REÇU EN PREFECTURE
le 27/10/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-049-274900034-20261020-CA200620269

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

……

➢ GESTION LOCATIVE

♦ LOGEMENTS FAMILIAUX - POLITIQUE GENERALE DES LOYERS ET DES CHARGES

✓ Politique générale des loyers logements familiaux et accessoires, des commerces et des structures pour 2027

REÇU EN PREFECTURE
le 27/10/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-049-274900034-20261020-CA200620269

LOGEMENTS FAMILIAUX

La loi Egalité et Citoyenneté fixe les modalités de la révision annuelle des loyers plafonds et pratiqués, en limitant celle-ci à la variation de l'IRL (Indice de Révisions des Loyers) du 2ème trimestre de chaque année civile.

La variation de l'IRL au 2ème trimestre 2026 est de **+ 1,15** %.

Ci-dessous vous trouverez les hausses de loyers appliquées par Meldomys ces 10 dernières années :

Année	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
% Augmentation	0	0	0	1,25	1,20	0,5	0,35	3,50	3,50	3,26	1,04

Dans ce cadre, vous sont proposées pour 2027 les évolutions de loyers comme suit :

A) Parc mis en service AVANT le 1er janvier 2027

Aussi, afin que MELDOMYS puisse continuer à participer au développement économique du département grâce au maintien d'une offre soutenue de logements neufs et à la réhabilitation du patrimoine ancien, avec notamment l'intégration des nouveaux enjeux climatiques, il vous est proposé une majoration des loyers pratiqués de **1,15** % (loyers + accessoires) au 1er janvier 2027. **Cette majoration ne s'appliquera pas aux 290 logements classés F et G du DPE au 31 décembre 2026.**

L'augmentation annuelle des loyers pour 2027 est évaluée à **875 K€.**

Moyennes des augmentations par typologie de logements individuels :

TYPE	SURFACE MOYENNE HABITABLE (M²)	LOYER MOYEN MENSUEL 2026	LOYER MOYEN MENSUEL 2027	ECART MOYEN en €
Type 1 (I)	36	231	233,66	2,66
Type 2 (I)	53	360	364,14	4,14
Type 3 (I)	68	426	430,90	4,90
Type 4 (I)	83	489	494,62	5,62
Type 5 (I)	96	519	524,97	5,97
Type 6 (I)	105	523	529,01	6,01

B) Parc mis en service APRES le 1er janvier 2027

Il vous est proposé la politique des loyers suivante :

- Logements neufs financés en P.L.U.S et P.L.A.I :
  → Application du maximum réglementaire en valeur du 1er janvier 2027
- Logements neufs financés en P.L.S :
  → Application du loyer d'équilibre de l'opération
- Logements en acquisition-amélioration P.L.U.S-P.L.A.I. :
  → Application du loyer d'équilibre de l'opération
- Accessoires :
  → Application des loyers maximums de conventions actualisés, dans la limite du plafond par nature d'accessoires arrêté lors du CA 19 décembre 2017.

REÇU EN PREFECTURE
le 27/10/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-049-274900034-20261020-CA200620269

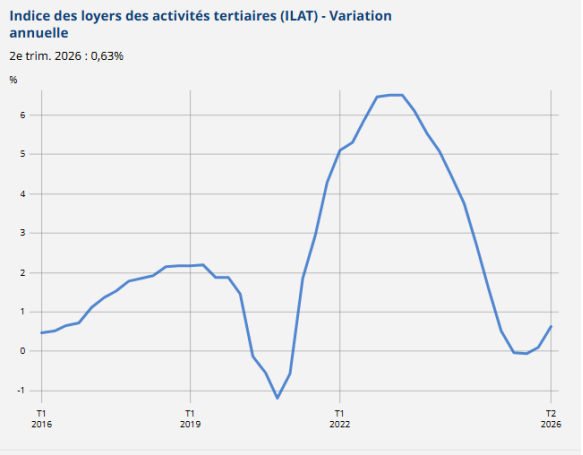
LOCAUX PROFESSIONNELS

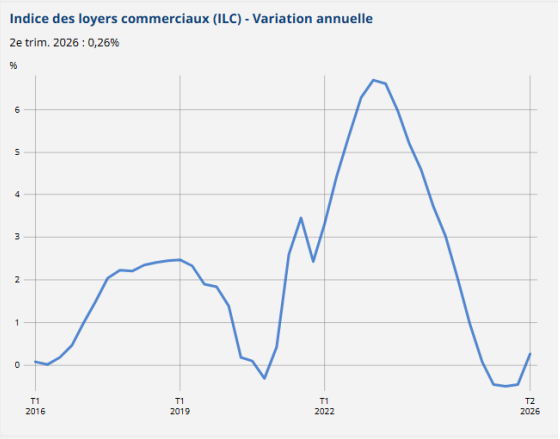
❖ COMMERCES

➢ Politique d'augmentation des loyers des locaux professionnels pour l'année 2026

La révision annuelle des loyers des baux commerciaux et professionnels est basée sur l'indice des Loyers commerciaux (ILC), l'indice des loyers des activités Tertiaires (ILAT) ou l'indice du coût de la construction (ICC) pour les baux les plus anciens. Ces indices ont subi une forte augmentation de janvier 2021 à juin 2023.

Considérant la volonté de MELDOMYS de soutenir les activités économiques locales de proximité, il avait été décidé de plafonner les augmentations des loyers professionnels sur les années 2024 et 2025 dans la limite de la variation de l'indice IRL, soit 3,50 % en 2024 et 3,26 % pour 2025.





Compte tenu de la baisse constatée depuis 2 ans et des indices ILAT et ILC et de leur faible évolution annuelle, il convient de mettre un terme à ce dispositif de plafonnement et d'appliquer les indices prévus au sein de chacun des baux.

❖ STRUCTURES

➢ Politique des loyers des structures - fin du dispositif de plafonnement de l'évolution de l'indice du coût de la construction (ICC)

Lors de sa séance du 22 octobre 2024, dans un contexte de forte inflation, le Conseil d'administration a décidé de plafonner sur l'IRL (3,26 % en 2024) la prise en compte de la variation de l'ICC dans le calcul des redevances des structures d'hébergement. En contrepartie, les évolutions négatives de cet indice étaient neutralisées. Cette mesure, acceptée par 28 gestionnaires sur 47, visait à les protéger contre une hausse brutale de leurs charges et leur garantir une meilleure visibilité budgétaire. Elle a pleinement rempli ce rôle.

Depuis, la tendance s'est inversée. L'ICC a connu une évolution négative en 2025 (- 3.64 %), puis de nouveau en 2026 (- 2.69 %). La neutralisation des baisses prive désormais les gestionnaires signataires de la diminution dont bénéficient les autres. Le dispositif, conçu pour les soutenir, les pénalise aujourd'hui et crée une inégalité de traitement entre les structures du parc de Meldomys. Il n'a donc plus de raison d'être.

Il est donc proposé de mettre fin à l'avenant de plafonnement pour l'ensemble des gestionnaires signataires et de revenir à l'application de l'évolution réelle de l'ICC, conformément aux dispositions en vigueur avant 2024. Cette décision prendrait effet au 1er janvier 2027. Elle permettrait à tous les gestionnaires de bénéficier pleinement de la baisse de l'indice et de rétablir un traitement uniforme pour l'ensemble des structures d'hébergement de l'Office.

REÇU EN PREFECTURE
le 27/10/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-049-274900034-20261020-CA200620269

Il vous est demandé de délibérer sur ces propositions.

<u>Délibération</u> : Le Conseil d'administration, après avoir entendu les échanges ci-après,

- **Adopte la mise en œuvre de la politique générale de loyers 2027 et vote par 17 votes « pour » et 4 votes « contre » (Représentants des locataires : Messieurs LEMESLE, BOURIGAULT, MONTMANEIX (par pouvoir à M. LEMESLE) et Madame HERY) la proposition d'évolution des loyers 1,15 % (loyers + accessoires) telle que proposée pour l'exercice 2027 ;**

- **Donne son accord pour mettre un terme au plafonnement de l'augmentation des loyers professionnels et appliquer les indices prévus au sein de chacun des baux ;**

- **Donne son accord pour mettre fin au plafonnement de l'augmentation des redevances pour l'ensemble des gestionnaires signataires et revenir à l'application de l'évolution réelle de l'ICC, conformément aux dispositions en vigueur avant 2024, à compter du 1er janvier 2027.**

…….....

Pour extrait conforme et certifié exécutoire,

Le Directeur général,

Benoît RATIER