

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**

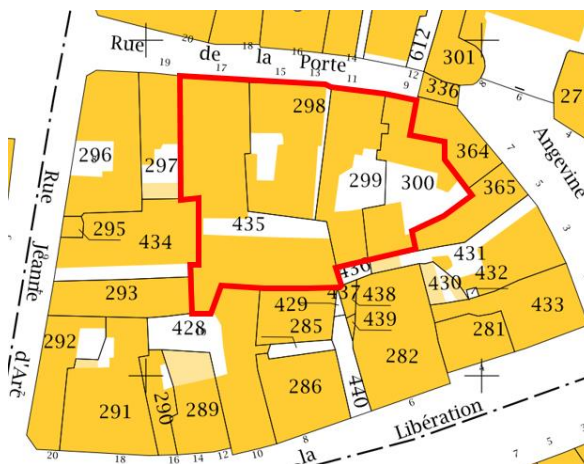
- ✓ **POUANCÉ (commune déléguée d'OMBRÉE-D'ANJOU) – La Porte angevine acquisition terrain : Conventions de participation financière et de rétrocession Tr. 1766/1767**

La Commune d'Ombree d'Anjou est propriétaire d'un ilot situé à Pouancé, Rue de la porte angevine. Dans le cadre de la requalification urbaine du quartier de l'îlot de la Porte angevine, la Commune a sollicité notre organisme pour la réalisation de logements sociaux.

Lors de ses séances des 17 septembre 2024 et 8 juillet 2025 le Bureau du Conseil d'Administration a approuvé l'acquisition des parcelles, préalablement démolies par la Commune, en vue de la construction de 8 logements collectifs.

Par délibération du Conseil Municipal du 18 septembre 2018 et du Bureau du Conseil d'Administration de l'Office en date du 17 septembre 2024, les parties avaient validé une zone à acquérir correspondant aux parcelles cadastrées section AE n°300, 299, 298, 435, 429, 437, 440 et 434, pour une superficie totale de 1 411 m². Cette emprise représentait l'ensemble de la zone à urbaniser, avec la perspective d'une rétrocession d'une grande partie de cet îlot (cœur d'îlot) en fin de chantier.

À la suite de plusieurs études et afin d'éviter la création de servitudes ainsi que des doubles mutations, il a été convenu que le projet ne porterait finalement que sur une partie de l'emprise initiale, à savoir les parcelles cadastrées section AE n° 435, 298, 299 et 300, pour une superficie totale de 1 061 m².



Le dernier avis de France domaine en date du 18 juillet 2024 estimait le bien à 30 € HT/m². Les services, nouvellement consultés, ont confirmé cette évaluation dans un nouvel avis du 8 avril 2026.

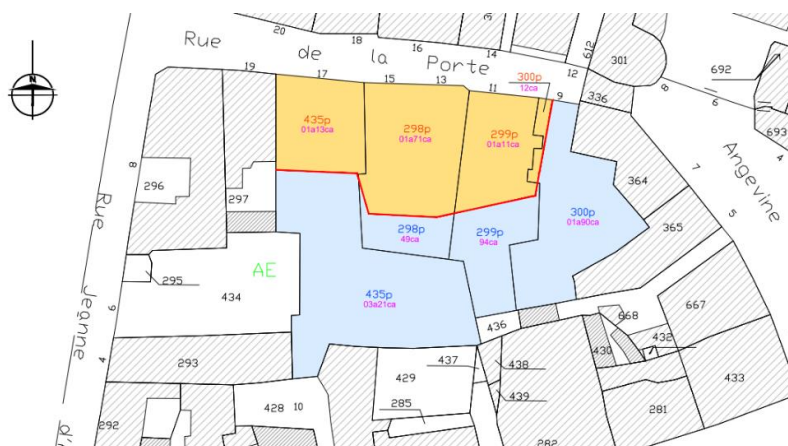
Afin de préserver l'équilibre financier de l'opération, les parties ont convenu :

- de maintenir le prix de cession des parcelles, en procédant à la vente au prix symbolique d'un euro,
- et de conclure une convention de participation financière prévoyant le versement, par la Commune au profit de l'Office, d'une subvention de 250 000 € destinée à l'équilibre de l'opération, le montant définitif devant être ajusté sur la base des résultats de l'appel d'offres.

Cette participation financière a été validée par le Conseil Municipal du 18 septembre 2018 et confirmée par délibération du 15 juillet 2025.

Le résultat de l'appel d'offres fait apparaître un montant supérieur à l'estimation initiale de +3,50 %. Dans ce contexte, il apparaît nécessaire d'obtenir de la Commune le versement de la participation financière dans son intégralité.

Les constructions ne portant que sur une partie des parcelles à acquérir, une rétrocession à la Commune est prévue en fin de chantier, pour une superficie d'environ 654 m². Cette emprise est identifiée sur le plan ci-dessous et définie dans le projet de convention de rétrocession soumis à votre approbation.



LEGENDE	
	PARCELLES A ACQUERIR et CONSERVEES après construction • Section "AE" n° 298p - 01a71ca • Section "AE" n° 299p - 01a11ca • Section "AE" n° 300p - 00a12ca • Section "AE" n° 435p - 01a13ca
	PARCELLES A ACQUERIR et A RETROCEDER après construction • Section "AE" n° 298p - 00a49ca • Section "AE" n° 299p - 00a94ca • Section "AE" n° 300p - 01a90ca • Section "AE" n° 435p - 03a21ca

Par délibérations des 18 septembre 2018 ,15 juillet 2025 et 22 janvier 2026, le Conseil Municipal de la Commune d'Ombrée-d'Anjou a validé :

- la cession des parcelles cadastrées section AE n°435, 298, 299 et 300 au profit de l'office au prix d'un euro,
- le versement d'une participation financière plafonné à 250 000 €, destiné à l'équilibre financier de l'opération dont le montant définitif a été déterminé au vu des résultats de l'appel d'offre.
- le projet de convention de rétrocession.

Il vous est demandé de bien vouloir :

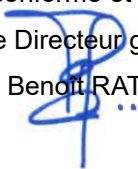
- donner votre accord sur l'acquisition des parcelles cadastrées section AE n°435, 298, 299 et 300 d'une superficie totale de 1.061 m² auprès de la Commune d'Ombrée-d'Anjou, au prix d'un euro,
- autoriser le Directeur Général à signer :
 - o l'acte d'acquisition qui sera établi par l'étude notariale du Ralliement située à Angers
 - o la convention de participation financière ;
 - o la convention de rétrocession et l'acte de rétrocession

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

- **donnent leur accord sur l'acquisition des parcelles cadastrées section AE n°435, 298, 299 et 300 d'une superficie totale de 1.061 m² auprès de la Commune d'Ombrée-d'Anjou, au prix d'un euro,**
- **autorisent le Directeur Général à signer :**
 - o **l'acte d'acquisition qui sera établi par l'étude notariale du Ralliement située à Angers**
 - o **la convention de participation financière ;**
 - o **la convention de rétrocession et l'acte de rétrocession.**

.....
Pour extrait conforme et certifié exécutoire,

Le Directeur général,


Benoît RATIER



OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT



CONVENTION DE PARTICIPATION FINANCIÈRE
Rue de la Porte Angevine
POUANCÉ (Commune déléguée OMBREE-D'ANJOU) - Tr. 1766/1767

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 en date du 7 juillet 2026,
d'une part,

ET

La Commune d'Ombrée-d'Anjou, identifiée sous le N° de SIREN 200.069.474 dont le siège est situé à l'hôtel de ville, dont l'adresse est au 4 rue A. Gaubert et S. Micolau – POUANCÉ - 49420 OMBREE-D'ANJOU, représentée par le maire, Monsieur DELANOË Samuel, habilité par délibération du Conseil Municipal en date du 16 juin 2026,

d'autre part,

Préambule :

Considérant que la Commune d'Ombrée-d'Anjou a sollicité Meldomys afin de l'accompagner dans son projet de renouvellement urbain du cœur de bourg, et plus particulièrement pour la réalisation de logements locatifs sociaux rue de la Porte Angevine à Pouancé ;

Considérant que les études préalables menées par Meldomys ont permis d'identifier la faisabilité d'un programme de construction de 8 logements collectifs ;

Considérant que, compte tenu des contraintes techniques, patrimoniales et budgétaires propres au site, l'équilibre financier de l'opération ne peut être atteint sans une participation financière de la Commune ;

Les parties ont, en conséquence, décidé de formaliser les conditions de versement d'une subvention communale dans le cadre de la présente convention.

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

ARTICLE 1 : OBJET

La présente convention a pour objet de définir les modalités de la participation financière de la Commune d'Ombrée-d'Anjou au profit de Meldomys, au titre de l'opération de construction de 8 logements collectifs située rue de la Porte Angevine à Pouancé.

À ce titre, la Commune d'Ombrée-d'Anjou s'engage à verser à Meldomys une participation d'un montant total de 250 000 €, ce montant correspondant au niveau d'équilibre financier de l'opération, arrêté au vu des résultats de l'appel d'offres, lesquels font apparaître un coût réel supérieur au coût d'objectif de +3,50 %.

ARTICLE 2 : MODALITES DU VERSEMENT

La participation de 250 000 € sera versée par la Commune à Meldomys sur la base d'appels de fonds émis par ce dernier, selon l'échéancier suivant :

- **20 %** à la délivrance de l'ordre de service des travaux (exercice 2026) ;
- **40 %** au cours du **2^e trimestre 2027**, en cours de chantier ;
- **40 %** lors de la **réception de l'opération** (exercice 2028).

Le montant définitif de la participation communale est arrêté à **250 000 €**, en considération des résultats de l'appel d'offres, le coût réel des travaux étant supérieur de **+3,50 %** au coût d'objectif initial.

Les paiements seront effectués par mandat administratif sur le compte bancaire de Meldomys, sur présentation des appels de fonds correspondants.

ARTICLE 3 : DUREE

La présente convention entre en vigueur à la date de sa signature par les deux parties.

Elle prendra fin de plein droit après le versement et l'encaissement par Meldomys de l'intégralité de la participation financière prévue à l'article 2.

ARTICLE 4 : RESILIATION

En cas de manquement par l'une ou l'autre des parties à l'un quelconque de ses engagements au titre de la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par l'autre partie, à l'issue d'un délai de **deux mois** suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception valant mise en demeure restée sans effet.

Fait à Angers, le 2026

La Commune d'Ombrée-d'Anjou
Le Maire
Monsieur DELANOË Samuel
(cachet + signature)

Meldomys
Le Directeur général,
Monsieur Benoît RATIER



OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT



LA CONVENTION DE RETROCESSION

Rue de la Porte Angevine

POUANCE (Commune déléguée OMBREE D'ANJOU) - Tr. 1766/1767

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 en date du 7 juillet 2026
Ici désigné Maître d'ouvrage du bâtiment neuf

d'une part,

ET

La Commune d'Ombree d'Anjou, identifiée sous le N° de SIREN 200.069.474 dont le siège est situé à l'hôtel de ville, dont l'adresse est au 4 rue A. Gaubert et S. Micolau – POUANCÉ - 49420 OMBREE D'ANJOU, représentée par le maire, Monsieur DELANOË Samuel, habilité par délibération du Conseil Municipal en date du 16 juin 2026,
Ici désigné Maître d'ouvrage du cœur d'îlot

d'autre part,

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE :

Considérant la délibération du 22 avril 2025 par laquelle la Commune a donné mandat d'études à Alter Cités pour la conception du projet d'aménagement et des espaces publics de l'îlot de la Porte Angevine ;

Considérant la délibération du 17 juin 2025 relative à la prise de participation de la Commune au capital de la SPL Alter Public afin de réaliser des actions ou opérations d'aménagement, d'étudier et de conduire des opérations de construction de toute nature, de mener les actions foncières préalables ou nécessaires à ces opérations et d'exploiter tous services publics en lien avec celles-ci ;

Considérant les échanges intervenus entre Meldomys, la Commune et l'opérateur Alter dans le cadre de ce projet ;

Meldomys a obtenu de la Commune, le 6 octobre 2021, un permis de construire pour la réalisation d'un bâtiment collectif de 7 logements locatifs situé 9, rue de la Porte Angevine. Un permis modificatif a été déposé le 10 novembre 2025 et obtenu le 28 février 2026, permettant notamment l'ajout d'un 8^e logement dans ce bâtiment.

Pour assurer la cohérence avec le permis de construire, Meldomys se portera acquéreur de la totalité des parcelles concernées auprès de la Commune, puis procédera à un découpage foncier afin de rétrocéder à cette dernière les emprises destinées au cœur d'îlot.
Il a été convenu ce qui suit :

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : OBJET

La présente convention a pour objet de définir les modalités de rétrocession au domaine public de la Commune d'Ombrée-d'Anjou des emprises constituant le cœur d'îlot, après achèvement du projet de construction du bâtiment neuf de 8 logements.

Ce transfert de propriété interviendra par acte administratif conclu entre le Maître d'ouvrage du bâtiment neuf et la Commune, au prix symbolique d'un euro, et aux frais exclusifs du Maître d'ouvrage, les parcelles étant destinées à intégrer le domaine public communal.

Le cœur d'îlot objet de la rétrocession est identifié sur le plan annexé à la présente convention (annexe 1). Afin de tenir compte d'éventuelles évolutions du projet, il est précisé que la délimitation précise et définitive des emprises rétrocédées sera arrêtée au moment de la signature de l'acte administratif de transfert.

Meldomys réalisera, sur le cœur d'îlot, les seuls travaux liés au raccordement partiel des eaux pluviales de son bâtiment, conformément au schéma annexé. L'emprise foncière délimitée en annexe 1, ainsi que les réseaux d'eaux pluviales y afférents, seront rétrocédés en l'état à la Commune.

La Commune s'engage, après la rétrocession, à réaliser les travaux nécessaires pour permettre l'acheminement des conteneurs d'ordures ménagères depuis le local dédié, intégré au bâtiment neuf, jusqu'à la rue de la Porte Angevine, conformément aux prescriptions du concessionnaire compétent.

ARTICLE 2 : MODALITES ADMINISTRATIVES DU TRANSFERT

La division parcellaire et le bornage des emprises à rétrocéder seront réalisés en fin de chantier et pris en charge financièrement par Meldomys.

Le transfert de propriété interviendra à l'issue des travaux de construction des 8 logements.

Ce transfert sera formalisé par un acte administratif conclu entre le Maître d'ouvrage du bâtiment neuf et la Commune, aux frais exclusifs du Maître d'ouvrage, les parcelles étant destinées à intégrer le domaine public communal.

ARTICLE 3 : PRISE D'EFFET & CONDITIONS DE TRANSFERT

Le transfert de propriété interviendra après l'achèvement des travaux sous réserve de la réalisation cumulée des conditions suivantes :

1. Délivrance, par la commune, de l'attestation de non-opposition à la conformité des travaux, à la suite du dépôt, par Meldomys, de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) au titre du Permis de construire du bâtiment neuf, conformément à l'article R.462-1 du Code de l'urbanisme.
2. Le cas échéant, l'accord des services gestionnaires/concessionnaires pour la prise en charge de l'ensemble des ouvrages réalisés suivant le Permis de construire.
3. Adoption par la Commune d'une délibération autorisant l'acquisition puis la signature de l'acte de rétrocession du cœur d'îlot.

À défaut de réalisation de l'une de ces quelconques conditions, le transfert de propriété ne pourra intervenir.

ARTICLE 4 : DUREE

La présente convention prend effet à compter de sa signature par les deux parties.
Elle prendra fin de plein droit à la date du transfert effectif de propriété du cœur d'îlot au profit de la Commune.

ARTICLE 5 : CONDITIONS FINANCIERES

Le transfert de propriété du cœur d'îlot au profit de la Commune d'Ombrée-d'Anjou interviendra au prix symbolique d'un euro (1,00 €).

ARTICLE 6 : REGIME FISCAL

Le présent transfert n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA).

ARTICLE 7 : CADUCITE / MODIFICATION

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

Annexes :

- Annexe 1 : Plan des zones à rétrocéder

Fait à Angers, le 2026

La Commune d'Ombrée-d'Anjou
Le Maire
Monsieur DELANOË Samuel
(cachet + signature)

Meldomys
Le Directeur Général,
Monsieur Benoît RATIER

ANNEXE 1 :

