REÇU EN PREFECTURE
le 27/10/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-049-274900034-20261020-CA200620266

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 PATRIMONIALE

♦ MAINTENANCE – STRATEGIES

✓ Programme de déconstruction et de renouvellement du parc immobilier

Dans le cadre de sa stratégie d'entretien du patrimoine et de développement de l'offre nouvelle, Meldomys mène, en partenariat avec les communes, plusieurs opérations de renouvellement urbain.

REÇU EN PREFECTURE
le 27/10/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-049-274900034-20261020-CA20062026

À ce titre, le Bureau du Conseil d'administration a autorisé le lancement d'études de renouvellement urbain qui conduisent désormais à envisager la déconstruction de logements conventionnés appartenant à Meldomys.

Synthèse des programmes en étude

La synthèse qui vous est présentée recense les programmes de déconstruction actuellement à l'étude, précisant leur coût prévisionnel :

oûts prévisionnels		Coût des déconstructions*					
Commune	**Ensemble d'origine**	**Logements conventionnés déconstruits**	**Renouvellement de l'offre** *(logements)*	**Coût total**	**Dépenses reprises dans l'opération**	**Dépenses affectés en charge exceptionnelle**	**Emprunts restant dus au 31/12/2026**
BELLEVIGNES-LES-CHÂTEAUX (Brézé) 18 rue des Varennes - 1 logement	1954	1	3	55 000 € HT	0 € HT	55 000 € HT	0 €[2]
MONTREVAULT-SUR-EVRE (Le Puiset Doré) 21 rue du Commerce - 1 logement	1955	1	8	80 000 € HT	0 € HT	80 000 € HT	0 €[2]
OMBREE-D'ANJOU (Pouancé) 17-19-21-23 rue des Cèdres - 16 logements	0096	16	15	250 000 € HT	0 € HT	250 000 € HT	0 €
	Totaux	**18**	**26**	**385 000 € HT**	**0 € HT**	**385 000 € HT**	**- €**

Travaux, réseaux, honoraires uniquement affectés à la déconstruction (hors coûts internes et de relogement).
Bien acquis conventionné pour déconstruction - Brézé : 29/04/2026 (55.000 €) et LE Puiset Doré : 25/04/2023 (85.500 €).

Démolition d'une maison à Brézé : Meldomys a acquis le 29 04 2026, auprès de Podeliha une maison de type V des années 80 située sur la commune de Brézé pour un montant de 50.000€. Cette acquisition a pour objectif de démolir le bâti existant afin de réaliser une opération de construction de 3 logements neufs. Cette opération présente une réelle opportunité : le logement, vétuste et vacant de longue date, est idéalement situé dans un environnement pavillonnaire qui permet de proposer une offre nouvelle mieux adaptée.

Démolition d'un logement au Puiset-Doré : Meldomys a acquis le 23 04 2023, auprès de la société Gambetta, une maison d'habitation construite dans les années 1980 et implantée sur une parcelle de 1595 m² au prix de 85 500€ en vue d'y développer un programme de 12 logements individuels neufs. Le pavillon existant présente de nombreuses contraintes techniques et ne répond plus aux standards actuels de la demande. Plusieurs éléments plaident en faveur de sa démolition : contraintes d'entretien, implantation dans une urbanisation diffuse, présence d'amiante nécessitant un désamiantage lourd, rendant toute opération de réhabilitation peu pertinente.

Le programme de Pouancé concerne la démolition de 16 logements conventionnés répartis dans 4 bâtiments collectifs. Cette offre de logements collectifs est devenue obsolète en raison de sa conception qui limite l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et/ou âgées, et de problèmes techniques récurrents (insonorisation entre logements, humidité) malgré des travaux d'entretien et de remise en état réguliers. Ces logements ne répondent plus aux attentes et aux besoins des locataires, tant en termes de confort que de typologie, ce qui affecte leur attractivité et leur pérennité dans le temps. Il est envisagé de reconstruire 15 logements neufs dont 10 logements collectifs et 5 logements individuels.

Pour ces trois programmes, l'obsolescence des logements et de leurs modes constructifs justifie la déconstruction des bâtiments collectifs et des maisons individuelles concernés. Ces ensembles ne sont plus adaptés à leur environnement urbain, et leur déconstruction permettra de valoriser un foncier aujourd'hui sous-utilisé, en y développant une offre de logements plus adaptée et optimisant l'usage des espaces.

Les travaux de déconstruction génèrent toutefois un niveau de dépenses supérieur aux valeurs de charge foncière supportables par logement. Ces surcoûts dégradent l'équilibre financier des opérations, ce qui conduit à proposer le passage en perte des seuls coûts de déconstruction justifiés par les dimensions technique et économique des projets. Les coûts d'acquisition et de viabilisation, pour leur part, seront repris dans les bilans de chacune des opérations de reconstructions.

Par ailleurs, toute décision de déconstruction implique la saisine des services de l'État afin d'obtenir un arrêté autorisant leur déconventionnement. Cette autorisation est appréciée au regard du niveau de la demande locale et des modalités de reconstitution de l'offre de logements sur le territoire concerné.

REÇU EN PREFECTURE
le 27/10/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-049-274900034-20261020-CA200620266

Il vous est demandé de délibérer sur les propositions de déconstruction portant sur ces trois programmes, représentant au total 18 logements, et :

- D'autoriser Meldomys à engager auprès de l'État la procédure de déconventionnement par le dépôt d'une demande d'intention de déconstruire ;
- D'autoriser l'inscription en charge exceptionnelle d'un montant de 385 000 € correspondant aux coûts de déconstruction.

Délibération : Le Conseil d'Administration, à l'unanimité :

- **Donne son accord sur la démolition des 3 opérations présentées ci-dessus,**
- **Autorise Meldomys à engager auprès de l'État la procédure de déconventionnement par le dépôt d'une demande d'intention de déconstruire,**
- **Autorise l'inscription en charge exceptionnelle d'un montant de 385 000 € correspondant aux coûts de déconstruction.**

……

Pour extrait conforme et certifié exécutoire,

Le Directeur général,

Benoît RATIER