

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

EXTRAIT DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

LE MARDI 7 JUILLET 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	Natacha POUPET-BOURDOULEIX	Représentante du Conseil départemental
	Mireille POILANE	Désignée par le Conseil départemental
Monsieur	Franck LEMESLE	Représentant des locataires CGL (suppléant)

Excusées :

Mesdames	Sandrine LION	Désignée par le Conseil départemental (pouvoir à M. MAINGOT)
	Elisabeth MARQUET	Désignée par le Conseil départemental (pouvoir à M. LEROY)

Assistait également à la séance :

Monsieur	Benoît RATIER	Directeur Général de l'office
----------	---------------	-------------------------------

.....
➤ **AMÉNAGEMENT - DÉVELOPPEMENT**

◆ **ACQUISITIONS FONCIÈRES ET IMMOBILIÈRES**

✓ **MONTREUIL-BELLAY, Boulevard de l'Ardillier – Tr. 1926**

Lors de sa séance du 4 juillet 2023, le Bureau du Conseil d'Administration a approuvé l'acquisition, sous forme de VEFA, par Meldomys, d'un programme de 11 maisons individuelles, chacune dotée d'un jardin privatif et d'un garage, auprès du promoteur SCCV Porte Nouvelle.

Cette opération porte sur un ensemble immobilier représentant une surface habitable totale de 837,30 m² de SHAB. Les parties avaient initialement arrêté un prix d'acquisition de 1 990 € HT/m² de SHAB, soit un montant global de 1 666 227 € HT.

L'ensemble immobilier est implanté sur les parcelles cadastrées section BH n°420 et n°754, pour une superficie totale de 4 842 m².



Entre temps, le projet a évolué et le coût global de l'opération a été revu à la hausse. À la suite du dépôt du permis de construire le 24 mai 2024, le promoteur a, en effet, reçu un avis des Architectes des Bâtiments de France imposant de nombreuses modifications concernant les prestations et matériaux : couverture, menuiseries, reprise de murets, modification des bardages, adaptation du système de ventilation initialement prévu, ajout de plantations arbustives, etc.

L'ensemble de ces adaptations entraîne un surcoût de 199 925 € HT sur l'opération. En conséquence, par courrier en date du 30 août 2024, le promoteur a sollicité notre organisme afin de renégocier le prix d'acquisition en VEFA, portant le prix unitaire à 2 228,77 € HT/m² de SHAB, soit un nouveau montant total de 1 866 149,12 € HT. La surface habitable (SHAB) et la typologie des logements demeurent inchangées.

La Commission d'investissement du 9 octobre 2024, ainsi que le Bureau d'engagement du 19 novembre 2024, ont donné leur accord pour la réalisation de 11 logements individuels, répartis comme suit :

- 8 logements de type 4 de 80 m² avec garage intégré,
- 3 logements de type 3 de 65 m² avec garage intégré.

Le promoteur a déposé un nouveau permis de construire en date du 20 décembre 2024, pour lequel un arrêté a été obtenu le 9 avril 2025.

Les services de France domaine, consultés le 8 juin 2026, ont rendu un avis en date du 11 juin 2026 indiquant une valeur vénale de 1 675 000 € HT avec une marge d'appréciation 15 %.

Il vous est demandé de bien vouloir donner votre accord sur l'acquisition de cet ensemble immobilier en VEFA auprès du promoteur SCCV Porte Nouvelle (dossier BOUTILLET présenté lors du Bureau du Conseil d'Administration de 2024) au prix de 1 166 149, 12 €, et d'autoriser le Directeur Général à signer le contrat de réservation ainsi que l'acte de VEFA, qui seront établis par le notaire du vendeur, Maître AMBLARD-HIBON à NIORT, avec la participation du notaire de l'Office, Maître BOUVIER à Angers.

Délibération : Les membres du Bureau du Conseil d'Administration donnent leur accord, à l'unanimité, sur l'acquisition de cet ensemble immobilier en VEFA auprès du promoteur SCCV Porte Nouvelle (dossier BOUTILLET présenté lors du Bureau du Conseil d'Administration de 2024) au prix de 1 166 149, 12 €, et autorisent le Directeur Général à signer le contrat de réservation ainsi que l'acte de VEFA, qui seront établis par le notaire du vendeur, Maître AMBLARD-HIBON à NIORT, avec la participation du notaire de l'Office, Maître BOUVIER à Angers.

.....

Pour extrait conforme et certifié exécutoire,

Le Directeur général,

Benoît RATIER

