

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**

✓ **SAINT-MATHURIN-SUR-LOIRE (Commune déléguée de LOIRE-AUTHION) – Tr. 0491**

Meldomys et la Commune de Saint-Mathurin-sur-Loire (commune déléguée de Loire-Authion) ont conclu, le 3 mars 1989, un bail emphytéotique d'une durée de 36 ans, prenant effet rétroactivement au 1er novembre 1988.

Ce bail porte sur la construction et l'exploitation d'un foyer logement comprenant 35 logements, des locaux de services généraux ainsi qu'un logement de fonction.

Par avenant n°2 en date du 28 février 2026, les parties ont convenu de soustraire du périmètre du bail le logement de fonction, cadastré section AV n°487.

Le bail emphytéotique actuel arrivera à échéance le 30 septembre 2026.



En sa qualité de preneur emphytéotique, Meldomys a assuré l'entretien et la maintenance du foyer en réalisant, notamment, les travaux suivants :

- Travaux non programmés de 1996 à 2025 pour un montant total de 388 580 € TTC ;
- Remplacement des éclairages des parties communes en 2014 pour un montant de 12 650,00 € TTC
- Remplacement des douches et reprise des dallages des patios en 2015 pour un montant de 29 596,38 € TTC ;
- Rénovation de la ventilation en 2016 pour un montant de 43 147,23 € TTC ;
- Remplacement des douches et motorisation des volets roulants en 2021 pour un montant de 204 582,76 € TTC ;
- Isolation des combles des pavillons en 2022 pour un montant de 29 835,68 € TTC.

Le montant de ces différents travaux est, à ce jour, régularisé.

Pour les prochaines années, un besoin de travaux plus structurants a été identifié conduisant à la définition d'un programme de réhabilitation ambitieux, en deux grandes phases :

- **Phase 2027-2028 : Rénovation globale** comprenant notamment remplacement des menuiseries, réfection des toitures, réfection de l'électricité des logements et mise en place de panneaux photovoltaïques, réhabilitation de la cuisine centrale, réfection du contrôle d'accès, remplacement du mode de chauffage, isolation de la salle commune et du pôle administratif,
- **Phase 2036-2040 : Rénovation des parties communes** comprenant réfection des tableaux électriques, remplacement des sols et remise en peinture des murs, remplacement des BAES, lifting cabine ascenseur, remplacement du caisson de VMC, remplacement des ballons d'eau chaude de la cuisine.

Le coût total de cette réhabilitation, travaux et honoraires compris, s'élève à : 2 715 731,11 €.

Afin de permettre à l'Office d'amortir ces investissements sur une durée suffisante, il a été proposé de conclure, avec la Commune, un nouveau bail emphytéotique d'une durée de 35 ans au profit de Meldomys.

Ce nouveau bail, d'une durée de 35 années, prendra effet le 1^{er} octobre 2026 pour s'achever le 30 septembre 2061.

Le loyer annuel est fixé à un euro/ an. Il est précisé que le montant total des loyers dus pour l'ensemble de la durée du bail, soit 35 €, sera versé en une seule fois, le jour de la signature de l'acte notarié.

Les services de France domaine ont été saisi le 24 avril 2026 pour avis sur cette opération.

La commune doit délibérer en septembre prochain.

Il vous est demandé :

- de bien vouloir donner votre accord sur la conclusion d'un nouveau bail emphytéotique d'une durée de 35 ans moyennant un loyer annuel d'un euro (1,00 €), sous réserve de la décision du Conseil Municipal,
- et d'autoriser le Directeur Général à signer ledit bail emphytéotique qui sera établi par la Direction des Affaires Juridiques de Meldomys sous la forme d'un acte administratif.

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

- **donnent leur accord sur la conclusion d'un nouveau bail emphytéotique d'une durée de 35 ans moyennant un loyer annuel d'un euro (1,00 €), sous réserve de la décision du Conseil Municipal,**
- **autorisent le Directeur Général à signer ledit bail emphytéotique qui sera établi par la Direction des Affaires Juridiques de Meldomys sous la forme d'un acte administratif.**

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

Le Directeur général,

Benot RATIER