REÇU EN PREFECTURE
le 27/10/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-049-274900034-20261020-CA200620264

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

✓ Suivi de l'exécution du budget 2026

Conformément aux dispositions de l'article R.423-25 du code de la construction et de l'habitation relatif au régime budgétaire et comptable des offices publics de l'habitat assujettis aux règles de la comptabilité de

REÇU EN PREFECTURE
le 27/10/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-049-274900034-20261020-CA200620264

commerce, un état comparatif des dépenses et des recettes est présenté ci-après entre les prévisions budgétaires et les données effectives connues à septembre 2026.

L'économie générale du budget est considérée bouleversée lorsque la prévision actualisée de la capacité d'autofinancement est inférieure de 10 % ou supérieure de 20 % à la dernière prévision approuvée par le conseil d'administration.

Elle est également réputée bouleversée lorsque la prévision actualisée du prélèvement sur le fonds de roulement est supérieure de 10 % à la dernière prévision approuvée par le conseil d'administration.

La mise en œuvre d'un nouveau plan comptable, issu de la réglementation applicable à compter des comptes de l'exercice 2026, rend les comparaisons avec les exercices antérieurs plus difficiles.

Afin de de faciliter les comparaisons, les comptes 2025 ont été retraités pour se conformer à la règlementation comptable en vigueur en 2026.

La présentation qui suit reprend la nouvelle maquette budgétaire réglementaire.

❖ LE COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL

Après ajustement, l'économie générale du budget n'apparaît pas bouleversée au regard de l'évolution de la capacité d'autofinancement prévisionnelle.

En revanche, certains postes budgétaires connaissent des variations significatives.

Les principales évolutions par rapport au budget primitif 2026 sont les suivantes :

Produits prévisionnels 2026

Les produits prévisionnels 2026, hors récupération des charges locatives, s'élèvent à 111.445.000 € en diminution de 1.089.000 €, soit -1% par rapport au budget 2026.

- La marge sur les produits issus de l'accession ou de la vente de stock représente un impact de 33.000 € en 2026. Une vente de terrain à Saint Barthélémy d'Anjou pour 720.000 € a été réalisée.

- Les produits des locations sont estimés à 84.483.000 euros (y compris les redevances des structures d'hébergement), soit une baisse de 363.000€ par rapport au budget 2026.

  La livraison de 453 logements était initialement prévue en 2026 ; les dernières estimations retiennent 365 livraisons.

  Le montant prévisionnel des redevances des structures d'hébergement est estimé à 7.120.000€.

  Les loyers et redevances ont été calculés en tenant compte, notamment, de l'apport des nouvelles locations, du plein rendement de l'activité 2025 et des ventes de logements notamment.

  Le total des loyers intègre une hausse générale de 1,04%.

  L'impact négatif de la Remise de Loyer Solidarité (R.L.S.) est estimé à 2.167.000 €, contre 3.307.000 € inscrits au budget 2026.

- Le poste « produit des activités » est arrêté à hauteur de 3.208.000 €, se décomposant principalement comme suit :
  - Refacturations prévues dans le cadre de la convention réglementée Meldomys/Jaxed notamment en contrepartie de la reprise du personnel de Jaxed et de frais refacturés pour 1.400.000 €
  - Missions d'assistance à la maitrise d'ouvrage pour 31.000 €
  - Troisième ligne de quittance pour 1.240.000 € consécutive aux importants investissements de réhabilitations énergétiques (contre 1.674.000 € au budget 2026)
  - Indemnités des locataires (suite à états de lieux et autres refacturations : assurance, frais de poursuite) : 506.000 €
  - Produits annexes pour 31.000 €

REÇU EN PREFECTURE
le 27/10/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-049-274900034-20261020-CA200620264

- Les comptes de production immobilisée correspondent principalement à l'immobilisation de charges de personnel liées à la production d'immobilisation pour un impact positif global de 1.985.000 €.

- Les subventions d'exploitation sont estimées à 3.062.000 € dont :
  - Les reprises de subventions d'investissement au résultat pour 2.832.000 €.,
  - Les d'aides accordées dans le cadre d'embauche d'alternants pour 43.000 €.
  - Le bouclier financier CDC : 121.000 €.
  - Une subvention du Fonds de Soutien à l'Innovation pour l'innovation de 56.000 €.

- Les autres produits de gestion courante s'établissent à 14.401.000 €.

  Les anciens produits exceptionnels de cessions d'actif et de dégrèvement sont reclassés en produits de gestion courante.

  Les cessions génèrent un produit prévisionnel de 8.705.000 € pour un résultat net comptable de 6.111.000 €, avec la vente de 70 logements contre 60 au budget 2026.

  Les dégrèvements de taxes foncière sont estimés à 4.097.000 €, sous réserve de l'analyse faite par l'administration fiscale.

  Les autres produits de gestion courante comprennent principalement :
  - Les cessions de certificats d'économie d'énergie à hauteur de 1.039.000 € en lien avec les dépenses de rénovation énergétique (contre 2.594.000 € au budget 2026).
  - Les produits liés au remboursement des sinistres pour 400.000€

- Les produits financiers sont évalués à 1.535.000 €. La trésorerie est principalement placée sur le livret A à un taux de 1,7 % et sur des comptes à terme.

- Enfin, les reprises sur provisions atteignent 2.738.000 €, correspondant à la résolution progressive de litiges et à la reprise de provision pour client douteux de 600.000 €.

Charges prévisionnelles 2026

Les charges prévisionnelles 2026, hors charges récupérables, s'élèvent à 99.348.000 €, soit une baisse de 2.575.000 € par rapport au budget 2026.

Elles sont estimées principalement sur la base des éléments énoncés ci-après :

- Les charges d'exploitation et de gestion courante non récupérables sont évaluées à 49.142.000 €, en diminution de 1.697.000 €.

- Les charges de personnel sont de 12.844.000 €. Les dépenses de personnel, incluant les taxes sur salaires, atteignent 14.206.000 €, soit 16,8 % des loyers

  Ce poste intègre les salariés de Jaxed repris dans l'effectif de Meldomys. Les coûts de ces salariés font l'objet d'une refacturation en produits des activités pour un montant de 990.000 €. Après retraitement de Jaxed, le ratio charges de personnel sur loyer est de 15.6%.

- Le poste entretien courant est stable à 383.000 €.

- Le poste Gros Entretien, estimé à 10.006.000 €, se décompose comme suit :

Étiquettes de lignes	Somme de BILAN 2025	Somme de BUDGET VOTÉ 2026	Somme de EXTRAPO 2026
GE non programmé Clientèle	2 351 555,34	2 775 000,00	2 998 000,00
GE non programmé Contrat	94 789,99	643 000,00	850 000,00
GE non programmé EDL	2 326 481,97	2 650 000,00	2 650 000,00
GE non programmé SET	150 670,00	150 000,00	150 000,00
GE programmé Contrat	1 479 658,97	1 500 000,00	1 550 000,00
GE programmé Patrimoine	1 021 066,90	1 993 000,00	1 025 000,00
GE programmé SET	309 497,21	388 000,00	318 000,00
GE Seniors et adaptations	320 286,97	500 000,00	400 000,00
Travaux sur vente HLM	119 291,64	65 000,00	65 000,00
Total général	**8 173 298,99**	**10 664 000,00**	**10 006 000,00**

REÇU EN PREFECTURE
le 27/10/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-049-274900034-20261020-CA200620264

Ce poste représente 12 % des loyers.

L'enveloppe globale de travaux (Gros entretien, Maintenance et investissements) atteint 26.055.000 €.

L'ensemble des dépenses de maintenance (en charges et en immobilisations) représente ainsi 31 % des loyers.

Les politiques d'entretien et de réhabilitation énergétiques massives se poursuivent, les opérations Energiesprong devant s'achever début 2026.

- Les taxes foncières sont estimées à 7.981.000 €.

- Les autres charges d'exploitation (achats de fluides, assurances, honoraires, CGLLS, taxes sur salaires) atteignent 11.706.000 €.

Le poste assurances représente1.172.000 € dont 987.000 € au titre de l'assurance multirisque.

La cotisation à la CGLLS est estimée à 2.316.000 € contre 2.697.000 € au budget 2026.

Les charges d'exploitation de gestion courante intègrent également les anciennes charges exceptionnelles liés aux restructurations de sites (démolitions, et non valeurs) pour la somme de 65.000 € en forte baisse par rapport au budget (gain 443.000 €).

- La Valeur Nette Comptable des éléments sortis de l'actif est désormais enregistrée en charges de gestion courante pour 2.594.000 €.

Il est prévu :
- la cession de 70 logements locatifs pour une valeur nette comptable de 1.950.000 €.
- la sortie des composants pour un montant de 644.000 €, en lien avec les travaux d'amélioration

Les autres charges de gestion courante s'élèvent à 3.563.000 € comprenant principalement :
- 1.554.000 € de charges de sinistres
- 575.000 € de créances irrécouvrables liées aux impayés locatifs
- 896.000 € de redevance informatique et droit d'auteur.

- Les charges financières sont prévues pour un montant de 13.857.000 €, Elles sont calculées sur la base d'un taux du livret A à 1.5 % puis à 1.7 % à partir du 1er août 2026. A titre de rappel, ces charges s'élevaient à 17.325.000 € au réel 2025.

Les rémunérations des 23.000.000 € de titres participatifs de la CDC et du Département de Maine et Loire sont incluses à hauteur de 676.000 € en hausse de 284.000 € par rapport au budget 2026.

Les charges financières diminuent de 360.000€ par rapport au budget 2026 et de 3.469.000 € par rapport à 2025.

- Les amortissements et provisions ont été évalués à 36.349.000 €. Ce poste comprend les amortissements des immobilisations variant en fonction des livraisons de logements neufs et des travaux immobilisés.

Les provisions pour risques et charges varient selon la réalisation des risques identifiés et représentent 812.000 € dans l'extrapolation 2026.

Une provision de 900.000 € est prévue au titre des clients douteux

- Aucun impôt sur les sociétés n'est prévu au titre du prévisionnel 2026.

- La perte sur régularisation des charges locatives est estimée à hauteur de 197.000 €.

❖ LA CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE

REÇU EN PREFECTURE
le 27/10/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-049-274900034-20261020-CA200620264

Le calcul de la capacité d'autofinancement (CAF) consiste à neutraliser, dans le compte de résultat prévisionnel, les charges et produits purement calculés, à savoir :

→ En charges : les dotations aux amortissements et provisions ainsi que les valeurs comptables des éléments d'actifs cédés ou remplacés,

→ En produits : les reprises sur subventions et amortissements ainsi que le produit des cessions d'éléments d'actifs.

REÇU EN PREFECTURE
le 27/10/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-049-274900034-20261020-CA200620264

La mesure de la capacité d'une entreprise à générer des ressources financières internes à partir de ses activités opérationnelles, destinées à l'autofinancement correspond à l'utilisation par l'organisme de ses ressources internes (notamment la CAF) pour financer ses investissements, plutôt que de recourir à des financements externes pour financer ses investissements ou de rembourser sa dette. En d'autres termes, c'est le montant d'argent disponible après avoir couvert les coûts d'exploitation, les intérêts et les impôts.

Elle s'élève à 36.568.000 € à l'extrapolation 2026 contre 36.955.000 € au budget 2026.

❖ L'AUTOFINANCEMENT

L'autofinancement correspond à l'utilisation par l'organisme de ses ressources internes (notamment la CAF) pour financer ses investissements, plutôt que de recourir à des financements externes Il contribue à renforcer la stabilité financière de l'organisme et, en particulier, ses capitaux propres. Les prévisions 2026 font ressortir un autofinancement de 13.196.000 €, contre 14.156.000 € au budget 2026 (et 16.897.000 € en 2025).

❖ EN CONCLUSION

Le résultat comptable 2026 prévisionnel est estimé à 11.900.000 € soit une progression de 13% par rapport au budget 2026.

Cette hausse de 1.371.000 € par rapport au budget 2026 s'explique principalement par :

- une baisse des charges d'exploitation courante de 1.697.000 € ;
- une diminution des charges financières de 360.000 € ;
- les effets des décalages dans les opérations de construction et de réhabilitation
- le maintien des nouvelles règles applicables à la RLS, avec un impact positif de 1.140.000 €.

Il convient de souligner que la cession de CEE et le dégrèvement de taxes foncières liés aux travaux constituent des recettes non récurrentes, pour un montant total de 5.136.000 €.

L'autofinancement net HLM s'établit ainsi à 13.196.000 €. Sur la base de ces éléments, le ratio d'autofinancement de l'année 2026 s'établirait à 16 % des loyers contre 20% en 2025.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, il vous est demandé de prendre connaissance du suivi de l'exécution du budget 2026 ci-après

<u>Délibération</u> : Le Conseil d'administration a pris connaissance du suivi de l'exécution du budget 2026 et des explications apportées par le Directeur financier de l'organisme.

.....

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-CA200620264

COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL DE L'EXERCICE N

N° de compte	Intitulé	2025	budget 2026	E2026	ecart E2026-B2026	Ecart E26-B26 en %
PRODUITS hors récupération de charges						
	MARGE SUR ACCESSION	- 275 485	-	33 000	33 000	100,0%
704	**LOYERS ET REDEVANCES**	82 885 809	84 846 000	84 483 000	- 363 000	-0,4%
7041	Loyers des logements non conventionnés	899 836	853 000	814 000	- 39 000	-4,6%
7043	Loyers des logements conventionnés	68 701 085	70 102 000	70 422 000	320 000	0,5%
7042-7044-7045-7046-7048-70476	Autres loyers	13 284 889	13 891 000	13 247 000	- 644 000	-4,6%
706-705-708	**PRODUITS DES AUTRES ACTIVITES**	3 424 725	3 314 000	3 208 000	- 106 000	-3,2%
706	Prestations de services :				-	
7064-7065-7066-70671-7068	Autres prestations	102 511	73 000	34 000	- 39 000	-53,4%
705-708	Activités annexes	3 322 214	3 241 000	3 174 000	- 67 000	-2,1%
72	**PRODUCTION IMMOBILISEE**	2 299 811	1 924 000	1 985 000	61 000	3,2%
74	**SUBVENTIONS**	3 094 878	2 995 000	3 062 000	67 000	2,2%
741-742-744	Subventions d'exploitation et de travaux de gros entretien	88 665	85 000	230 000	145 000	170,6%
747	Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice	3 006 212	2 910 000	2 832 000	- 78 000	-2,7%
75	**AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE**	13 737 459	15 133 000	14 401 000	- 732 000	-4,8%
7584	Dégrèvements d'impôts	4 092 504	4 229 000	4 097 000	- 132 000	-3,1%
757	Produits de cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	7 946 742	7 529 000	8 705 000	1 176 000	15,6%
Autres 75	Autres produits de gestion courante	1 698 213	3 375 000	1 599 000	- 1 776 000	-52,6%
76	**PRODUITS FINANCIERS**	2 097 011	1 371 000	1 535 000	164 000	12,0%
765-766-768	Autres produits financiers	2 097 011	1 371 000	1 535 000	164 000	12,0%
767	Produits sur cession d'éléments financiers				-	
778	**PRODUITS EXCEPTIONNELS**	-			-	
78	**REPRISES SUR AMORTISSEMENTS, DEPRECIATIONS ET PROVISIONS**	4 201 518	2 951 000	2 738 000	- 213 000	-7,2%
TOTAL I		**111 465 726**	**112 534 000**	**111 445 000**	- 1 089 000	-1,0%
CHARGES non récupérables					-	
60-61-62-63-64-65	**CHARGES D'EXPLOITATION ET DE GESTION COURANTE NON RECUPERABLES**	- 45 487 693	- 50 839 000	- 49 142 000	1 697 000	-3,3%
64	Charges de personnel	- 12 381 521	- 12 844 000	- 12 844 000	-	0,0%
6151	Entretien et réparations courants	- 261 891	- 377 000	- 383 000	- 6 000	1,6%
6152	Dépenses de gros entretien	- 7 844 293	- 10 664 000	- 10 006 000	658 000	-6,2%
63512	Taxes foncières	- 7 975 888	- 8 220 000	- 7 981 000	239 000	-2,9%
602-6032-605-606-autres 61-62-autres 63	Autres charges d'exploitation	- 10 492 645	- 11 281 000	- 11 706 000	- 425 000	3,8%
652	Charges liées aux opérations de démolition		- 508 000	- 65 000	443 000	-87,2%
657	Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées	- 3 007 338	- 2 949 000	- 2 594 000	355 000	-12,0%
Autres 65	Autres charges de gestion courante	- 3 524 117	- 3 996 000	- 3 563 000	433 000	-10,8%
66	**CHARGES FINANCIERES**	- 17 325 863	- 14 217 000	- 13 857 000	360 000	-2,5%
661 (sauf 66114)	Charges d'intérêts	- 17 324 524	- 13 825 000	- 13 181 000	644 000	-4,7%
667	Charges sur cession d'éléments d'actifs				-	
Autres 66 (sauf 686)	Autres	- 1 340	- 392 000	- 676 000	- 284 000	72,4%
678	**CHARGES EXCEPTIONNELLES**				-	
68	**DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS, DEPRECIATIONS ET PROVISIONS**	- 38 212 098	- 36 867 000	- 36 349 000	518 000	-1,4%
68111 (sauf 681118) - 681122 - 681123 (sauf 68112315 et 6811235) - 681124 (sauf 68112415 et	Amortissement des immobilisations locatives	- 33 452 037	- 34 489 000	- 33 964 000	525 000	-1,5%
6811 autres-6812-6871	Autres amortissements	- 113 545	- 778 000	- 673 000	105 000	-13,5%
681525	Provisions pour gros entretien ou grandes révisions				-	#DIV/0!
68174	Dépréciations des créances douteuses	- 912 969	- 900 000	- 900 000	-	0,0%
6816-6817-6815-686-6876-6872-6875	Autres dépréciations et provisions	- 3 733 547	- 700 000	- 812 000	- 112 000	16,0%
69	**IMPOTS SUR LES SOCIETES ET ASSIMILES**	15 930			-	#DIV/0!
TOTAL II		**- 101 009 725**	**- 101 923 000**	**- 99 348 000**	2 575 000	-2,5%
	EXCEDENT (OU INSUFFISANCE) DE RECUPERATION DE CHARGES LOCATIVES	82 037	- 82 000	- 197 000	- 115 000	140,2%
RESULTAT DE L'EXERCICE		**10 538 038**	**10 529 000**	**11 900 000**	1 371 000	13,0%
	contrôle	10 538 038	10 529 000	11 900 000		
	RESULTAT DE L'EXERCICE	10 538 038	10 529 000	11 900 000	1 371 000	13%
	- Comptes 747,757,767,78 et éventuelles cessions enregistrées en 778	- 15 154 472	- 13 390 000	- 14 275 000	- 885 000	7%
	+ Comptes 657, 667,68 et éventuelles cessions enregistrées en 678	41 219 436	39 816 000	38 943 000	- 873 000	-2%
	- Remboursement en capital des emprunts locatifs (hors remboursements anticipés)	- 19 706 441	- 22 799 000	- 23 372 000	- 573 000	3%
AUTOFINANCEMENT NET HLM		**16 896 561**	**14 156 000**	**13 196 000**	- 960 000	-7%
	contrôle	16 896 561	14 156 000	13196		
	loyers	82 885 809	84 846 000	84 483 000		
	en % des loyers	20,4%	19,9%	15,62%		