REÇU EN PREFECTURE
le 27/10/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-049-274900034-20261020-CA200620265

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

EXTRAIT DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

- **Présents**

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

- **Excusés**

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

- **Absents**

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

- **Assistaient également à la séance**

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

……

➢ FINANCES

♦ BUDGET – ORIENTATIONS BUDGETAIRES

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

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

REÇU EN PREFECTURE
le 27/10/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-049-274900034-20261020-CA200620265

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

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

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

Hypothèses CDC et CGLLS :

1. Les taux macro-économiques de 2026 à 2035

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

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

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

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

1) PILOTAGE FINANCIER : objectifs cibles retenus

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

2) STRATÉGIE PATRIMONIALE

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

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

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

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

REÇU EN PREFECTURE
le 27/10/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-049-274900034-20261020-CA200620265

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

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

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

3) VENTES HLM ET DÉMOLITIONS

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

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

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

4) ENTRETIEN DU PATRIMOINE

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

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

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

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

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

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

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

REÇU EN PREFECTURE
le 27/10/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-049-274900034-20261020-CA200620265

Ces travaux de rénovation énergétique génèreront les produits suivants :

- Instauration d'une troisième ligne de quittance pour les logements PSE et Energiesprong, pour un impact estimé à 1.467.000 € sur l'exercice 2027
- Cessions de CEE pour un montant de 164.000 €

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

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

5) INVESTISSEMENT GLOBAL net des sorties

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

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

6) AUTOFINANCEMENT PRÉVISIONNEL 2027

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

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

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

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

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

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

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

- Produits des autres activités : 3.642.000 €

REÇU EN PREFECTURE
le 27/10/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-049-274900034-20261020-CA200620265

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

Le remboursement en capital des emprunts locatifs est estimé à 24.797.000 €.
Le poste taxes foncières est évalué à 8.708.000 €.
La maintenance courante et le gros entretien s'élèvent à 12.020.000 €.
Les frais de personnel restent contenus à 14.676.000 €.

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

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

Le coût des impayés : 428.000 €.
La perte sur les charges récupérables liée à la vacance : 209.000 €.
L'autofinancement net HLM est évalué à 8.983.000 €, soit 10% des loyers. Il enregistre une baisse de 32% principalement liée à l'augmentation de l'annuité financière de 2.660.000 € et au recul des autres produits de 2.115.000 €.

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

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

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

……

Pour extrait conforme et certifié exécutoire,

Le Directeur général,
Benoît RATIER

REÇU EN PREFECTURE
le 27/10/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-049-274900034-20261020-CA200620265

Synthèse des résultats prévisionnels

Synthèse (présentation Marges)

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