement annuel des frais généraux de Meldomys, à concurrence de 0.15% du prix de revient global de l'opération intégrant les travaux du présent avenant, réajusté tous les ans sur la base de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction.

3. Le montant de la provision pour travaux calculé à partir du prix de revient global (revalorisé chaque année suivant les variations de l'ICC) de l'opération (construction initiale + autres travaux).

   La part de la provision relative aux travaux du présent avenant s'élève à 0.3% du prix de revient global de l'opération la 1ère année de mise en service avec une augmentation de 0.1% chaque année pour atteindre 1% du prix de revient de l'opération, la 8ème année.
   Pour les opérations antérieures, la part de provision pour travaux s'élève à 0.4 % du prix de revient global de l'opération (construction initiale + autres travaux) du 1er janvier 2027 au 31 décembre 2028. Le taux augmentera à 0.6% à compter du 1er janvier 2029 pour revenir au taux initial de 1% à partir du 1er janvier 2030.

   Le prix de revient sera réajusté tous les ans en fonction des variations de l'indice du coût de la construction. Les provisions sont susceptibles d'être révisées compte tenu de l'état de l'immeuble constaté conjointement par le propriétaire et le gestionnaire, et d'autre part en fonction de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction.

   Lorsqu'il y aura utilisation de ce poste, des frais d'intervention des services de Meldomys pourront être prélevés sur la provision pour travaux dans la limite de 2% du montant des travaux réalisés.

4. Le remboursement du montant des primes d'assurance multirisques dommages immobilier, le montant des travaux sous franchise et le montant de la prime Dommages Ouvrages pendant 10 ans.

Les autres dispositions restent inchangées.

Fait à Angers, le .....,

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

Pour Meldomys	**Pour La commune de Somloire**
Le Directeur général,	Le Maire,
Benoit RATIER	Bérangère BLANC

Pour le Centre communal d'action sociale

La Présidente, Bérangère BLANC

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SÉANCE DU 17 NOVEMBRE 2026

➢ GESTION LOCATIVE

♦ STRUCTURES LOCATIVES

✓ JARZÉ-VILLAGES – Maison de santé (Tr. 1892) : création d'un cabinet supplémentaire au sein du pôle médical – Avenant n°2 à la convention de location

Meldomys a construit une maison de santé sur la commune de Jarzé-Villages, mise en service en janvier 2024. La commune en assure la gestion dans le cadre d'une convention de location conclue avec l'Office.

Le pôle réunit aujourd'hui une équipe pluridisciplinaire : médecins généralistes, infirmiers, ostéopathe, nutritionniste et psychologue.

Au printemps 2026, les élus ont informé l'Office qu'un jeune médecin souhaitait s'installer sur la commune. Il entend exercer au sein du pôle santé et travailler de manière transversale avec l'équipe en place. Aucun cabinet n'étant disponible, la commune a sollicité la création d'un local supplémentaire.

Le jeune médecin exerce d'ores et déjà au sein du pôle. Pour permettre son installation sans attendre, les infirmiers lui ont provisoirement cédé l'un de leurs bureaux. Sa présence répond à un besoin réel du territoire.

Le projet consiste à réaménager l'espace d'accueil qui n'est aujourd'hui pas utilisé en un cabinet médical fermé de 13,39 m². L'intervention reste dans l'emprise du bâtiment existant, sans extension ni modification de structure.

Les travaux comprennent le cloisonnement, la menuiserie, l'électricité, la plomberie, la reprise des revêtements et le raccordement à la VMC. Leur démarrage est envisagé courant novembre 2026, pour une durée d'environ 1 mois, en coordination avec la commune afin de limiter la gêne pour les praticiens et les patients.

Financés sur les fonds propres de l'Office, les travaux, d'un montant estimé de 19 000 € TTC, sont amortis en un peu plus de 10 ans par le loyer complémentaire validé par la commune dans les conditions suivantes :

TERTIAIRES

SU	loyer mensuel au m² HT (hors charges hors TFPB)	loyer mensuel HT (hors charges hors TFPB)	loyer mensuel TTC (hors charges hors TFPB)
13,39	9,50	127,21	152,65

Le loyer complémentaire s'ajoute au loyer actuel à compter de la mise à disposition du cabinet. Il suit la même révision annuelle que le loyer principal, selon l'indice prévu à la convention.

Cet investissement répond directement à un enjeu essentiel : l'accès aux soins de proximité. L'installation d'un troisième médecin renforce l'offre médicale et conforte la vocation pluridisciplinaire du pôle santé, à l'heure où l'attractivité médicale des communes est un défi majeur. Ce projet qui vient valoriser un espace jusqu'ici sous utilisé, confirme aussi le rôle de l'Office comme partenaire des collectivités, au service des besoins de leurs habitants.

Il vous est donc proposé :

1. D'approuver la réalisation des travaux de création d'un cabinet médical de 13,39 m² au pôle santé de Jarzé, pour un montant estimé de 19 000 € TTC ;
2. D'approuver l'application d'un loyer complémentaire de 9,50 € HT/m²/mois, soit 127,21 € HT (152,65 € TTC) par mois, révisable dans les mêmes conditions que le loyer principal ;
3. D'approuver l'avenant n° 2 à la convention de location conclue avec la commune de Jarzé ;
4. D'autoriser le Directeur général à signer cet avenant.

<u>Délibération</u> : Le Bureau du Conseil d'Administration, à l'exception de Madame Marquet qui ne participe ni aux échanges, ni au vote :

- ✓ **Approuve la réalisation des travaux de création d'un cabinet médical de 13,39 m² au pôle santé de Jarzé, pour un montant estimé de 19 000 € TTC ;**
- ✓ **Approuve l'application d'un loyer complémentaire de 9,50 € HT/m²/mois, soit 127,21 € HT (152,65 € TTC) par mois, révisable dans les mêmes conditions que le loyer principal ;**
- ✓ **Approuve l'avenant n° 2 à la convention de location conclue avec la commune de Jarzé ;**
- ✓ **Autorise le Directeur général à signer cet avenant.**

AVENANT N° 2 A LA CONVENTION DE LOCATION

Maison de santé
Commune de Jarzé-Villages

Tr. 1892

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La commune de Jarzé-Villages, représentée par son Maire, Madame Elisabeth MARQUET, dûment autorisée à cet effet par délibération du conseil municipal en date du ……,

Gestionnaire, d'une part

Meldomys - Office Public de l'Habitat, représenté par son Directeur général, Monsieur Benoit RATIER, autorisé à cet effet par délibération du bureau du conseil d'administration en date du 17 novembre 2026,

Propriétaire, d'autre part

Par convention en date du 3 décembre 2024, complétée par un avenant n° 1 en date du 5 mars 2026, le Bailleur a donné en location à la Commune le pôle santé situé rue Louis Touchet à Jarzé-Villages, mis en service en janvier 2024, afin que la Commune en assure la gestion.

Au printemps 2026, la Commune a informé le Bailleur du souhait d'un jeune médecin de s'installer sur son territoire et d'exercer au sein du pôle santé. Aucun cabinet n'étant disponible, la Commune a sollicité la création d'un cabinet supplémentaire. Dans l'attente, ce médecin exerce dans un bureau provisoirement cédé par les infirmiers.

Le Bailleur a accepté de réaliser ces travaux dans l'espace d'accueil inutilisé. En contrepartie, la Commune a accepté un loyer complémentaire couvrant cet investissement, par délibération en date ……

Le présent avenant a pour objet de prendre en compte ces modifications, lesquelles entraînent une adaptation des articles II, IV et VII de la convention de location du 3 décembre 2024.

Il a été convenu ce qui suit :

Article II – Description des lieux :

Le premier paragraphe est abrogé et remplacé par les dispositions suivantes :

A la suite des travaux de transformation du hall d'accueil en un local destiné à l'exercice d'une activité médicale, l'espace dédié aux professions médicales est augmentée d'une surface utile de 13,39 m² pour être portée à 112,18 m². Corrélativement, la superficie des espaces communs est ramenée à 47,14 m².

L'office Public de l'Habitat donne en location au gestionnaire qui l'accepte, une maison de santé sise rue Louise Touchet à Jarzé Villages comprenant :

- un espace dédié aux professions médicales d'une surface utile de	112.18 m²,
- un espace dédié aux professions paramédicales d'une surface utile de	101.69 m²,
- d'espaces communs d'une surface utile de	47,14 m²,
- Une salle de repos de	18.62 m²

Soit d'une surface utile totale de	279.63 m².

Article IV- Loyers et Charges

Afin de tenir compte du loyer afférent à la mise à disposition d'un nouveau local à un médecin Il est ajouté un 2ème paragraphe de l'article IV rédigé comme suit :

« A compter de la mise à disposition du cabinet prévu par l'avenant n°2, un loyer complémentaire de 9,50 € HT par m² et par mois est appliqué au local de 13.39 m², soit 127,21 € HT par mois (152,65 € TTC - TVA de 20 %).

Le loyer complémentaire est dû à compter du jour de la mise à disposition du local constatée par le PV de réception signé contradictoirement entre le gestionnaire et le propriétaire. Le premier terme est calculé au prorata temporis.

Ce loyer supplémentaire est payable et révisable dans les mêmes conditions que le loyer.

Les autres dispositions de l'article IV restent inchangées.

Article VII- Travaux

Il est créé un article VII-3 rédigé comme suit :

Article VII- 3 : travaux de transformation entrepris par le propriétaire

Pour répondre aux besoins exprimés par la commune, en sa qualité de gestionnaire, en termes d'offre de soins, le propriétaire peut être amené à réaliser des travaux.

A ce titre, le propriétaire, dans le cadre de l'avenant 2, réalise, sur ses fonds propres, les travaux de création d'un cabinet médical d'une surface de 13,39 m², à l'emplacement de l'espace d'accueil inutilisé.

Ces travaux comprennent le cloisonnement, la menuiserie, l'électricité, la plomberie, la reprise des revêtements et le raccordement à la VMC.

La Commune s'engage à permettre l'accès aux locaux pendant les travaux et à en informer les occupants. La réception des travaux donne lieu à un procès-verbal signé contradictoirement par les parties.

Toutes les autres dispositions de la convention de location demeurent inchangées et continuent de produire leurs effets.

Fait à Angers, le .....,

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

Pour Meldomys

Le Directeur général,

Benoit RATIER

Pour La commune de Jarzé-Villages

Le Maire,

Elisabeth MARQUET

L'ordre du jour étant épuisé et aucune autre question n'étant posée, la séance est levée à 10 h 30

Le Président,

Alain MAINGOT