REÇU EN PREFECTURE
le 27/10/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-049-274900034-20261020-CA200620261

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 – POLITIQUES PARTICULIÈRES

✓ Réduction de loyer : Champ-sur-Layon (commune déléguée de Loire-Layon-Aubance – Tr 1609)

Contexte : Meldomys a procédé, en mars 2024, à l'acquisition auprès de la Communauté de Communes Loire-Layon-Aubance de 10 logements situés rue des Sorbiers à Champ-sur-Layon (commune déléguée de Bellevigne-en-Layon).

REÇU EN PREFECTURE
le 27/10/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-049-274900034-20261020-CA200620261

Il avait été convenu, dans le cadre de cette opération, que la mise en place des nouveaux loyers issus du conventionnement APL interviendrait après réalisation des travaux de réhabilitation énergétique de l'ensemble.

Ces travaux ont été réceptionnés :

- courant mai 2026 pour les logements ;
- fin juin 2026 pour la mise en séparatif des réseaux.

Le conventionnement de cet ensemble emporte une restructuration des loyers, avec :

- L'application du loyer plafond prévu par la convention ouvrant droit à l'APL ;
- La création de loyers accessoires distincts pour les annexes (jardins, garages), auparavant non facturées séparément.

L'estimation de l'impact locatif fait apparaître :

- pour 9 des 10 locataires, une hausse du loyer modérée puisque le reste à charge mensuel est compris entre 19 et 30 € ;
- pour 1 locataire, Monsieur Georges JEHANNET, une augmentation significative estimée à environ 125 € par mois.

Cette situation atypique s'explique par le cumul de plusieurs facteurs propres à ce locataire :

- M. Georges JEHANNET occupe son logement de manière continue depuis 1992 ; malgré les ventes successives de l'ensemble immobilier, il a conservé le bénéfice de son contrat de location d'origine. Il avait jusqu'alors refusé les travaux proposés lors des précédentes campagnes de réhabilitation du patrimoine, et son loyer n'avait, de ce fait, jamais fait l'objet de la réévaluation appliquée aux autres logements à l'occasion de ces travaux.
-
- Le rattrapage résultant du présent conventionnement porte donc sur une base historique plus ancienne et plus favorable que celle des autres locataires, ce qui explique l'écart d'impact.

- Ses ressources sont très faibles, ce qui rend une augmentation de cette ampleur difficilement supportable.

Les travaux de réhabilitation énergétique désormais réalisés génèrent, en contrepartie, des économies de charges de nature à limiter l'impact réel sur son budget.

Considérant que la convention APL fixe un loyer maximum par logement, que l'organisme ne peut dépasser, mais qu'elle n'interdit pas de pratiquer un loyer inférieur à ce plafond, le bailleur étant libre de fixer le loyer pratiqué dans cette limite.

Considérant que, conformément aux principes d'égalité, l'organisme peut traiter différemment des situations objectivement différentes, pour des motifs d'intérêt général, dès lors que la différence de traitement est proportionnée et en rapport avec l'objet du logement social, consistant notamment à garantir l'accès et le maintien dans le logement des ménages modestes.

Il vous est proposé de bien vouloir :

- Autoriser à titre exceptionnel et en considération de la situation particulière de M. Georges JEHANNET, de fixer le loyer total (loyer principal et loyers accessoires) de son logement à un montant égal à son loyer actuel majoré de 20 € par mois, ce montant demeurant inférieur au loyer maximum prévu par la convention APL,

- Étant précisé que cette mesure dérogatoire est applicable tant que M. JEHANNET occupe personnellement le logement et remplit les conditions de ressources pour l'occupation d'un logement social, et qu'en cas de départ ou de changement substantiel de situation, le logement sera soumis au régime de loyer de droit commun défini par la convention.

REÇU EN PREFECTURE
le 27/10/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-049-274900034-20261020-CA200620261

Délibération : Le Conseil d'administration, à **l'unanimité :**

- **Autorise à titre exceptionnel et en considération de la situation particulière de M. Georges JEHANNET, de fixer le loyer total (loyer principal et loyers accessoires) de son logement à un montant égal à son loyer actuel majoré de 20 € par mois, ce montant demeurant inférieur au loyer maximum prévu par la convention APL,**

- **Étant précisé que cette mesure dérogatoire est applicable tant que M. JEHANNET occupe personnellement le logement et remplit les conditions de ressources pour l'occupation d'un logement social, et qu'en cas de départ ou de changement substantiel de situation, le logement sera soumis au régime de loyer de droit commun défini par la convention.**

……

Pour extrait conforme et certifié exécutoire,

Le Directeur général,

Benoit RATIER

REÇU EN PREFECTURE
le 27/10/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-049-274900034-20261020-CA200620261