



BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

28 JANVIER 2025

PROCÈS-VERBAL

PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS

DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

LE MARDI 28 JANVIER 2025 À 9 H 30, S'EST RÉUNI LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT - MELDOMYS

Présents :

Messieurs	Alain MAINGOT (Président)	Représentant du Conseil départemental
	Gilles LEROY (Vice-Président)	Représentant du Conseil départemental
Mesdames	Sandrine LION	Désignée par le Conseil départemental (en teams)
	Elisabeth MARQUET	Désignée par le Conseil départemental
	Mireille POILANE	Désignée par le Conseil départemental
Monsieur	Franck LEMESLE	Représentant des locataires CGL (suppléant)

Excusée avec pouvoir :

Madame	Natacha POUPET-BOURDOULEIX	Représentante du Conseil départemental (donne pouvoir à M. MAINGOT)
--------	----------------------------	--

Assistaient également à la séance :

Monsieur	Benoît RATIER	Directeur général de l'office
Madame	Véronique BERRUE	Directrice générale adjointe de l'office
Monsieur	Olivier ORSOLIN	Responsable du Service Développement

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 28 JANVIER 2025

➤ APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU 19 NOVEMBRE 2024.....	4
➤ FINANCES.....	6
◆ GESTION DE TRÉSORERIE	6
✓ Gestion de la dette : RIAD 2023 : Remise d'intérêts actuariels pour les démolitions	6
➤ AMÉNAGEMENT – DÉVELOPPEMENT.....	11
◆ DEMANDES / ENGAGEMENTS DE PROJETS – ABANDONS OU DÉCONSTRUCTIONS.....	11
✓ Engagement des opérations nouvelles	11
✓ Engagement des opérations nouvelles (programmes en cours)	14
1°) - Opérations soumises pour engagement à l'examen de la Commission d'investissements :	
- SAINT-JEAN-DE-LINIÈRES (Commune déléguée de Saint-Léger-de-Linières) - Habitat intergénérationnel - Allée de la Châtellenie - 10 logements	
- SAINTE-GEMMES- SUR-LOIRE - 19 Route des Ponts-de-cé - KHERA - 4 logements	
- SAINT-FLORENT-LE-VIEIL (Commune déléguée de Mauges-sur-Loire) - Maison de santé	
- SAINT-PAUL- DU-BOIS - 4 Allée des noisetiers - Logement sinistré - Tr. 0521N3 - 1 logement	
- SAINT- PIERRE-MONTLIMART (Commune déléguée de Montrevault-sur-Evre) - Ilot Besson - Médiathèque, auditorium et logements - 11 logements	
- VIVY - Ilot B – ZAC de la Poitevinière - 12 logements	
- LONGUÉ-JUMELLES - rue de la Libération - 1 logement	
- LES-PONTS-DE-CÉ - ZAC des Hauts de Loire - Ilot A Logements + crèche - 21 logements	
- ALLONNES - 138 rue Albert Pottier - (ex boucherie) - 1 logement	
- SAINT-AUGUSTIN-DES- BOIS (modification de programme) - Lotissement le clos du verger - Tr.1954 - 8 logements	
2°) Opérations soumises à un nouvel examen de la commission d'investissement suite à des modifications entrainant une mise à jour du programme	
- FONTEVRAUD L'ABBAYE - Le Clos des Perdrielles - Tr. 1862 - modification du prix	
◆ PROGRAMMATION	27
✓ Situation de la programmation 2025	27
◆ ACQUISITIONS FONCIÈRES ET IMMOBILIÈRES.....	31
✓ Nouveaux dossiers	31
- FONTEVRAUD L'ABBAYE – Le Clos des Perdrielles – Tr. 1862	
- LÉZIGNÉ (commune déléguée de HUILLÉ-LEZIGNÉ) – Rue de la Gare - Tr. 1849	
- SEGRÉ (Commune déléguée de SEGRÉ-EN-ANJOU-BLEU) – Allée Beausoleil - Tr. 0388	

◆ MARCHÉS TRAVAUX/SERVICES-CONTRATS /CONVENTIONS	36
✓ MAULÉVRIER – Friche CAILLETON – Bd Edouard Colbert - T.1935n1 : Conventions de partenariat et de conduite d’opération	36
✓ LES-PONTS-DE-CÉ – Zac des Hauts de Loire : Convention de groupement de commande	51
✓ SAINT-PIERRE-MONTLIMART (commune déléguée de MONTREVAULT-SUR-ÈVRE) Ilot BESSON - Tr. 2016n1 et 5215n1 : Engagement et conventions de partenariat, de groupement de commandes et de conduite d’opération.....	57
✓ SOULAIRES-ET-BOURG – Lotissement des Rosés - Tr. 1869n1 et 1870n1 : Equilibre d’opération – conventions de location, de concession de stationnement et-d’entretien des espaces verts	79
✓ Recensement des achats publics	96
➤ GESTION PATRIMONIALE	99
◆ CESSIONS FONCIÈRES ET IMMOBILIÈRES	99
✓ Nouveaux dossiers	99
- DURTAL – Rue des Mimosas - Tr. 0319 : Création d’une servitude de passage	
- MARTIGNÉ-BRIAND (Commune déléguée de TERRANJOU) – Rue de la Paix - Tr.1887 : Avenant n° 1 à la convention de rétrocession	
- SAINT BARTHÉLÉMY D’ANJOU - rue Chanteclerc	
- SAINT-GEORGES-DU-BOIS (commune déléguée LES BOIS-D’ANJOU) – Rue de Saint Sicot - Tr. 1782 : Résiliation bail emphytéotique	
- SEICHES SUR LE LOIR – Rue du Général du Verger - Tr. 5208	
◆ MAINTENANCE – POLITIQUE PARTICULIERE	109
✓ Etat d’avancement du projet ENERGIESPRONG.....	109
➤ GESTION LOCATIVE	113
◆ LOGEMENTS FAMILIAUX – DÉPENSES	113
✓ Attribution de bons de fournitures aux locataires.....	113
◆ STRUCTURES D’HÉBERGEMENT	116
✓ CHALONNES-SUR-LOIRE – Résidence autonomie « Soleil de Loire » (Tr. 0177/0203/0229 0247/0891) : avenant n° 9 à la convention de gestion pour diminution du taux de provision.....	116
✓ COMBRÉE (commune déléguée de OMBRÉE-D’ANJOU) – Résidence autonomie «Henri DOUET» (Tr. 0218 / 0408) : avenant n° 12 à la convention de gestion diminution du taux de provision.....	119
✓ JUIGNÉ-SUR-LOIRE (commune déléguée LES GARENNES-SUR-LOIRE) – Résidence « La Perrière » (Tr. 0520) : avenant n° 8 à la convention de gestion diminution du taux de provision.....	122
✓ SAINTE-GEMMES-SUR-LOIRE – Aménagement d’un tiers lieu (Tr. 0223 / 0737).....	125

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 28 JANVIER 2025

➤ APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU 19 NOVEMBRE 2024

- Approbation du procès-verbal de la séance du 17 septembre 2024
- Engagement des opérations nouvelles
 - 1°) - Opérations soumises pour engagement à l'examen de la Commission d'investissements :
 - BAUGÉ (Commune déléguée de Baugé-en-Anjou) - La Noue - 19 logements
 - LONGUÉ-JUMELLES - Ancien hôpital (partie logements) - rue du Dr Tardif
33 logements
 - MONTREUIL-BELLAY - VEFA BOUTILLET - Bd de l'Ardillier - 11 logements
 - SAINT-MATHURIN-SUR-LOIRE (Commune déléguée de Loire-Authion) - rue du Port la Vallée - La Minoterie - 47 logements
 - 2°) Opérations soumises à un nouvel examen de la commission d'investissement suite à des modifications entraînant une mise à jour du programme
 - TIERCÉ - rue de Longchamp - Tr. 1899
- Situation de la programmation 2024
- Acquisitions foncières et immobilières
 - ALLONNES - rue Albert Pottier - Tr. 1903/1905
 - BAUGÉ (Commune déléguée de BAUGÉ-EN-ANJOU) - Avenue de Paris - ilots 1 et 6
Tr. 1987/1988
 - BAUGÉ (commune déléguée de BAUGÉ-EN-ANJOU) - La Noue – Tr. 1941
 - CHAMPTOCÉ-SUR-LOIRE – Lotissement « Moulin de la Grande Vigne » - Tr. 1959
 - CHANZEAUX (commune déléguée de CHEMILLÉ-EN-ANJOU) – Rue du Soleil Levant –
Tr. 1969
 - SAINT-MATHURIN-SUR-LOIRE (commune déléguée de LOIRE-AUTHION) – Rue d'Anjou
– Rue du Port Vallée - Tr.1947
 - LA SALLE-DE-VIHIERS (Commune déléguée de CHEMILLÉ-EN-ANJOU – Lotissement La
Colline - Tr. 1914
 - VERNANTES – ZAC de la Dustrie – Tr. 1984/1985
- ÉCOUFLANT – Square des Cormorans - Tr. 1856n1 : Passage en pertes
- DOUÉ-LA-FONTAINE (commune déléguée de DOUÉ-EN-ANJOU) – St Exupéry – Tr. : 1764 -
logements 0618 - agence 1858 – brasserie et cellule : Passage en perte
- Recensement des achats publics

- Validation prix de vente de logements du patrimoine pour 2024
- VALANJOU (commune déléguée de CHEMILLÉ-EN-ANJOU) – Levée d’interdiction de vente d’un logement
- Cessions foncières et immobilières
 - BAUGÉ (commune déléguée de BAUGÉ-EN-ANJOU – Rue de la Résistance – Quartier « Les Brisées » - Tr. 1678
 - CANDÉ - gendarmerie - 2 Boulevard de l’Erdre – Tr. 1949 : Echange parcellaire
 - SAINT-LAURENT-DU-MOTTAY (commune déléguée de MAUGES-SUR-LOIRE) – Allée des Rainettes - Tr. 1811 : Echange parcellaire
 - SAINT-PIERRE-MONTLIMART (commune déléguée de MONTREVAULT-SUR-ÈVRE) – Les Glycines - Tr. 1741 : échange parcellaire
- MONTREUIL-BELLAY - Abandons de l’étude paysagère sur les sites 0103-0104-0164
- Attribution de bons de fournitures aux locataires
- Structures d’hébergement
 - AVRILLÉ – Foyer d’accueil médicalisé « La Fauvette » - Tr. 0511 : avenant n° 7 à la convention de gestion suite travaux d’amélioration
- Structures locatives
 - LES PONTS-DE-CÉ – résidence autonomie « Les Champs Fleuris » - Tr. 0171,0780 et 0171R2 : travaux suite à la garantie de parfait achèvement
 - SOMLOIRE – Gestion des Logis de l’Ouère - Tr. 1551

Délibération : Le procès-verbal est approuvé à l’unanimité.

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 28 JANVIER 2025

➤ **FINANCES**

◆ **GESTION DE TRÉSORERIE**

✓ **Gestion de la dette : RIAD 2023 : Remise d'intérêts actuariels pour les démolitions**

Dans le cadre du programme de démolitions de logements effectués sur l'exercice 2023, Meldomys peut bénéficier d'une Remise d'Intérêts Actuariels pour les Démolitions (**RIAD**).

Ce dispositif se traduit par une remise d'intérêts d'environ 145 000 €, soit 5 000 € par logement démoli (29 logements en 2023).

Meldomys a sollicité la Caisse des Dépôts, qui a accepté, le réaménagement des contrats de Prêt référencés en annexe.

Le bureau du Conseil d'administration doit se prononcer sur le réaménagement des contrats de Prêt référencés à l'annexe « Détail de l'offre de réaménagement », sur le remboursement de chaque ligne du prêt réaménagée contractée auprès de la Caisse des Dépôts, et dont les caractéristiques financières sont jointes à la présente délibération.

Les caractéristiques financières modifiées s'appliquent à chaque ligne du prêt réaménagée à compter de la date d'effet des avenants constatant le réaménagement et jusqu'au complet remboursement des sommes contractuellement dues.

Les dispositions des avenants se substituent à celles du contrat de prêt initial sans qu'il y ait toutefois novation des obligations qui en résultent ; les autres clauses et conditions du contrat de prêt non modifiées par les avenants demeurent valables et en vigueur jusqu'à l'expiration ou la résiliation de ceux-ci.

A cet effet, il vous est demandé de bien vouloir autoriser le Directeur général dûment habilité, à signer l'avenant de réaménagement auprès de la Caisse des Dépôts.

Délibération : Les membres du Bureau du Conseil d'administration autorisent le Directeur général dûment habilité, à signer l'avenant de réaménagement qui sera signé avec la Caisse des Dépôts.

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE PAYS DE LA LOIRE



MODIFICATION DES CARACTERISTIQUES FINANCIERES DES LIGNES DU PRET REAMENAGEES

Ref. : Avenant de réaménagement n° 167217

Nombre de lignes du prêt réaménagées : 23

N° Ligne du Prêt / N° Contrat Initial	Index Phase 1 / Phase 2	Marge sur index phase amort.1 / phase amort.2	Taux d'intérêt (%) phase amort.1 / phase amort.2	Date de prochaine échéance	Durée résiduelle ou Durée Centrale (année) ; Durée phase amort.1 / phase amort.2	Périodicité	Profil Amortissement	Tx Constitution (%)	Durée plancher (année)	Durée plafond (année)	Stock d'intérêts (€)	CRD (€)	KRD (€)	Taux de Prog Echéances appliqué (%) Phase 1 / Phase 2	Taux de Prog Echéances calculé (%) Phase 1 / Phase 2	Taux de Prog Amort. (%)	Modalité de révision Phase 1 / Phase 2	Conditions de remboursement anticipé	Différé Amort. (mois)	Différé total (mois)	Mode de calcul des intérêts	Base de calcul des intérêts
1223169 / -	Livret A / -	0.830 / -	LA+0.830 / -	01/02/2025	8,00 ; 8,000 / -	S	Echéance prioritaire (intérêts différés)	---	---	---	0.00	357 440,11	357 440,11	1,022 / -	1,022 / -	---	DR / -	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	---	---	E	30 / 360
	Livret A / -	0.600 / -	LA+0.600 / -	01/02/2025	8,00 ; 8,000 / -	S	Echéance prioritaire (intérêts différés)	---	---	---	0.00	357 440,11	357 440,11	0,798 / -	0,798 / -	0,000	DR / -	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	0,00	0,00	E	30 / 360
1291443 / -	Livret A / -	1,000 / -	LA+1,000 / -	01/03/2025	10,00 ; 10,000 / -	A	Echéance prioritaire (intérêts différés)	---	---	---	0,00	106 724,98	106 724,98	0,229 / -	0,229 / -	---	DL / -	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	---	---	E	30 / 360
	Livret A / -	0,600 / -	LA+0,600 / -	01/03/2025	10,00 ; 10,000 / -	A	Echéance prioritaire (intérêts différés)	---	---	---	0,00	106 724,98	106 724,98	0,000 / -	-0,156 / -	0,000	DL / -	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	0,00	0,00	E	30 / 360
1291464 / -	Livret A / -	1,000 / -	LA+1,000 / -	01/08/2025	10,00 ; 10,000 / -	A	Echéance prioritaire (intérêts différés)	---	---	---	0,00	89 683,16	89 683,16	0,229 / -	0,229 / -	---	DL / -	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	---	---	E	30 / 360
	Livret A / -	0,600 / -	LA+0,600 / -	01/08/2025	10,00 ; 10,000 / -	A	Echéance prioritaire (intérêts différés)	---	---	---	0,00	89 683,16	89 683,16	0,000 / -	-0,156 / -	0,000	DL / -	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	0,00	0,00	E	30 / 360
1291507 / -	Livret A / -	1,000 / -	LA+1,000 / -	01/09/2025	11,00 ; 11,000 / -	A	Echéance prioritaire (intérêts différés)	---	---	---	0,00	72 907,96	72 907,96	0,211 / -	0,211 / -	---	DR / -	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	---	---	E	30 / 360
	Livret A / -	0,600 / -	LA+0,600 / -	01/09/2025	11,00 ; 11,000 / -	A	Echéance prioritaire (intérêts différés)	---	---	---	0,00	72 907,96	72 907,96	-0,174 / -	-0,174 / -	0,000	DR / -	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	0,00	0,00	E	30 / 360
1291517 / -	Livret A / -	1,000 / -	LA+1,000 / -	01/12/2024	12,00 ; 12,000 / -	A	Echéance prioritaire (intérêts différés)	---	---	---	0,00	71 008,37	71 008,37	0,211 / -	0,211 / -	---	DR / -	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	---	---	E	30 / 360
	Livret A / -	0,600 / -	LA+0,600 / -	01/12/2024	12,00 ; 12,000 / -	A	Echéance prioritaire (intérêts différés)	---	---	---	0,00	71 008,37	71 008,37	-0,174 / -	-0,174 / -	0,000	DR / -	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	0,00	0,00	E	30 / 360
1291560 / -	Livret A / -	1,000 / -	LA+1,000 / -	01/03/2025	11,00 ; 11,000 / -	A	Echéance prioritaire (intérêts différés)	---	---	---	0,00	119 350,55	119 350,55	0,435 / -	0,435 / -	---	DR / -	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	---	---	E	30 / 360
	Livret A / -	0,600 / -	LA+0,600 / -	01/03/2025	11,00 ; 11,000 / -	A	Echéance prioritaire (intérêts différés)	---	---	---	0,00	119 350,55	119 350,55	0,048 / -	0,048 / -	0,000	DR / -	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	0,00	0,00	E	30 / 360

Caractéristiques financières avant réaménagement

Caractéristiques financières après réaménagement

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS
DIRECTION REGIONALE PAYS DE LA LOIRE

MODIFICATION DES CARACTERISTIQUES FINANCIERES DES LIGNES DU PRET REAMENAGEES

Ref. : Avenant de réaménagement n° 167217

Nombre de lignes du prêt réaménagées : 23

N° Ligne du Prêt / N° Contrat Initial	Index Phase 1 / Phase 2	Marge sur Index phase amort.1 / phase amort.2	Taux d'intérêt (%) phase amort.1 / phase amort.2	Date de prochaine échéance	Durée résiduelle ou Durée Contractuelle (année) : Durée phase amort.1 / phase amort.2	Périodicité	Profil Amortissement	Tx Construction (%)	Durée plancher (année)	Durée plafond (année)	Stock d'intérêts (€)	CRD (€)	KRD (€)	Taux de Prog Echéances appliqué (%) Phase 1 / Phase 2	Taux de Prog Echéances calculé (%) Phase 1 / Phase 2	Taux de Prog Amort. (%)	Modalité de révision Phase 1 / Phase 2	Conditions de remboursement anticipé	Différé Amort. (mois)	Différé total (mois)	Mode de calcul des Intérêts	Base de calcul des Intérêts
1291561 / -	Livret A / -	1,000 / -	LA+1,000 / -	01/03/2025	11,00 : 11,000 / -	A	Echéance prioritaire (intérêts différés)	---	---	---	0,00	88 328,05	88 328,05	0,435 / -	0,435 / -	---	DR / -	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	---	---	E	30 / 360
	Livret A / -	0,600 / -	LA+0,600 / -	01/03/2025	11,00 : 11,000 / -	A	Echéance prioritaire (intérêts différés)	---	---	---	0,00	88 328,05	88 328,05	0,048 / -	0,048 / -	0,000	DR / -	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	0,00	0,00	E	30 / 360
1291589 / -	Livret A / -	1,000 / -	LA+1,000 / -	01/05/2025	11,00 : 11,000 / -	A	Echéance prioritaire (intérêts différés)	---	---	---	0,00	88 636,67	88 636,67	0,435 / -	0,435 / -	---	DR / -	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	---	---	E	30 / 360
	Livret A / -	0,600 / -	LA+0,600 / -	01/05/2025	11,00 : 11,000 / -	A	Echéance prioritaire (intérêts différés)	---	---	---	0,00	88 636,67	88 636,67	0,048 / -	0,048 / -	0,000	DR / -	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	0,00	0,00	E	30 / 360
1333161 / -	Livret A / -	0,900 / -	LA+0,900 / -	01/02/2025	13,00 : 13,000 / -	A	Echéance prioritaire (intérêts différés)	---	---	---	0,00	213 536,38	213 536,38	0,211 / -	0,211 / -	---	DL / -	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	---	---	E	30 / 360
	Livret A / -	0,600 / -	LA+0,600 / -	01/02/2025	13,00 : 13,000 / -	A	Echéance prioritaire (intérêts différés)	---	---	---	0,00	213 536,38	213 536,38	0,000 / -	-0,079 / -	0,000	DL / -	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	0,00	0,00	E	30 / 360
1333165 / -	Livret A / -	0,900 / -	LA+0,900 / -	01/01/2025	13,00 : 13,000 / -	A	Echéance prioritaire (intérêts différés)	---	---	---	0,00	87 072,09	87 072,09	0,211 / -	0,211 / -	---	DL / -	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	---	---	E	30 / 360
	Livret A / -	0,600 / -	LA+0,600 / -	01/01/2025	13,00 : 13,000 / -	A	Echéance prioritaire (intérêts différés)	---	---	---	0,00	87 072,09	87 072,09	0,000 / -	-0,079 / -	0,000	DL / -	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	0,00	0,00	E	30 / 360
1333172 / -	Livret A / -	0,900 / -	LA+0,900 / -	01/11/2024	13,00 : 13,000 / -	A	Echéance prioritaire (intérêts différés)	---	---	---	0,00	112 039,19	112 039,19	0,211 / -	0,211 / -	---	DL / -	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	---	---	E	30 / 360
	Livret A / -	0,600 / -	LA+0,600 / -	01/11/2024	13,00 : 13,000 / -	A	Echéance prioritaire (intérêts différés)	---	---	---	0,00	112 039,19	112 039,19	0,000 / -	-0,079 / -	0,000	DL / -	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	0,00	0,00	E	30 / 360
1333174 / -	Livret A / -	0,800 / -	LA+0,800 / -	01/04/2025	13,00 : 13,000 / -	A	Echéance prioritaire (intérêts différés)	---	---	---	0,00	294 968,24	294 968,24	0,211 / -	0,211 / -	---	DL / -	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	---	---	E	30 / 360
	Livret A / -	0,600 / -	LA+0,600 / -	01/04/2025	13,00 : 13,000 / -	A	Echéance prioritaire (intérêts différés)	---	---	---	0,00	294 968,24	294 968,24	0,000 / -	-0,079 / -	0,000	DL / -	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	0,00	0,00	E	30 / 360

Caractéristiques financières avant réaménagement

Caractéristiques financières après réaménagement

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE PAYS DE LA LOIRE

MODIFICATION DES CARACTERISTIQUES FINANCIERES DES LIGNES DU PRET REAMENAGEES

Ref : Avenant de réaménagement n° 167217

Nombre de lignes du prêt réaménagées : 23

N° Ligne du Prêt / N° Contrat Initial	Index Phase 1 / Phase 2	Marge sur Index phase amort.1 / phase amort.2	Taux d'intérêt (%) / phase amort.2	Date de prochaine échéance	Durée résiduelle ou Durée Centrale (années) / Durée phase amort.1 / phase amort.2	Periodicité	Profil Amortissement	Tx Construction (%)	Durée plancher (année)	Durée plafond (année)	Stock d'intérêts (€)	CRD (€)	KRD (€)	Taux de Prog Echéances appliqué (%) / Phase 2	Taux de Prog Echéances calculé (%) / Phase 1 / Phase 2	Taux de Prog Amort. (%)	Modalité de révision Phase 1 / Phase 2	Conditions de remboursement anticipé	Différé Amort. (mois)	Différé total (mois)	Mode de calcul des intérêts	Base de calcul des intérêts
1333176 / -	Livret A / -	0,900 / -	LA+0,900 / -	01/04/2025	13,00 : 13,000 / -	A	Echéance prioritaire (intérêts différés)	---	---	---	0,00	394 843,37	394 843,37	0,211 / -	0,211 / -	---	DL / -	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	---	---	E	30 / 360
	Livret A / -	0,600 / -	LA+0,600 / -	01/04/2025	13,00 : 13,000 / -	A	Echéance prioritaire (intérêts différés)	---	---	---	0,00	394 843,37	394 843,37	0,000 / -	-0,079 / -	0,000	DL / -	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	0,00	0,00	E	30 / 360
1333197 / -	Livret A / -	0,900 / -	LA+0,900 / -	01/08/2025	13,00 : 13,000 / -	A	Echéance prioritaire (intérêts différés)	---	---	---	0,00	176 626,35	176 626,35	0,211 / -	0,211 / -	---	DL / -	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	---	---	E	30 / 360
	Livret A / -	0,600 / -	LA+0,600 / -	01/08/2025	13,00 : 13,000 / -	A	Echéance prioritaire (intérêts différés)	---	---	---	0,00	176 626,35	176 626,35	0,000 / -	-0,079 / -	0,000	DL / -	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	0,00	0,00	E	30 / 360
1333203 / -	Livret A / -	0,800 / -	LA+0,800 / -	01/10/2025	13,00 : 13,000 / -	A	Echéance prioritaire (intérêts différés)	---	---	---	0,00	196 398,80	196 398,80	0,211 / -	0,211 / -	---	DL / -	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	---	---	E	30 / 360
	Livret A / -	0,600 / -	LA+0,600 / -	01/10/2025	13,00 : 13,000 / -	A	Echéance prioritaire (intérêts différés)	---	---	---	0,00	196 398,80	196 398,80	0,000 / -	-0,079 / -	0,000	DL / -	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	0,00	0,00	E	30 / 360
1333206 / -	Livret A / -	0,900 / -	LA+0,900 / -	01/11/2024	14,00 : 14,000 / -	A	Echéance prioritaire (intérêts différés)	---	---	---	0,00	231 990,82	231 990,82	0,211 / -	0,211 / -	---	DL / -	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	---	---	E	30 / 360
	Livret A / -	0,600 / -	LA+0,600 / -	01/11/2024	14,00 : 14,000 / -	A	Echéance prioritaire (intérêts différés)	---	---	---	0,00	231 990,82	231 990,82	0,000 / -	-0,079 / -	0,000	DL / -	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	0,00	0,00	E	30 / 360
1333300 / -	Livret A / -	0,900 / -	LA+0,900 / -	01/07/2025	14,00 : 14,000 / -	A	Echéance prioritaire (intérêts différés)	---	---	---	0,00	336 023,66	336 023,66	0,211 / -	0,211 / -	---	DL / -	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	---	---	E	30 / 360
	Livret A / -	0,600 / -	LA+0,600 / -	01/07/2025	14,00 : 14,000 / -	A	Echéance prioritaire (intérêts différés)	---	---	---	0,00	336 023,66	336 023,66	0,000 / -	-0,079 / -	0,000	DL / -	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	0,00	0,00	E	30 / 360
1333305 / -	Livret A / -	0,900 / -	LA+0,900 / -	01/07/2025	14,00 : 14,000 / -	A	Echéance prioritaire (intérêts différés)	---	---	---	0,00	134 809,59	134 809,59	0,211 / -	0,211 / -	---	DL / -	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	---	---	E	30 / 360
	Livret A / -	0,600 / -	LA+0,600 / -	01/07/2025	14,00 : 14,000 / -	A	Echéance prioritaire (intérêts différés)	---	---	---	0,00	134 809,59	134 809,59	0,000 / -	-0,079 / -	0,000	DL / -	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	0,00	0,00	E	30 / 360

Caractéristiques financières avant réaménagement

Caractéristiques financières après réaménagement

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE PAYS DE LA LOIRE

MODIFICATION DES CARACTERISTIQUES FINANCIERES DES LIGNES DU PRET REAMENAGEES

Ref : Avenant de réaménagement n° 167217

Nombre de lignes du prêt réaménagées : 23

N° Ligne du Prêt / N° Contrat Initial	Index Phase 1 / Phase 2	Marge sur Index phase amort.1 / phase amort.2	Taux d'intérêt (%) phase amort.1 / phase amort.2	Date de prochaine échéance	Durée résiduelle ou Durée Concrète (année) : Durées phase amort.1 / phase amort.2	Périodicité	Profil Amortissement	Tx Construction (%)	Durée plancher (année)	Durée plafond (année)	Stock d'intérêts (€)	CRD (€)	KRD (€)	Taux de Prog Echéances appliqué (%) Phase 1 / Phase 2	Taux de Prog Echéances calculé (%) Phase 1 / Phase 2	Taux de Prog Amort. (%)	Modalité de révision Phase 1 / Phase 2	Conditions de remboursement anticipé	Différé Amort. (mois)	Différé total (mois)	Mode de calcul des intérêts	Basse de calcul des intérêts	
1333307 / -	Livret A / -	0,900 / -	LA+0,900 / -	01/10/2025	14,00 : 14,000 / -	A	Echéance prioritaire (intérêts différés)	---	---	---	0,00	250 948,57	250 948,57	0,211 / -	0,211 / -	---	DL / -	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	---	---	E	30 / 360	
	Livret A / -	0,600 / -	LA+0,600 / -	01/10/2025	14,00 : 14,000 / -	A	Echéance prioritaire (intérêts différés)	---	---	---	0,00	250 948,57	250 948,57	0,000 / -	-0,079 / -	0,000	DL / -	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	0,00	0,00	E	30 / 360	
1333309 / -	Livret A / -	0,900 / -	LA+0,900 / -	01/10/2025	14,00 : 14,000 / -	A	Echéance prioritaire (intérêts différés)	---	---	---	0,00	336 291,83	336 291,83	0,211 / -	0,211 / -	---	DL / -	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	---	---	E	30 / 360	
	Livret A / -	0,600 / -	LA+0,600 / -	01/10/2025	14,00 : 14,000 / -	A	Echéance prioritaire (intérêts différés)	---	---	---	0,00	336 291,83	336 291,83	0,000 / -	-0,079 / -	0,000	DL / -	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	0,00	0,00	E	30 / 360	
1333311 / -	Livret A / -	0,900 / -	LA+0,900 / -	01/07/2025	14,00 : 14,000 / -	A	Echéance prioritaire (intérêts différés)	---	---	---	0,00	164 267,33	164 267,33	0,211 / -	0,211 / -	---	DL / -	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	---	---	E	30 / 360	
	Livret A / -	0,600 / -	LA+0,600 / -	01/07/2025	14,00 : 14,000 / -	A	Echéance prioritaire (intérêts différés)	---	---	---	0,00	164 267,33	164 267,33	0,000 / -	-0,079 / -	0,000	DL / -	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	0,00	0,00	E	30 / 360	
1333313 / -	Livret A / -	0,900 / -	LA+0,900 / -	01/07/2025	14,00 : 14,000 / -	A	Echéance prioritaire (intérêts différés)	---	---	---	0,00	180 097,29	180 097,29	0,211 / -	0,211 / -	---	DL / -	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	---	---	E	30 / 360	
	Livret A / -	0,600 / -	LA+0,600 / -	01/07/2025	14,00 : 14,000 / -	A	Echéance prioritaire (intérêts différés)	---	---	---	0,00	180 097,29	180 097,29	0,000 / -	-0,079 / -	0,000	DL / -	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	0,00	0,00	E	30 / 360	
1333336 / -	Livret A / -	0,900 / -	LA+0,900 / -	01/12/2024	15,00 : 15,000 / -	A	Echéance prioritaire (intérêts différés)	---	---	---	0,00	300 146,75	300 146,75	0,211 / -	0,211 / -	---	DL / -	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	---	---	E	30 / 360	
	Livret A / -	0,600 / -	LA+0,600 / -	01/12/2024	15,00 : 15,000 / -	A	Echéance prioritaire (intérêts différés)	---	---	---	0,00	300 146,75	300 146,75	0,000 / -	-0,079 / -	0,000	DL / -	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	0,00	0,00	E	30 / 360	
											0,00	4 404 140,11	4 404 140,11										

Caractéristiques financières avant réaménagement

Caractéristiques financières après réaménagement

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 28 JANVIER 2025

➤ AMÉNAGEMENT – DÉVELOPPEMENT

◆ DEMANDES / ENGAGEMENTS DE PROJETS – ABANDONS OU DÉCONSTRUCTIONS

✓ Engagement des opérations nouvelles

Dans le cadre du développement de son offre, Meldomys doit se prononcer sur l'opportunité des projets qui lui sont soumis.

Le service Développement réalise chaque année un volume d'environ 80 études permettant de préparer l'engagement des nouvelles opérations immobilières à inscrire dans la programmation des années futures.

Certaines opportunités méritent d'être portées à la connaissance du Bureau du Conseil d'administration avant même le lancement des études par ce service,

- Soit parce que ces études obligent à faire appel à des prestataires extérieurs et que leur coût et leur durée nécessitent un investissement particulier de Meldomys, et donc une décision du Bureau,
- Soit parce que le projet envisagé mériterait de faire l'objet d'un débat pour apprécier son opportunité à le conserver dans la stratégie de développement de notre organisme. Citons par exemple les projets de construction en zone inondable, les opérations d'acquisition-amélioration hors champs du logement social (structures), les programmes atypiques ou d'une ampleur particulière,
- Afin de permettre au Bureau de bénéficier d'une visibilité sur les études et de pouvoir, le cas échéant, débattre, une synthèse des études accompagnée d'une description succincte du contexte et du programme envisagé (**projet maquette annexé**) seront désormais présentées en séance avant même le lancement opérationnel de l'étude par le service Développement.

L'étude une fois réalisée fera l'objet d'un passage en commission d'investissement et d'un nouvel examen par le Bureau pour engager l'opération.

Il vous est demandé de bien vouloir valider ce nouveau mode opératoire qui viendra se substituer au mode opératoire actuellement en vigueur concernant le lancement des études.

Délibération : le Bureau du Conseil d'administration valide le nouveau mode opératoire portant sur les opérations nouvelles qui vient se substituer au mode opératoire actuellement en vigueur concernant le lancement des études



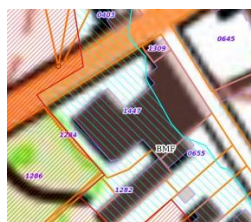
OPPORTUNITES Programmes locatifs

A étudier

meldomys
Décembre 2024

LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES FONCIERES

- Parcelle : E 1447
- Propriété communale
- Surface environ 2 500 m²
- Négociations foncières en cours avec 2 riverains (parcelles 1309, 1282 et 655)
- PLU: zone UB
- Zone partiellement en secteur inondable PPRi zone Bmf



LE PROJET

Démolition du site technique afin de constituer une opération d'habitat avec reconstitution d'un front de rue.

Le programme prévisionnel :

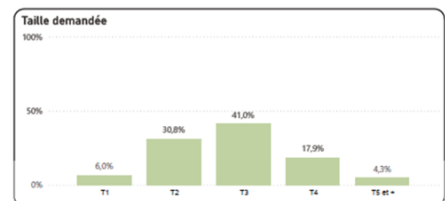
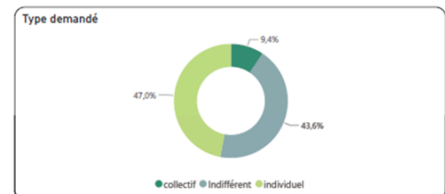
- des logements locatifs sociaux avec une programmation mixte PLS / PLUS / PLAI – collectif R+2+c, quelques maisons groupées suivant le périmètre foncier
- Une offre de stationnements publics

Le potentiel du nombre de logements sur ce site n'est pas encore évalué dans l'attente des négociations foncières avec les 2 riverains.

Le coût de la démolition et des acquisitions pourraient être absorbés par une demande de financement Fonds Vert.

AVIS DE L'AGENCE sur l'opportunité locative

- 117 demandes en choix n+1 sur la commune nouvelle
- Très peu de rotation dans le parc existant - délai moyen d'attente relativement long = 26 mois



Conclusion : pas de réserve particulière sur le volet commercial

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 28 JANVIER 2025

➤ AMÉNAGEMENT – DÉVELOPPEMENT

◆ DEMANDES / ENGAGEMENTS DE PROJETS – ABANDONS OU DÉCONSTRUCTIONS

✓ Engagement des opérations nouvelles (programmes en cours)

La nouvelle procédure d'engagement des opérations présentée ci-avant s'appliquera aux nouvelles études.

Les opportunités qui ont donné lieu à des études techniques et financières ayant reçu un avis favorable de la commission d'investissement vous seront présentées selon les modalités antérieures.

Il vous est demandé de vous prononcer sur la liste ci-après, complétée des fiches détaillées par opération, ainsi que sur les opérations avec une mise à jour du programme

Opérations soumises pour engagement :

Caractéristiques principales			
Commune	Adresse	Nbre de lgts	Date de la Commission d'investissement
SAINT-JEAN-DE-LINIÈRES Commune déléguée de Saint-Léger-de-Linières	Habitat intergénérationnel Allée de la Châtellenie	10	11.09.2024
SAINTE-GEMMES- SUR-LOIRE	19 Route des Ponts-de-cé KHERA	4	11.09.2024
SAINT-FLORENT-LE-VIEIL Commune déléguée de Mauges-sur-Loire	Maison de santé	-	09.10.2024
SAINT-PAUL- DU-BOIS	4 Allée des noisetiers Logement sinistré Tr. 0521N3	1	09.10.2024
SAINT- PIERRE-MONTLIMART Commune déléguée de Montrevault-sur-Evre	Ilot Besson Médiathèque, auditorium et logements	11	09.10.2024
VIVY	Ilot B – ZAC de la Poitevineière	12	09.10.2024
LONGUÉ-JUMELLES	Rue de la Libération	1	06.11.2024
LES-PONTS-DE-CÉ	ZAC des Hauts de Loire - Ilot A Logements + crèche	21	06.11.2024
ALLONNES	138 rue Albert Pottier (ex boucherie)	1	20.01.2025
SAINT-AUGUSTIN-DES- BOIS (modification de programme)	Lotissement le clos du verger - Tr.1954	8	20.01.2025

Délibération : le Bureau du Conseil d'administration après avoir pris connaissance des opérations présentées donne son accord pour leur engagement, étant précisé que :

- Madame Lion n'a pas pris part au débat ni au vote sur l'engagement du projet de Fontevraud-l'Abbaye.

- Les membres du Bureau ont subordonné l'engagement de l'opération de Longué à la condition qu'aucun investisseur privé n'avait souhaité s'engager sur ce projet

Nombre d'habitants	1827
Commune nouvelle	3694
Parc Maine et Loire Habitat	38
Commune nouvelle	49
Tous bailleurs	126

Déléataire ALM Zone de loyer 2

Synthèse des demandes (choix 1 2 3)

Commune nouvelle : ST LEGER DE LINIERES				
T.I	T.II	T.III	T.IV	T.V et +
3	22	27	24	6
Commune déléguée : ST JEAN DE LINIERES				
3	13	17	12	5

Détail du projet de construction

	PLUS	PLAI-R	PLAI-A	PLS
Individuel	2			
Collectif		4		4
Total logts	10 (8 T.III + 2 T.IV)			
Nombre de logements labellisés VSA	4			
2 jardins + 4 balcons + 4 celliers + 8 places de stationnement + 2 garages incorporés				

Caractéristiques foncières

Démolition de logements **OUI**
Démolition de logements appartenant à MLH **NON**
Secteur sauvegardé **OUI** Risques naturels **RADON**
Topo. Prononcée **NON** Exposition aux bruits **NON**
Fondations spéciales / Aménagements adaptés **NON**

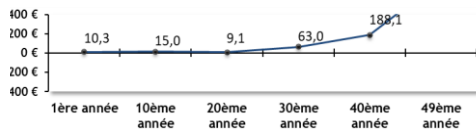
Foncier

Cœur de bourg	
Coût d'acquisition HT	80 000 €
Coût d'acquisition HT/lot	8 000 €

PLAN MASSE DU PROJET



Résultat de trésorerie cumulé (K €)



Stade d'avancement : Engagement

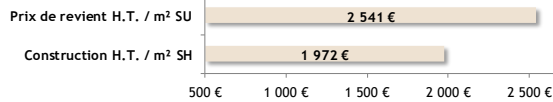


Données financières

Dépenses TTC	
	Logements
Total prix de revient	1 949 566 €

Financement	en %	taux	durée
Prêts 40 et 50 ans CDC	1 163 103 €	59,75%	
Prêts 1%	30 000 €	1,54%	0,75% / 40 Ans
Prêts Complémentaires PLS	158 923 €	8,16%	3,11% / 30 Ans
Subventions Etat	14 000 €	0,72%	
Subvention communale	45 000 €	2,31%	
Subventions ALM	48 000 €	2,47%	
Fonds propres nets	487 540 €	25,05%	
Total financement	1 946 566 €		

Ratios



Fonds propres par logement

Fonds propres
48 754 €

Exemple de Loyers

Marges locales pour le calcul du loyer: 15,00% RE2025
Valeur 01/01/24

PLUS	Surface Utile	Loyer mensuel logement	Application RLS loyer principal	Stationnements	Jardins	Loyer total RLS
T4 Individuel	87,42	549,00	523,20	30,00	12,00	565,20
PLAI						
T3 Collectif	67,82	392,68	374,22	10,00	-	384,22
PLS						
T3 Collectif	66,11	574,50	547,50	20,00	-	567,50

Avis des Commissions travaux

Date	Avis	Observations
11/09/2024	Engagement - Avis favorable	Monsieur POQUIN ne prend pas part à la décision

Stade d'avancement : Engagement

Nombre d'habitants	3456
Parc Maine et Loire Habitat	151
Autres bailleurs	135

Déléataire ALM Zone de loyer 2

Synthèse des demandes (choix 1 2 3)

T.I	T.II	T.III	T.IV	T.V et +
14	31	42	15	6

Détail du projet de construction

	PLUS	PLAI-R	PLAI-A	PLS
Individuel				
Collectif				4
Total logts	4 (2 T.II + 2 T.III)			
Nombre de logements labellisés VSA				

2 garages incorporés + 2 terrasses + 2 jardins

Caractéristiques foncières

Démolition de logements **OUI**
Démolition de logements appartenant à MLH **Non**
Secteur sauvegardé **NON** Risques naturels **RADON**

Foncier

Coût d'acquisition HT 95 000 €

PLAN MASSE DU PROJET

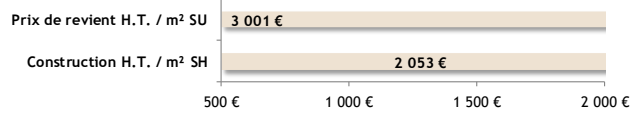


Données financières

Dépenses TTC	
Logements	Tertiaires
Total prix de revient 782 635 €	

Financement	en %	taux	durée
Prêts 40 et 50 ans CDC	406 970 € 52,00%		
Prêts Booster PHB CDC		1,76%	40 Ans
Prêts 1%		0,75%	40 Ans
Prêts Libres	286 977 € 36,67%	3,40%	30 Ans
Subventions Etat et Déléataire			
Subvention communale			
Autres subventions			
Fonds propres nets	88 688 € 11,33%		
Titres participatifs			
Total financement	782 635 €		

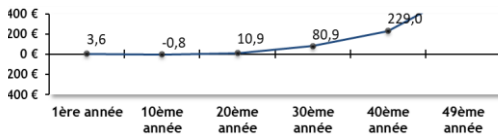
Ratios



Fonds propres par logement

Fonds propres
22 172 €

Résultat de trésorerie cumulé (K €)



Exemple de Loyers

Marges locales pour le calcul du loyer **RE2020**

Valeur 01/01/24

PLS		Surface Utile	Loyer mensuel logement	Application RLS loyer principal	Stationnements	Jardins	Terrasses	Loyer total RLS
Type	Nature							
T2	Collectif	54,00	517,86	493,52	20,00		8,00	521,52
T3	Collectif	66,00	632,94	603,19	48,00	15,00		666,19

Avis des Commissions travaux

Date	Avis	Observations
11/09/2024	Engagement - Avis favorable	

ST FLORENT LE VIEIL

Commune déléguée de MAUGES SUR LOIRE

Rue de la Bellière

réalisation d'une Maison de santé sur un ancien site commercial à réhabiliter

Stade d'avancement : Engagement

Nombre d'habitants	2834
Commune nouvelle	17924
Parc Maine et Loire Habitat	147
Commune nouvelle	477
Tous bailleurs	822



Acquisition du foncier sur la base du prix d'achat par la collectivité à 430 746€ (parkings et frais inclus)

Prise en charge par Maine-et-Loire Habitat de la démolition pour la restructuration de l'ensemble immobilier

Mise en location de la maison médicale auprès des praticiens

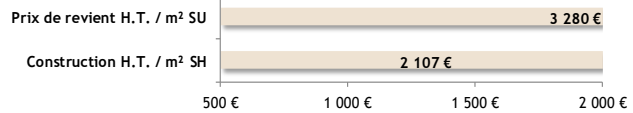


Données financières

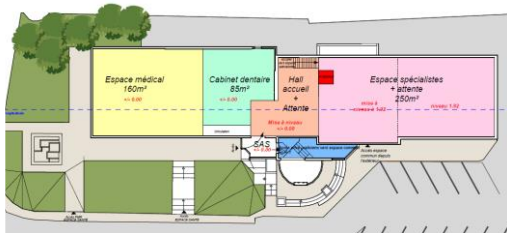
Dépenses TTC Taux réduit		
	Maison de santé	Tertiaires
Total prix de revient	2 276 369 €	

Financement	en %	taux	durée
Prêts 40 et 50 ans CDC			
Prêts Booster PHB CDC		1,76%	40 Ans
Prêts 1%		0,75%	40 Ans
Prêts Libres	2 226 369 € 97,80%	3,80%	30 Ans
Subventions Etat et Délégataire			
Subvention communale			
Autres subventions	50 000 € 2,20%		
Fonds propres nets			
Titres participatifs			
Total financement	2 276 369 €		

Ratios



PLAN MASSE DU PROJET



Exemple de Loyers

Hypothèse avec une prise en compte du foncier à 430 746,00 € et une subvention régionale d'un montant de 50 000 €

SU	loyer mensuel au m² TTC (hors charges hors TFPB)	loyer mensuel TTC (hors charges hors TFPB)	Prix de vente TTC	Prix de vente m² TTC
694,00	15,86	11 008,23	2 813 591,69	4 054,17

Loyers suivant la variation de l'indice ILAT

Avis des Commissions travaux

Date	Avis	Observations
09/10/2024	Engagement - Avis favorable	

Nombre d'habitants	597
Parc Maine et Loire Habitat	12
Autres bailleurs	23

Déléataire CD49
Zone de loyer 3

Synthèse des demandes (choix 1 2 3)

T.I	T.II	T.III	T.IV	T.V et +
0	2	6	3	5

Détail du projet de construction

	PLUS	PLAI-R	PLAI-A	PLS
Individuel	1			
Collectif				

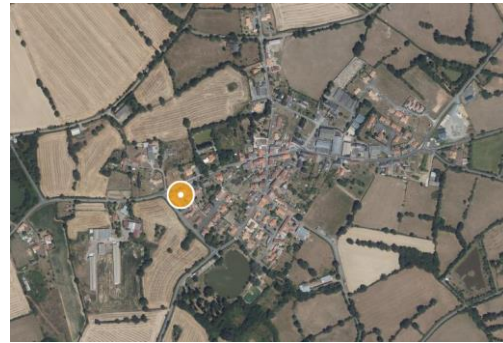
Total logts 1 T.III
Nombre de logements labellisés VSA

1 garage incorporé + 1 jardin

PLAN MASSE DU PROJET



Stade d'avancement : Engagement



Données financières

Dépenses TTC Taux réduit		
	Logements	Tertiaires
Construction	114 685 €	
Prestations intellectuelles	23 420 €	
Foncier	91 369 €	
Total	229 475 €	
Total prix de revient	229 475 €	

Financement	en %	taux	durée
Prêts 40 et 50 ans CDC	128 975 € 56,20%		
Prêts Booster PHB CDC		1,76%	40 Ans
Prêts 1%		0,75%	40 Ans
Prêts Libres		3,40%	30 Ans
Subventions Etat et Déléataire	500 € 0,22%		
Subvention communale			
Hypothèse assurance			
Fonds propres	100 000 € 43,58%		
Titres participatifs			
Total financement	229 475 €		

Exemple de Loyers

Marges locales pour le calcul du loyer 2,00% RE2020

Valeur 01/2024

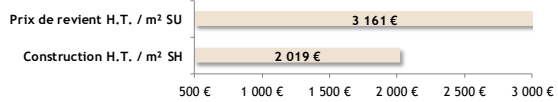
PLUS		Surface Utile	Loyer mensuel logement	Application RLS loyer principal	Stationnements	Jardins	Loyer total RLS
Type	Nature						
T3	individuel	66,00	388,74	370,47	45,00	10,00	425,47

Incendie du 28/12/2023

Rapport de reconnaissance : 200 000 € HT

La livraison des travaux de reconstruction devra se faire dans les 3 ans à partir de la date du rapport d'expertise

Ratios



Fonds propres par logement

Fonds propres
100 000 €

Avis des Commissions travaux

Date	Avis	Observations
09/10/2024	Engagement - Avis favorable	

Stade d'avancement : Engagement



MEDIATHEQUE (scénario 1200m²)

Nombre d'habitants	3390
Commune nouvelle	15668
Parc Maine et Loire Habitat	144
Commune nouvelle	267
Tous bailleurs	562

Déléguataire CD49
Zone de loyer 3

Synthèse des demandes (choix 1 2 3)

Commune nouvelle : MONTREVAULT SUR EVRE					
T.I	T.II	T.III	T.IV	T.V et +	
5	28	47	25	6	
Commune déléguée : ST PIERRE MONTLIMART					
-	7	17	11	2	

Détail du projet de construction

	PLUS	PLAI-R	PLAI-A	PLS
Individuel				
Collectif	5	6		
Total logs	11 (7 T.II + 2 T.III + 2 T.IV)			
Nombre de logements labellisés VSA				
11 terrasses				

Caractéristiques foncières

Démolition de logements **Non**
Démolition de logements appartenant à MLH **Non**
Secteur sauvegardé **non**
Topo. Prononcée **oui**
Fondations spéciales/Aménagements adaptés

PLAN MASSE DU PROJET

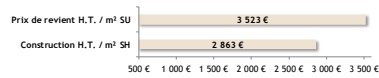


Données financières

Dépenses		
	HT	TVA 20%
Construction	2 989 151 €	597 830 €
Prestations intellectuelles	600 271 €	120 054 €
Foncier	642 275 €	128 455 €
Total	4 231 697 €	846 339 €
Total prix de revient TTC	5 078 036 €	

DRAC
FCTVA (taux 16,5%)
Recette foncière des droits à construire pour les logements locatifs : 55 000€

Ratios



SU	Prix de revient HT	Prix de revient HT/m²	Prix de revient TTC (TVA à 20%)
1 201	4 231 697	3 523	5 078 036

MODALITES DU MONTAGE

Convention de groupement de commandes

- OBJECTIF : sélectionner une même équipe de maîtrise d'œuvre et les mêmes entreprises pour la réalisation des travaux
- Le coordinateur : MLH



Convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage

- OBJECTIF : préciser les conditions de passation des marchés ainsi que le suivi de la conception et des travaux de la médiathèque. La collectivité conservant la maîtrise d'ouvrage est en capacité d'aller chercher les subventions publiques et bénéficier du FCTVA.

MAINE ET LOIRE HABITAT percevra une rémunération équivalente à 4% du montant HT honoraires et construction dans le cadre de l'assistance à maîtrise d'ouvrage soit à ce stade un montant prévisionnel de 156 881 €

Avis des Commissions travaux

Date	Avis	Observations
22/05/2024	Engagement - Avis favorable	Mandat d'études
09/10/2024	Engagement - Avis favorable	

LOGEMENTS

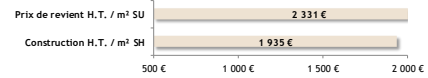
Coût d'acquisition HT	55 000 €
Coût d'acquisition par logement HT	5 000 €

Données financières

Dépenses TTC		
	Logements	Tertiaires
Construction	1 079 747 €	
Prestations intellectuelles	206 020 €	
Foncier	358 755 €	
Total	1 644 522 €	
Total prix de revient	1 644 522 €	

Financement	en %	taux	durée
Prêts 40 et 50 ans CDC	991 778 €	60,31%	
Prêts Booster PHB CDC		1,76%	40 Ans
Prêts 1%	30 000 €	1,82%	0,75%
Prêts Libres		3,40%	30 Ans
Subventions Etat et Déléguataire	44 100 €	2,68%	
Subvention communale			
Autres subventions	30 000 €	1,82%	
Fonds propres nets	548 644 €	33,36%	
Titres participatifs			
Total financement	1 644 522 €		

Ratios



Fonds propres par logement

Fonds Propres
49 877 €

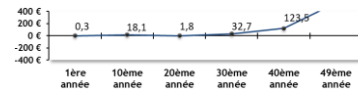
Exemple de Loyers

Marges locales pour le calcul du loyer 15,00% RE2020

Valeur 01/01/24

PLUS		Surface Utile	Loyer mensuel logement	Application RLS loyer principal	Loyer total RLS
Type	Nature				
T2	Collectif	48,20	315,71	300,87	300,87
T3	Collectif	68,20	446,71	425,71	425,71
T4	Collectif	85,80	561,99	535,58	535,58
PLAI					
T2	Collectif	48,20	285,34	271,93	271,93
T3	Collectif	68,95	396,34	377,71	377,71
T4	Collectif	85,50	506,16	482,37	482,37

Résultat de trésorerie cumulé (K €)



Nombre d'habitants	2537
Parc Maine et Loire Habitat	0
Autres bailleurs	80

Délégué CD49
Zone de loyer 3

Synthèse des demandes (choix 1 2 3)

T.I	T.II	T.III	T.IV	T.V et +
4	14	11	6	3

Détail du projet de construction

	PLUS	PLAI-R	PLAI-A	PLS
Individuel				
Collectif	2	9		1
Total logts	12 (4 T.II + 6 T.III + 2 T.IV)			
Nombre de logements labellisés VSA				

12 places de parking + 5 balcons + 3 terrasses + 4 jardins

Caractéristiques foncières

Secteur sauvegardé **NON** Risques naturels **ARGILE**
Topo. Prononcée **NON** Exposition aux bruits **NON**
Fondations spéciales/Aménagements adaptés **OUI**
A NOTER LA HAUTEUR DE LA NAPPE D'EAU A FAIBLE PROFONDEUR
GESTION DES EAUX PLUVIALES

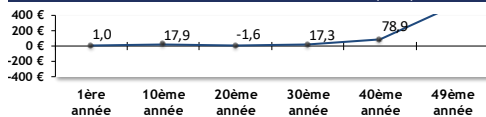
Foncier

Coût d'acquisition HT	36 000 €
Coût d'acquisition par logement HT	3 000 €

PLAN MASSE DU PROJET



Résultat de trésorerie cumulé (K €)



Stade d'avancement : Engagement

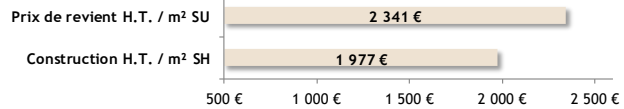


Données financières

Dépenses TTC Taux réduit		
	Logements	Tertiaires
Construction	1 298 570 €	
Prestations intellectuelles	198 301 €	
Foncier	387 394 €	
Total	1 884 265 €	
Total prix de revient	1 884 265 €	

Financement	en %	taux	durée
Prêts 40 et 50 ans CDC	1 152 916 € 61,19%		
Prêts 1%	40 000 € 2,12%	0,75%	40 Ans
Subventions Etat et Délégué	58 200 € 3,09%		
Autres subventions			
Fonds propres nets	600 000 € 31,84%		
Titres participatifs			
Total financement	1 884 265 €		

Ratios



Aucun aménagement sur Domaine Public est intégré à l'opération du bailleur

Fonds propres par logement

Fonds propres
50 000 €

Exemple de Loyers

Marges locales pour le calcul du loyer **8,00%** RE2020

Valeur 01/01/24

PLUS		Surface Utile	Loyer mensuel logement	Application RLS loyer principal	Stationnements	Jardins	Terrasses	Loyer total RLS
Type	Nature							
T2	Collectif	50,63	316,44	301,57	15,00			316,57
T4	Collectif	80,19	501,19	477,63	15,00		5,00	497,63
PLAI								
T2	Collectif	47,83	268,80	256,17	10,00	7,00		273,17
T3	Collectif	66,67	374,69	357,08	10,00			367,08
T4	Collectif	83,88	471,41	449,25	10,00		3,00	462,25
PLS								
T3	Collectif	64,02	560,18	533,85	15,00	10,00		558,85

Avis des Commissions travaux

Date	Avis	Observations
09/10/2024	Engagement - Avis favorable	

Nombre d'habitants	6831
Parc Maine et Loire Habitat	199
Autres bailleurs	619

Déléataire CD49
Zone de loyer 3

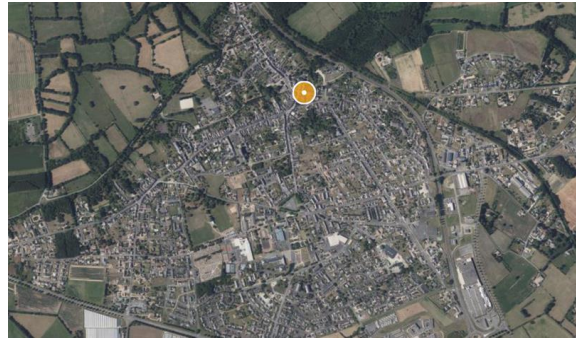
Synthèse des demandes (choix 1 2 3)

T.I	T.II	T.III	T.IV	T.V et +
7	48	74	26	9

Détail du projet de construction

	PLUS	PLAI-R	PLAI-A	PLS
Individuel				
Collectif		1		
Total logts	1 T.IV			
Nombre de logements labellisés VSA				

Stade d'avancement : Engagement

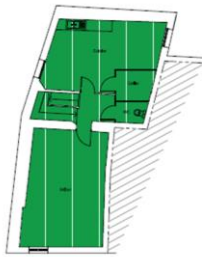


Foncier

Cœur de bourg

Coût d'acquisition HT	12 000 €
Coût d'acquisition par logement HT	12 000 €

PLAN MASSE DU PROJET



ETAGE 1



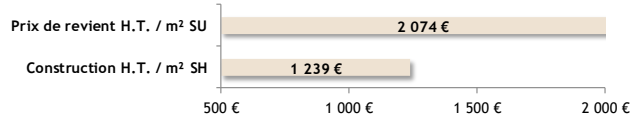
ETAGE 2

Données financières

Dépenses TTC		
	Logements	Tertiaires
Construction	126 749 €	
Prestations intellectuelles	52 807 €	
Foncier	32 663 €	
Total	212 218 €	
Total prix de revient	212 218 €	

Financement	en %	taux	durée
Prêts 40 et 50 ans CDC	159 864 € 75,33%		
Prêts Booster PHB CDC		1,76%	40 Ans
Prêts 1%		0,75%	40 Ans
Prêts Libres		3,40%	30 Ans
Subventions Etat et Déléataire	12 000 € 5,65%		
Subvention communale			
Autres subventions	5 000 € 2,36%		
Fonds propres nets	35 355 € 16,66%		
Titres participatifs			
Total financement	212 218 €		

Ratios



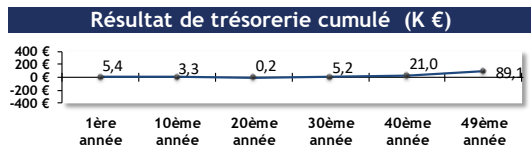
Fonds propres par logement

Fonds propres
35 355 €

Exemple de Loyers

Marges locales pour le calcul du loyer 11,00% étiquette C

Valeur 01/01/24



PLAI		Surface Utile	Loyer mensuel logement	Application RLS loyer principal	Loyer total RLS
Type	Nature				
T4	Collectif	97,00	511,19	487,16	487,16

Avis de la commission d'investissements

Date	Avis	Observations
06/11/2024	Engagement - Avis favorable	Le surcoût lié à la reprise des réseaux sera pris en charge par la commune

Stade d'avancement : Engagement

Nombre d'habitants	12819	Dérogatoire ALM
Parc Maîne et Loire Habitat	247	Zone de loyer 2
Autres bailleurs	1548	

Synthèse des demandes (choix 1 2 3)

T.I	T.II	T.III	T.IV	T.V et +
53	196	195	116	44

Détail du projet de construction

	PLUS	PLAI-R	PLAI-A	PLS
Individuel				
Collectif	11	10		
Total logts	21 (7 T.II + 8 T.III + 6 T.IV)			
Nombre de logements labellisés VSA				

17 balcons + 4 terrasses + 6 celliers + 21 emplacements sous-sol

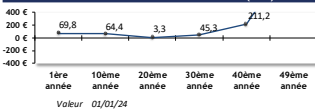
Foncier

Coût d'acquisition HT	246 235 €
Coût d'acquisition par logement HT	11 725 €

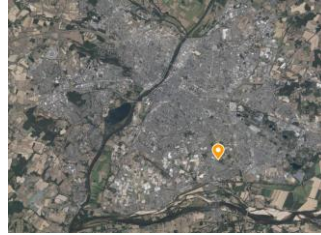
PLAN MASSE DU PROJET



Résultat de trésorerie cumulé (K €)



Type	Nature	Surface Utile	Loyer mensuel logement	Application RLS loyer principal	Stationnements	Loyer total RLS
T2	Collectif	47,00	339,81	323,84	30,00	353,84
T3	Collectif	67,00	484,41	461,54	30,00	491,54
T4	Collectif	84,50	610,94	582,23	30,00	612,23
PLAI						
T2	Collectif	47,00	304,56	290,25	25,00	315,25
T3	Collectif	67,00	434,16	413,75	25,00	438,75
T4	Collectif	84,50	547,56	521,82	25,00	546,82

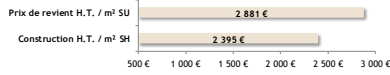


Données financières

Dépenses TTC		
Logements		Tertiaires
Construction	2 901 897 €	337 526 €
Prestations Intellectuelles	454 225 €	57 817 €
Foncier	850 636 €	126 040 €
Total	4 206 758 €	521 384 €
Total prix de revient		4 728 142 €

Financement	en %	taux	durée
Prêts 40 et 50 ans CDC	2 742 890 €	57,99%	
Prêts Booster PHB CDC		1,76%	40 Ans
Prêts 1%	60 000 €	1,27%	0,75% 40 Ans
Prêts Libres	522 983 €	11,06%	3,80% 30 Ans
Subventions Etat et Dérogatoire	164 100 €	3,47%	
Subvention communale			
Autres subventions			
Fonds propres nets	1 239 768 €	26,21%	
Titres participatifs			
Total financement	4 729 741 €		

Ratios



Fonds propres par logement

Fonds propres

59 037 €

Exemple de Loyers

Marges locales pour le calcul du loyer				16,00%	RE2020
TERTIAIRES					
SU	loyer mensuel au m² HT (hors charges hors TFPB)	loyer mensuel au m² TTC (hors charges hors TFPB)	loyer mensuel TTC (hors charges hors TFPB)	Prix de vente HT au m²	
164,00	13,20	15,84	2 597,76	3348,366771	



Avis de la commission d'investissements

Date	Avis	Observations
06/11/2024	Engagement - Avis favorable	Les membres de la commission soulignent la nécessité de vigilance concernant la réalisation de parkings en sous-sol, ainsi que le respect des critères environnementaux imposés aux bailleurs sociaux. Ils souhaitent également qu'une intégration de logements en PLS soit réétudiée

Nombre d'habitants	2975
Parc Maine et Loire Habitat	107
Autres bailleurs	144

Déléataire CD49
Zone de loyer 3

Synthèse des demandes (choix 1 2 3)

T.I	T.II	T.III	T.IV	T.V et +
6	17	34	14	1

Détail du projet de construction

	PLUS	PLAI-R	PLAI-A	PLS
Individuel				
Collectif	1			

Total logts 1 T.III
Nombre de logements labellisés VSA

1 place de parking + 1 jardin + 1 cellier

Foncier

Cœur de bourg

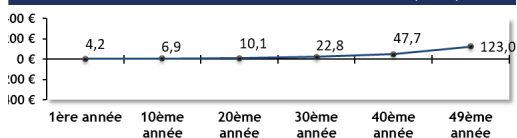
VENTE A TERMES

Shab	74 m2
Prix d'achat HT	171 146 €
Prix au m²/shab	2 320 €/m2
Prix d'achat TTC	188 261 €

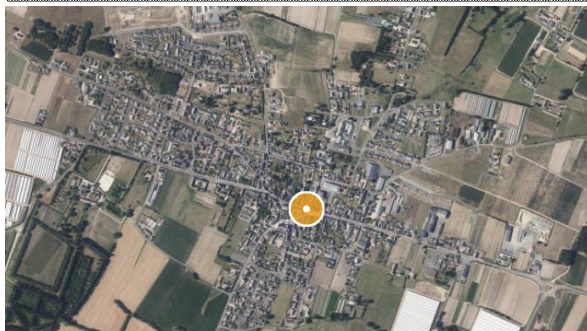
PLAN MASSE DU PROJET



Résultat de trésorerie cumulé (K €)



Stade d'avancement : Engagement



Données financières

Dépenses TTC Taux réduit		
	Logements	Tertiaires
Cout d'acquisition hors frais	188 261 €	
Frais notariés	5 134 €	
aléas	2 750 €	
Total	196 145 €	
Total prix de revient	196 145 €	

Financement	en %	taux	durée
Prêts 40 et 50 ans CDC	125 145 € 63,80%		
Prêts Booster PHB CDC		1,76%	40 Ans
Prêts 1%	10 000 € 5,10%	0,75%	40 Ans
Prêts Libres		3,40%	30 Ans
Subventions Etat et Déléataire	3 500 € 1,78%		
Subvention communale			
Autres subventions	7 500 € 3,82%		
Fonds propres nets	50 000 € 25,49%		
Titres participatifs			
Total financement	196 145 €		

Ratios



Fonds propres par logement

FP non reconstitués
50 000 €

Exemple de Loyers

Marges locales pour le calcul du loyer 15,00% Etiquette C

Valeur 01/01/24

PLUS		Surface Utile	Loyer mensuel logement	Application RLS loyer principal	Stationnements	Jardins	Celliers	Loyer total RLS
Type	Nature							
T3	Collectif	76,77	490,56	467,50	15,00	10,00	5,00	497,50

Avis de la commission d'investissements

Date	Avis	Observations
22/01/2025	Engagement	

Nombre d'habitants	1227
Parc Maine et Loire Habitat	25
Autres bailleurs	46

Déléataire CD49
Zone de loyer 3

Synthèse des demandes (choix 1 2 3)

T.I	T.II	T.III	T.IV	T.V et +
0	2	8	4	1

Détail du projet de construction

	PLUS	PLAI-R	PLAI-A	PLS
Individuel				
Collectif	5	3		

Total logts **8 (4 T.II + 2 T.III + 2 T.IV)**

Nombre de logements labellisés VSA

2 garages incorporés + 6 places de parking + 4 terrasses + 4 jardins
+ 2 abris de jardins

Caractéristiques foncières

Démolition de logements **NON**

Démolition de logements appartenant à MLH **NON**

Secteur sauvegardé **NON**

Topo. Prononcée **NON** Exposition aux bruits **NON**

Risques naturels **RADON / ARGILE**

Foncier

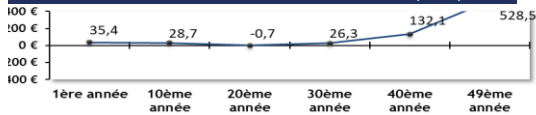
Lotissement ALTER

Coût d'acquisition HT	26 000 €
Coût d'acquisition par logement HT	3 250 €

PLAN MASSE DU PROJET



Résultat de trésorerie cumulé (K €)

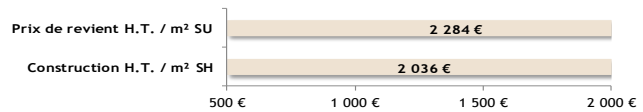


Données financières

	Dépenses TTC Taux réduit	
	Logements	Tertiaires
Construction	803 361 €	
Prestations intellectuelles	133 986 €	
Foncier	338 312 €	
Total	1 275 659 €	
Total prix de revient	1 275 659 €	

Financement	en %	taux	durée
Prêts 40 et 50 ans CDC	906 260 €	71,04%	
Prêts Booster PHB CDC		1,76%	40 Ans
Prêts 1%		0,75%	40 Ans
Prêts Libres		3,40%	30 Ans
Subventions Etat et Déléataire	29 700 €	2,33%	
Subvention communale			
Autres subventions			
Fonds propres nets	339 699 €	26,63%	
Titres participatifs			
Total financement	1 275 659 €		

Ratios



Fonds propres par logement

FP non reconstitués	42 462 €
---------------------	----------

Exemple de Loyers

Marges locales pour le calcul du loyer **8,00%** RE2020

Valeur 01/01/24

PLUS		Surface Utile	Loyer mensuel logement	Application RLS loyer principal	Stationnements	Jardins	Terrasses	Celliers	Loyer total RLS
Type	Nature								
T2	Collectif	54,56	344,82	328,61	15,00	10,00	-	5,00	358,61
T3	Collectif	69,32	438,10	417,51	15,00	-	5,00	-	437,51
T4	Collectif	82,19	519,44	495,03	45,00	10,00	-	-	550,03
PLAI									
T2	Collectif	51,84	285,64	272,21	10,00	-			282,21
T3	Collectif	68,68	378,43	360,64	10,00	-			370,64
T4	Collectif	81,96	451,60	430,37	40,00	7,00			477,37

Avis de la commission d'investissements

Date	Avis	Observations
15/12/2021	Engagement - Avis favorable	4 logements + 1 MAM Prix acquisition : 26 000€ Ratio prix revient HT/m² SU : 1 958 € Ratio coût construction HT/m² SH : 1 631 € Fonds propres : 23 832 €/logt
29/03/2023	Engagement - Avis favorable	4 logements + 1 MAM Prix acquisition : 26 000€ Ratio prix revient HT/m² SU : 2 220 € Ratio coût construction HT/m² SH : 1 887 € Fonds propres : 26 956 €/logt
22/01/2025	Engagement (suppression MAM / ajout logements)	

2°) - Opération soumise à un nouvel engagement

MODIFICATIONS ET MISES A JOUR DE PROGRAMMES

Programme	Date engagement Nbre de logts + financement	Modification / mise à jour	Engagement précédent						Actualisation commission du 22/01/2025				
			Prix de revient TTC	Coût Acquisition HT	Ratio prix de revient HT/m ² SU	Coût de construction HT/m ² SH	Montant Fonds propres/ logt	Observation	Prix de revient TTC	Coût Acquisition HT	Ratio prix de revient HT/m ² SU	Coût de construction HT/m ² SH	Montant Fonds propres/logt
FONTEVRAUD L'ABBAYE Le Clos des Perdrielles Tr. 1862	15/04/2024 Modif programme 12 logements collectifs 7 PLUS - 5 PLAI	Modification prix d'acquisition	1 924 009 €	50 000 €	2 535 €	1 994 €	46 922 €		1 923 144 €	40 000 €	2 534 €	1 997 €	46 981 €
													29%

Délibération : le Bureau du Conseil d'administration donne son accord sur la modification du prix d'acquisition et valide l'engagement de l'opération de Fontevraud, Madame Lion n'a pas participé au vote.

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 28 JANVIER 2025

➤ AMÉNAGEMENT – DÉVELOPPEMENT

◆ PROGRAMMATION

✓ Situation de la programmation 2025

Chaque année est présentée aux différentes séances du Bureau, l'évolution de la programmation avec l'actualisation relative aux dépôts de dossiers de financement auprès des différents délégataires des aides à la pierre.

Cette programmation qui représente une étape administrative, ne reflète pas la réalité économique de l'engagement des opérations.

Il semble en effet plus opportun de raisonner désormais en programmation d'Ordres de Service, véritable marqueur du démarrage effectif des travaux.

Un tableau actualisé des opérations sera ainsi présenté une à deux fois par an au Bureau du Conseil d'administration, il précisera la date prévisionnelle desancements de chantier (date d'OS), la date à laquelle sont figés les volumes de fonds propres mobilisés (indépendamment des modifications en cours de chantier) et les prêts contractés pour chaque opération.

Il est proposé d'autoriser le Directeur général à modifier (ajout/retrait) cette programmation en fonction des opportunités ou des contraintes exigeant une prise de décision rapide.

La programmation actualisée des OS est détaillée dans le tableau annexé.

Il vous est demandé de bien vouloir délibérer sur la programmation telle qu'elle sera dorénavant présentée et d'autoriser le Directeur général à la modifier dans les conditions sus mentionnées.

Délibération : Le Bureau du Conseil d'administration, après avoir pris connaissance des modifications présentées, donne son accord pour actualiser la programmation sur la base des ordres de services à engager au cours des années 2025-2026-2027, il autorise aussi le Directeur général à apporter des modifications dans les conditions sus mentionnées.

2027

Nom_Commune	Commune_Historique	Nom	Autres lots bâtis	Total locatifs sociaux	Total Services en territoires	Locaux d'activités et divers (Libre)	DONT LOGEMENT EN VEFA	Objet du programme	Stade	Prix revient TTC	Emprunts	Fonds propres	Date démarrage chantier prévisionnelle (*)	Date réception technique prévisionnelle
-------------	--------------------	-----	-------------------	------------------------	-------------------------------	--------------------------------------	-----------------------	--------------------	-------	------------------	----------	---------------	--	---

LOGEMENTS LOCATIFS

BECON LES GRANITS		2003N1 - Lotissement - Imp. Puit Moreau : Logements		4				Locatif LLS	Engagement	727 631	486 666	207 165	01/06/2027	01/06/2029
BELLEVIGNE EN LAYON	RABLAY SUR LAYON	1960 - Lotissement Camille CLAUDEL		2				Locatif LLS	Engagement	310 830	244 023	60 000	01/06/2027	01/06/2029
BELLEVIGNE EN LAYON	FAVERAYE MACHELLES	1964 - Lotissement des Butes / Rue du Moulin		3				Locatif LLS	Engagement	536 023	355 087	166 856	01/06/2027	01/06/2029
CHAZE SUR ARGOS		1997 - Lotissement La Boivinière		3				Locatif LLS	Engagement	486 257	314 777	159 000	01/06/2027	01/06/2029
CHEMILLE EN ANJOU	ST LEZIN	1912 - Rue de la Bergerie		5				Locatif LLS	Engagement	902 249	617 328	250 120	01/06/2027	01/06/2029
CHEMILLE EN ANJOU	CHEMILLE MELAY	1946N2 - Théâtre Foirail - Rue de l'entracte : BAT B		46				Locatif LLS	Engagement	6 931 993	5 271 002	1 293 967	01/06/2027	01/06/2029
DOUE EN ANJOU	LES VERCHERS SUR LAYON	10 Route de Doué - Fond vert		9				Locatif LLS	Engagement	2 181 144	1 097 144	450 000	01/06/2027	01/06/2029
HUILLE LEZIGNE	LEZIGNE	1775N2 - 6 Rue de la Mairie - CN		6				Locatif LLS	Engagement	921 261	571 078	284 454	01/06/2027	01/06/2029
LES GARENNES SUR LOIRE	JUIGNE SUR LOIRE	ZAC NAUBERT parcelles 67 68 69 70 71		9				Locatif LLS	Engagement	1 797 331	1 408 211	325 620	01/06/2027	01/06/2029
LES PONTS DE CE		ZAC LES HAUTS DE LOIRE Ilot 13		21				Locatif LLS	Engagement	4 206 758	2 802 890	1 239 768	01/06/2027	01/06/2029
LOIRE AUTHION	LA DAGUENIERE	1948N1 - Rue du Stade1		11				Locatif LLS	Engagement	1 696 059	1 151 060	385 000	01/06/2027	01/06/2029
LONGUE JUMELLES	LONGUE JUMELLES	ZAC DES VARENCIERES vefa european homes		39		39		Locatif LLS	Opportunité	5 733 164	4 116 293	1 368 171	01/06/2027	01/06/2029
LONGUE JUMELLES	LONGUE JUMELLES	Rue du Docteur Tardif Ancien Hôpital		33				Locatif LLS	Engagement	4 932 306	2 980 059	1 612 847	01/06/2027	01/06/2029
LONGUENEE EN ANJOU	PRUILLE	2000 - Lotissement Beausoleil		7				Locatif LLS	Engagement	1 272 322	845 647	380 175	01/06/2027	01/06/2029
MAULEVRIER		1935 - Bd Edouard Colbert : Construction		51				Locatif LLS	Engagement	8 981 800	5 614 688	2 040 012	01/06/2027	01/06/2029
MONTREUIL BELLAY		1926 - Boulevard de l'Ardiller - VEFA		11		11		Locatif LLS	Engagement	2 073 111	1 734 715	284 393	01/06/2027	01/06/2029
MONTREVAULT SUR EVRE	ST PIERRE MONTLIMART	2016 5215 - Ilot BESSON (Médiathèque + logement)		11				Locatif LLS	Engagement	1 644 521	1 021 778	548 644	01/06/2027	01/06/2029
SEVREMOINE	ST CRESPIN SUR MOINE	1981N1 - Impasse Abbé Forestier		4				Locatif LLS	Engagement	533 642	393 203	91 600	01/06/2027	01/06/2029
ST BARTHELEMY D ANJOU		2001 5216 - 2 rue Chanteclerc - terrain BOUYGUES		42				Locatif LLS	Engagement	5 675 394	5 154 804	315 000	01/06/2027	01/06/2029
TOTAL			0	317	0	0	50			51 543 796	36 180 453	11 462 792		

LOCAUX D'ACTIVITE / STRUCTURES

LES HAUTS D ANJOU	CHATEAUNEUF SUR SARTHE	1972N2 - La Cigale : Extension du Pôle santé				1		Locaux avec Msanté	Engagement	936 324	936 324		01/06/2027	01/06/2029
STE GEMMES SUR LOIRE		Résidence des Trois Moulins - réha + extension			15			Structure hbgt mixte AA/CN	Mandat études				01/06/2027	01/06/2029
BAUGE EN ANJOU	BAUGE	30 rue du Docteur Zamenhof _Habitat Pers Défavorisée GEM		8				Structure hbgt CN	Engagement	1 068 591	784 591	56 000	01/06/2027	01/06/2029
LES PONTS DE CE		2029N1 Habitat inclusif L'Arche de la Clairière				37		Structure hbgt CN	Engagement	5 528 928	2 028 928	300 000	01/06/2027	01/06/2029
LES PONTS DE CE		ZAC LES HAUTS DE LOIRE Ilot 13	1					Locaux hors Msanté	Engagement	522 983	522 983		01/06/2027	01/06/2029
TOTAL			1	8	52	1	0			8 056 826	4 272 826	356 000		

DECONSTRUCTION

OMBREE D ANJOU	POUANCE	2018 - Rue des Cèdres POUANCE		16				Déconstruction LLS MLH	Engagement				01/06/2027	
STE GEMMES SUR LOIRE		19 route des Ponts de Cé - Maison Khera	1					Décons. hors LLS MLH					01/06/2027	
TOTAL			1	0	0	0	0							

AMENAGEMENT

BECON LES GRANITS		2003 Lotissement - Imp. Puit Moreau						Aménagement					01/06/2027	
DOUE EN ANJOU	LES VERCHERS SUR LAYON	10 Route de Doué - Fond vert						AMO - Aménagement					01/06/2027	
VARENNES SUR LOIRE		Cabinet médical dentaire						AMO - Construction					01/06/2027	

TOTAL **59 600 622** **40 453 279** **11 818 792**

logts acquisition amélioration direction patrimoine

STADE Engagement : Opération validée en BCA et en commission d'investissement

Résultat : Demande d'agrément déposée sur résultat d'appel d'offres

Estimation : Demande d'agrément déposée sur estimation

Etude : Opération engagée en cours de modification

Opportunité : Opération non engagée en cours d'étude

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 28 JANVIER 2025

➤ AMÉNAGEMENT - DÉVELOPPEMENT

◆ ACQUISITIONS FONCIÈRES ET IMMOBILIÈRES

✓ Nouveaux dossiers

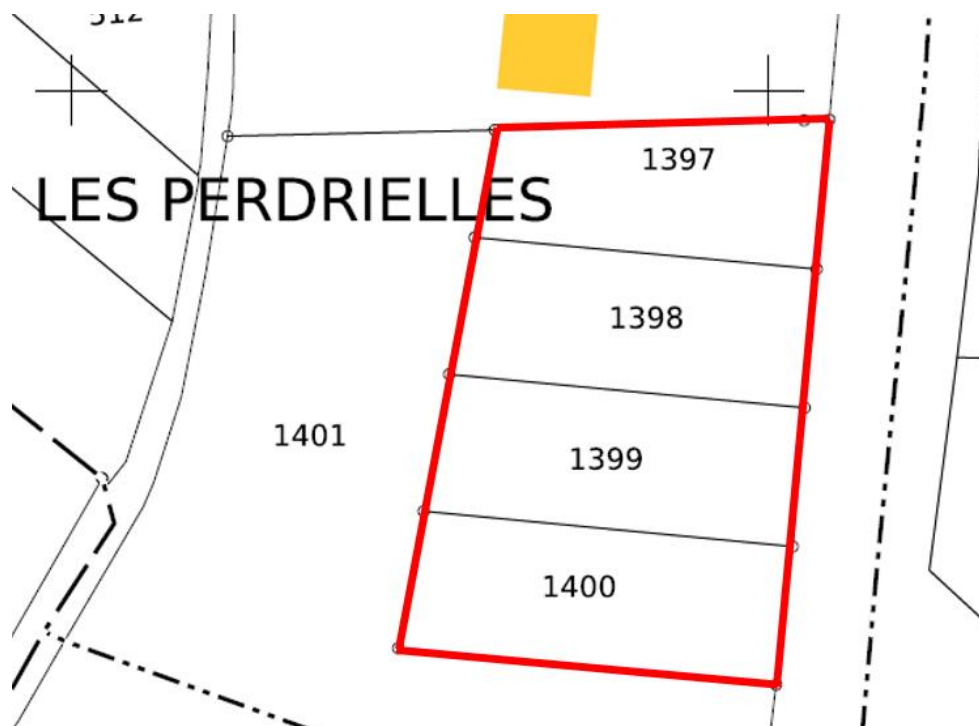
FONTEVRAUD L'ABBAYE – Le Clos des Perdrielles – Tr. 1862

Lors de sa séance du 18 mai 2021, le Bureau du Conseil d'administration de Meldomys a validé l'acquisition de 4 parcelles de terrains à bâtir auprès de la société ALTER PUBLIC, en vue de la construction de 6 logements individuels locatifs sociaux sur la commune de Fontevraud-l'Abbaye.

Ce projet doit être réalisé sur une emprise foncière répartie en quatre lots cadastrés comme suit :

- Lot 1 : section D n° 1397 d'une superficie de 381 m²,
- Lot 2 : section D n° 1398 d'une superficie de 424 m²,
- Lot 3 : section D n° 1399 d'une superficie de 440 m²,
- Lot 4 : section D n° 1400 d'une superficie de 454 m².

Soit une superficie totale de 1 699 m².



Le prix convenu entre les parties avait été arrêté à 6 900 € HT par logements, soit un total de 41 400 € HT.

Entre temps, compte tenu des nouvelles contraintes évoquées par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), l'implantation a été modifiée et le projet a évolué ;

Le nombre de logements du projet a été revu à la hausse et la typologie des bâtiments a été modifiée : Le projet prévoit à présent un immeuble collectif comprenant 12 logements (8 TII et 4 TIII) et 12 garages en sous-sol.

De plus, les travaux de viabilisation ont été répartis entre Alter pour 4 logements et l'office pour 8 logements afin de pouvoir maintenir un prix du foncier acceptable à 40.000 € HT

La prise en compte des exigences de l'ABF et la répartition des travaux de viabilisation ont contraint notre organisme à densifier les constructions pour atteindre l'équilibre financier du projet.

La commission d'Investissement du 20 janvier 2025, et le Bureau du Conseil d'administration ont été saisis pour donner leur accord pour engager ce projet.

Les services de France domaine, de nouveau saisis le 17 octobre 2024, ont donné un retour le 18 octobre 2024, indiquant une valeur vénale sur le marché fixé à 65 € du m².

Les autres paramètres du projet te que les surfaces cadastrales et restent inchangés.



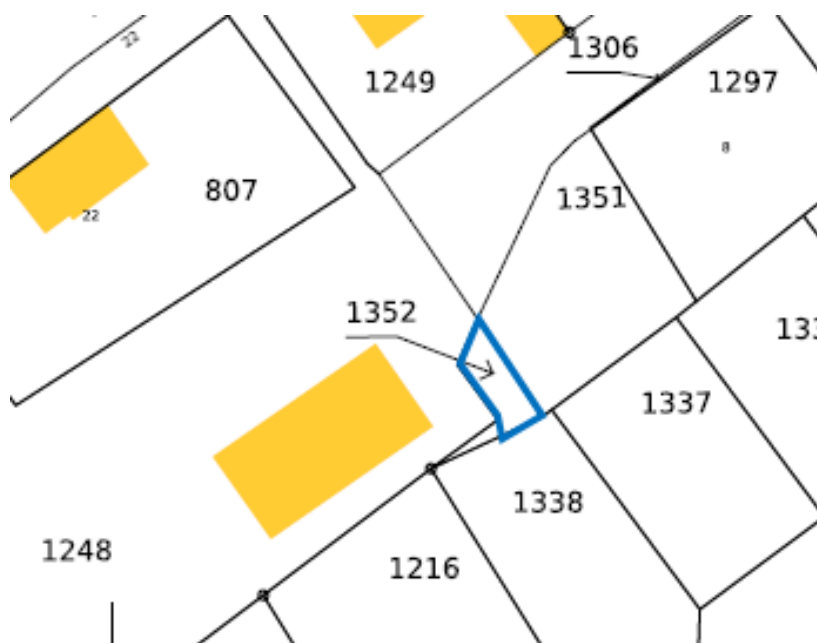
Il vous est demandé de bien vouloir donner votre accord sur l'acquisition des parcelles section D n° 1697, 1398, 1399 et 1400 d'une surface totale de 1699 m² au prix de 40 000 € HT, pour la réalisation de 12 logements collectifs, et d'autoriser le Directeur général à signer l'acte qui sera établi par le notaire du vendeur, Maître THOUARY notaire à Saumur et la participation du notaire de l'office, l'étude du Ralliement à Angers.

Délibération : Le Bureau du Conseil d'administration donne son accord, à l'exception de Madame Lion qui n'a pas pris part au vote, sur l'acquisition auprès d'Alter Public des parcelles cadastrées section D n° 1697, 1398, 1399 et 1400 au prix de 40 000 € HT, pour la réalisation de 12 logements collectifs, et autorise le Directeur général à signer l'acte qui sera établi par le notaire du vendeur, Maître THOUARY notaire à Saumur, et la participation du notaire de l'office, l'étude du Ralliement à Angers.

LÉZIGNÉ (commune déléguée de HUILLÉ-LEZIGNÉ) – Rue de la Gare - Tr. 1849

La société ALTER PUBLIC a réalisé l'aménagement d'une ZAC à proximité immédiate de nos futurs logements - Rue de la Gare à Lézigné.

Une des parcelles de la ZAC cadastrée section B n°1352 d'une superficie de 45 m² appartenant à ladite société n'a pas vocation à être utilisée ni cédée dans le cadre de leurs aménagements, et au vu de sa position, elle semble naturellement s'intégrer à notre projet en tant que partie de jardin d'un de nos futurs logements (voir zone entourée en bleu sur le plan ci-dessous).



Les services de France domaine ont émis un avis sur la valeur vénale du bien estimé à 5 € du m² soit 225 €.

La société ALTER PUBLIC a proposé la cession de ladite parcelle au prix d'UN euro.

Il vous est demandé de bien vouloir donner votre accord sur l'acquisition de la parcelle cadastrée section B n° 1352 au prix d'UN EURO, et d'autoriser le Directeur général à signer l'acte qui sera établi par le notaire du vendeur – Me KERHARO, notaire à Seiches-sur-Le-Loir.

Délibération : Le Bureau du Conseil d'administration donne son accord sur l'acquisition auprès d'Alter Public de la parcelle cadastrée section B n° 1352 au prix d'UN EURO, et autorise le Directeur général à signer l'acte qui sera établi par le notaire du vendeur – Me KERHARO, notaire à Seiches-sur-Le-Loir.

SEGRÉ (Commune déléguée de SEGRÉ-EN-ANJOU-BLEU) – Allée Beausoleil – Tr. 0388

Lors de l'intervention d'un géomètre sur le secteur de l'Allée Beausoleil à Segré, ce dernier a relevé une anomalie quant à la limite entre notre propriété et celle de la commune.

En effet, le jardin du locataire situé 6 Allée Beausoleil empiète sur l'emprise foncière communale.

Afin de régulariser la situation, il est nécessaire d'acquérir les parcelles suivantes :

- Section AL n° 472 de 2 m²
- Section AL n° 473 de 15 m²



Les services de France domaine saisis le 13 décembre 2024 ont émis un avis sur la valeur vénale du bien à hauteur d'UN euro, considérant qu'il s'agit d'un transfert de charges.

Lors de son prochain Conseil municipal, fixé le 30 janvier 2025, la commune de Segré-en-Anjou-Bleu doit valider la cession des parcelles cadastrées section AL n° 472 et 473 d'une superficie totale de 17 m² au prix d'un euro.

Etant ici précisé qu'aucun déclassement des parcelles ne sera nécessaire compte tenu du fait que la parcelle dont sont issues ces deux emprises sont intégrées dans le domaine privé de la commune.

Il vous est demandé de bien vouloir donner votre accord sur l'acquisition de ces parcelles (section AL n° 472 et 473) au prix d'UN EURO, et d'autoriser le Directeur général à signer l'acte qui sera établi par la Direction des affaires juridiques et marchés (acte administratif).

Délibération : Le Bureau du Conseil d'administration donne son accord sur l'acquisition auprès de la ville de Segré en Anjou Bleu des parcelles cadastrées section AL n° 472 et 473 au prix d'UN EURO, et autorise le Directeur général à signer l'acte administratif qui sera établi par la Direction des affaires juridiques et marchés.

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 28 JANVIER 2025

➤ AMÉNAGEMENT - DÉVELOPPEMENT

◆ MARCHÉS TRAVAUX/SERVICES-CONTRATS /CONVENTIONS

- ✓ MAULÉVRIER – Friche CAILLETON – Bd Edouard Colbert - T.1935n1 : Conventions de partenariat et de conduite d'opération

Lors de notre séance du 21 novembre 2023, l'opération de requalification d'une friche industrielle sur une emprise foncière d'environ 10.000 m², comportant à terme un collectif de 51 logements locatifs et 8 logements en accession-sociale sur la Commune de Maulévrier, a été engagée.

Le montage du projet, et plus particulièrement, les modalités d'acquisition de l'emprise foncière et l'accompagnement de Meldomys sous forme de conduite d'opération ont été présentés lors de la précédente séance du Bureau en date du 17 septembre 2024. Depuis, la commune et les services de l'office ont été amenés à revoir certaines modalités qu'ils souhaitent faire valider par leurs instances respectives.

Pour assurer le financement de ce programme comprenant du désamiantage, de la dépollution, la préservation d'espèces protégées et de la déconstruction, une subvention exceptionnelle a pu être captée au titre du Fonds vert (Accélérer la transition écologique dans les territoires) pour un montant de 650.000 €, au profit de notre organisme.

Quant aux travaux de viabilisation, la Collectivité percevra des subventions de la DETR/DSIL (Dotation d'équipement des territoires ruraux/Dotation de soutien à l'investissement local) et bénéficiera du FCTVA (Fond de compensation pour la TVA).

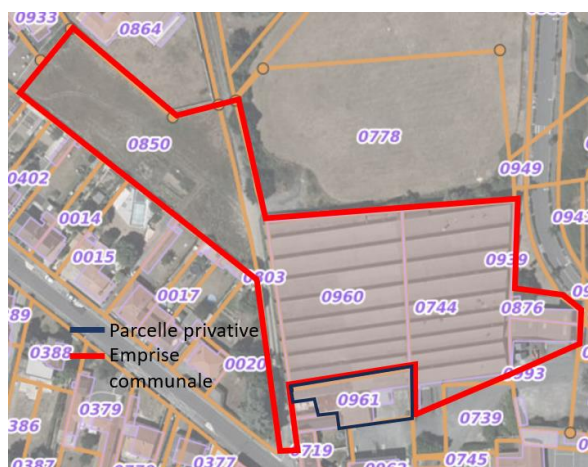
Pour ce faire, le projet doit s'opérer en trois phases distinctes juridiquement qui sont décrites au travers deux conventions à conclure avec la Commune de Maulévrier, objet du présent exposé : conventions de partenariat et de conduite d'opération.

Phase 1 : Déconstruction

- Acquisition* des terrains par notre organisme :

Ensemble des terrains cadastrés section AK numéros 960 – 744 - 876 – 993 et 961 (Environ 10.000 m²), acquis en l'état à la commune, pour un prix de 100.000 € net vendeur.

- Une parcelle mitoyenne (environ 675 m²) à un propriétaire pour un montant net vendeur de 25.000 €. Cette acquisition limitera les surcoûts de consolidations structurelles de hangars d'origine de l'usine à présent mitoyens, propriété actuelle d'un particulier, qu'il est souhaité effacer du paysage. En ce sens, une offre d'achat devra être transmise à l'agence immobilière « Megage ».



- En sa qualité de Maître d'ouvrage de la démolition, Meldomys doit effectuer des études, des travaux de désamiantage, la dépollution, garantir la préservation d'espèces et réaliser la déconstruction pour libérer les terrains des ouvrages présents.

*Le détail parcellaire figure dans le projet de Conventions de Partenariat.

Phase 2 : Aménagement

- Acquisition de l'intégralité des terrains déconstruits et mentionnés en Phase 1 par la commune, pour un montant net vendeur de 150.000 € (Valorisation de l'assiette foncière initiale 100.000 € et 25.000 €, à hauteur de 20 % suite à la déconstruction, soit 150.000 €).
- En Maitrise d'ouvrage Communale, sous conduite d'opération Meldomys : études et travaux de viabilisation et d'aménagement.
- Convention de conduite d'opération entre la Commune et Meldomys :
 - o Montant de l'objectif d'engagement financier de la Commune : 525.000 € HT dont 480.000 € HT en coût de travaux.
 - o Rémunération de notre organisme sur la mission de conduite d'opération : L'office et la commune ont convenu de maintenir la rémunération de Meldomys à 19 200 € HT mais sous forme forfaitaire. En effet, initialement, la rémunération avait été établie à hauteur de 8 % de l'enveloppe financière de 240 000 €, correspondant au cout final supporté par la commune. Or, sur le plan juridique, la commune, maître d'ouvrage des travaux d'aménagement, doit prendre en charge l'intégralité de leur montant, soit 480.000 €. Pour autant, la mission de notre organisme restant la même, la rémunération n'a pas été revalorisée.

Phase 3 : Construction

Au regard du résultat d'appel d'offres de déconstruction, dont l'estimation du poste (Travaux et honoraires) a été fixée à 887.237 € HT, et la consolidation des coûts réels comprenant les provisions d'aléas et d'imprévus à présent établis à 635.000 € HT, il apparaît un solde positif de 252.237 € HT.

Il vous est ainsi proposé de réévaluer les modalités relatives à la participation de la Commune et à l'acquisition foncière, selon les éléments suivants :

- Acquisition de 8 lots à bâtir en maison individuelle par JAXED pour un total net vendeur de 160.000 € HT
- Valeur inchangée ;
- Acquisition d'un ilot à bâtir en collectif de 51 logements par Meldomys pour un montant net vendeur porté de 145.000 € à 225.000 €. Il vous est ainsi proposé de revaloriser le prix d'acquisition pour limiter le déficit de l'opération de la Commune sur son bilan d'aménagement sans compromettre celui de notre programme, soit une charge d'acquisition foncière de 4.400 €/Igt.
- Ramener le plafond de la Participation de la Collectivité à 400.000 €, initialement arrêtée à 550.000 €. Le montant définitif sera révisé à la baisse suivant les résultats des coûts réels de l'aménagement et de notre programme collectif de 51 logements, soit des versements échelonnés de 2026 à 2028.
- En Maîtrise d'ouvrage MELDOMYS, réalisation de l'ensemble des programmes de constructions (8 logements en accession-sociale et 51 logements collectifs en locatif). L'apport en fonds propres de l'opération locative de 51 logements est de 2.040.000 €, soit 42.875 € par logement. La Commission d'investissement du 22 janvier 2025 a été saisie pour émettre un avis sur l'équilibre de cette opération comprenant les propositions d'évolutions du présent exposé (Prix d'acquisition à 225.000 € et révision de la subvention communale à 400.000 €).

Dans ces conditions, le bilan de nos programmes n'est pas affecté économiquement et le déficit d'aménagement de la commune est réduit de 648.183 € à 554.883 €. Le bilan de l'opération dans son ensemble et son évolution vous est présenté :

	BILAN INITIAL : 07/2023		BILAN ACTUALISE : AO Déconstruction 11/2024	
	BILAN COMMUNE	BILAN MLH	BILAN COMMUNE	BILAN MLH
DEPENSES TTC	845 000 €	8 868 227 €	1 136 700 €	8 569 563 €
Acquisition foncière initiale				
- Commune : Acquisition initiale	35 000 €		35 000 €	
- Phase 1 : Déconstruction (Commune)		100 000 €		100 000 €
- Phase 1 : Déconstruction (Propriétaire Privé)				25 000 €
- Phase 2 : Aménagement			150 000 €	
- Phase 3 : Construction MLH				225 000 €
Frais Notariés			7 500 €	18 250 €
Subvention pour MLH	550 000 €		400 000 €	
Phases de travaux				
1. Déconstruction & désamiantage : Coût des travaux		887 237 €		600 000 €
1. Déconstruction & désamiantage : Honoraires				35 000 €
2. Aménagement : Coût des travaux	260 000 €	264 677 €	480 000 €	
2. Aménagement : Coût des honoraires			45 000 €	
2. Aménagement : Rémunération MLH			19 200 €	
3. Construction MLH : Travaux et honoraires		7 616 313 €		7 616 313 €
Provisions pour aléas, imprévus et actualisation des marchés				50 000 €
RECETTES TTC	196 817 €	8 868 227 €	581 817 €	8 569 563 €
Cession foncière				
- Phase 1 : Déconstruction (Commune)	100 000 €		100 000 €	
- Phase 1 : Déconstruction (Propriétaire Privé)				
- Phase 2 : Aménagement				150 000 €
- Phase 3 : Construction MLH			225 000 €	
- Phase 3 : Construction JAXED		160 000 €	160 000 €	
Subventions				
Participation communale pour MLH		550 000 €		400 000 €
Fonds vert		650 000 €		650 000 €
Subvention DETR	54 167 €		54 167 €	
FCTVA	42 650 €		42 650 €	
Autres subventions		336 960 €		227 100 €
Emprunts		5 131 267 €		5 102 463 €
Fonds propres MLH		2 040 000 €		2 040 000 €
SOLDE	- 648 183 €	0 €	- 554 883 €	- €

Il vous est ainsi proposé de valider les projets de Conventions de Partenariat et de conduite d'opération, qui intègrent notamment les évolutions suivantes :

- Acquisition auprès de la Commune du terrain initial* en l'état au prix de 100.000 € ;
- Acquisition complémentaire de la parcelle AK 961 pour un montant net vendeur de 25.000 € dont une offre d'achat devra être transmise à l'agence immobilière « Megageance ».
- Revente à la Commune du terrain initial* et de la parcelle AK 961, l'ensemble pour un montant net vendeur de 150.000 € ;
- Honoraires de la Convention de conduite d'opération forfaitisés à 19.200 € ;
- Sollicitation de la Commune pour limiter sa participation à 400.000 € ;
- Principe de révision de la participation de la Commune à la baisse suivant les résultats des coûts réels de l'aménagement et de notre programme collectif de 51 logements, soit des premiers versements échelonnés de 2026 à 2028.
- Acquisition des parcelles et de l'ilot à bâtir aménagés et viabilisés au prix de :
 - ✓ 8 parcelles en accession-sociale : 160.000 € ;
 - ✓ 1 ilot pour une capacité de 51 logements : 225.000 €.

*Le détail parcellaire figure dans le projet de Conventions de Partenariat.

Vous voudrez bien autoriser le Directeur général à signer :

- Le 1^{er} acte de vente correspondant l'achat de l'emprise au prix de 100.000 € net vendeur
- Le mandat auprès de l'agence immobilière pour acquérir la parcelle complémentaire
- L'acte de vente pour acquérir la parcelle complémentaire cadastrée section AK numéro 961 au prix de 25.000 € net vendeur
- L'acte de vente des terrains déconstruits à la commune pour un montant de 150.000 € net vendeur
- L'acte de vente relatif aux terrains viabilisés pour un montant de 225.000 € net vendeur
- La convention de partenariat
- La convention de conduite d'opération
-

Délibération : Le Bureau du Conseil d'administration autorise le Directeur général à signer :

- **Le 1^{er} acte de vente correspondant l'achat de l'emprise au prix de 100.000 € net vendeur**
- **Le mandat auprès de l'agence immobilière pour acquérir la parcelle complémentaire**
- **L'acte de vente pour acquérir la parcelle complémentaire cadastrée section AK numéro 961 au prix de 25.000 € net vendeur**
- **L'acte de vente des terrains déconstruits à la commune pour un montant de 150.000 € net vendeur**
- **L'acte de vente relatif aux terrains viabilisés pour un montant de 225.000 € net vendeur**
- **La convention de partenariat**
- **La convention de conduite d'opération**

**CONVENTION TRIPARTITE DE PARTENARIAT
MAULÉVRIER
Construction d'une résidence Sénior et de 8 maisons individuelles**

ENTRE :

La Commune de MAULÉVRIER représentée par son Maire, Monsieur Dominique HERVE, dûment autorisé par délibération du Conseil municipal en date du 11 septembre 2024.

ET

MELDOMYS, Office de l'Habitat, représenté par sa Directrice générale adjointe, Madame Véronique BERRUE, dûment autorisé par délibération du Bureau du Conseil d'administration du 28 Janvier 2025,

ET

JAXED, Société Coopérative d'Intérêt Collectif représentée par son Directeur général, Monsieur Benoît RATIER, dûment autorisé par délibération du Conseil d'administration du,

PREAMBULE

La commune de Maulévrier est propriétaire de l'ancienne usine Cailleton, friche industrielle, située au cœur du bourg, à proximité des services et commerces et constitue, à ce titre, un site privilégié permettant de répondre à la demande de logements sur la commune.

D'une surface d'environ 10.000 m², la friche comprend un ancien bâti industriel dont la structure nécessite une démolition, une dépollution et un retraitement global de l'emprise pour la réalisation d'une résidence intergénérationnelle de 51 logements.

Dans le cadre d'un appel à projet de renouvellement urbain, Meldomys a réalisé des études et présenté une opération de 59 logements sociaux composée d'une résidence intergénérationnelle de 51 appartements (12 T. II + 39 T. III) avec un ensemble de locaux communs dont 1 salle d'animation, offrant une mixité de financement PLS / PLUS / PLAI ainsi que 8 maisons individuelles en accession sociale PSLA, à savoir des T. III évolutifs et des logements familiaux de T. IV. Ces 8 pavillons doivent être construits sur la parcelle cadastrée section AK n° 850.

L'opération doit être réalisée par Meldomys et sa filiale d'accession JAXED en tant que maître d'ouvrage.

Au nord du projet (en dehors du site de la friche Cailleton) la collectivité étudie un projet de réalisation d'une maison de santé. Au sud, la Commune a prévu de réorganiser l'offre de stationnement public.

Meldomys a déposé une demande de subvention auprès du Fonds Vert, qui finance la reconversion de friches polluées issues d'anciens sites industriels ICPE ou miniers, et les projets de recyclage foncier de friches.

L'octroi de la subvention d'un montant de 650.000 € est conditionné à la propriété de l'emprise foncière.

La réalisation du projet est subordonnée à la mise en œuvre de nombreuses démarches administratives successives non superposables (Obligations relatives à la Biodiversité à des diagnostics -> Déconstruction -> Permis d'Aménagement -> Travaux d'aménagement -> Permis de construire des 51 logements et des 8 pavillons -> Travaux de construction qui s'étaleront jusqu'en 2029.

Par ailleurs, les maîtrises d'ouvrages de déconstruction par Meldomys (Obligation du Fond vert) et d'aménagement par la Commune (Condition de la DETR et de la Convention de conduite d'opération), contraignent les parties à opérer plusieurs transferts de propriété du foncier, au gré des transformations sur les trois phases que sont : la déconstruction, la viabilisation et la construction.

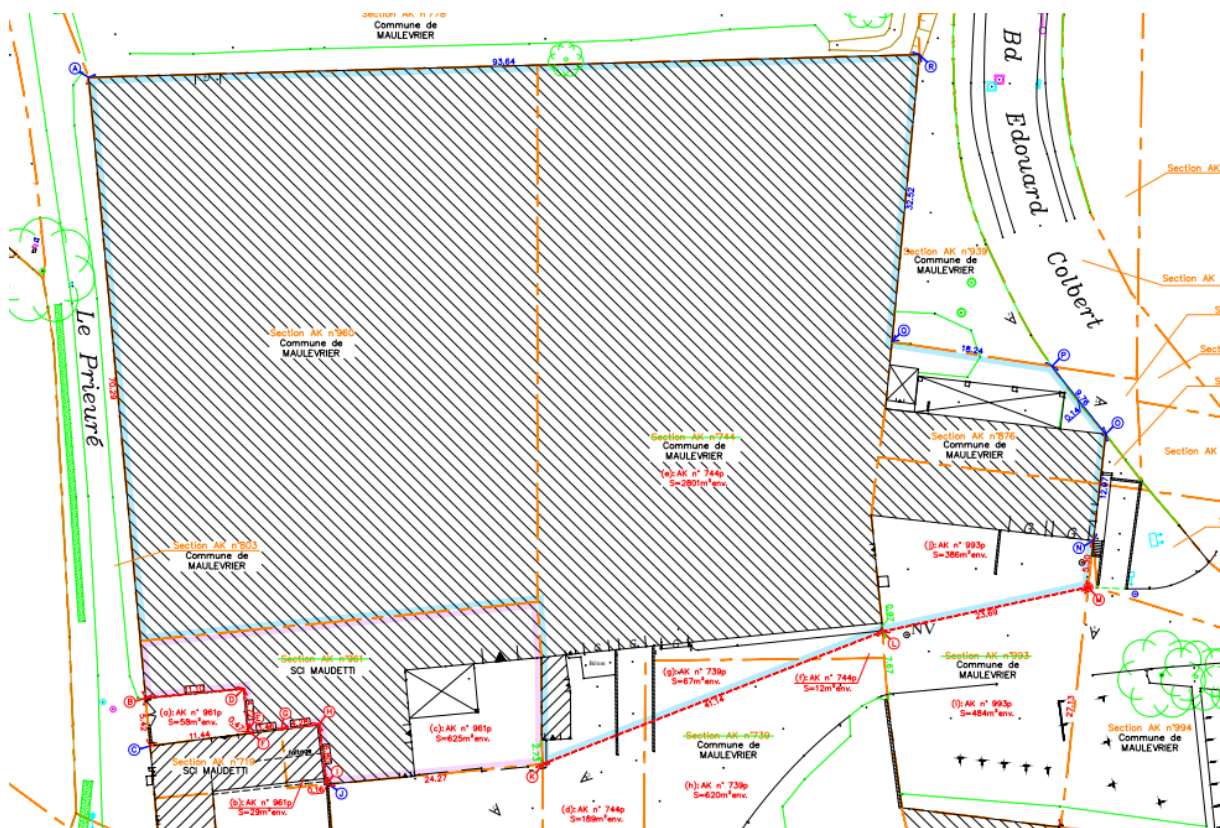
Il convient d'intégrer ces étapes ainsi que les flux de recettes/dépenses (acquisitions foncières et dépenses de travaux) qui s'échelonneront sur 3 exercices à minima dans les budgets respectifs de chaque partie

Afin de faciliter la compréhension et le bon déroulement de cette opération, les parties conviennent d'établir une convention de partenariat qui vient définir leur rôle ainsi que leurs engagements respectifs de chacun.

ARTICLE I – Périmètre du projet

Le projet doit être réalisé sur l'emprise de l'ancienne usine Cailleton correspondant aux parcelles cadastrées section AK n° 960,961p, 744p,739p, 993p, 876p, 803 et 850 tel que matérialisé en rouge sur le plan cadastral et sur le projet de plan de division :





Toutefois, les parties conviennent d'intégrer dans les études d'aménagement une liaison future avec l'ilot destiné à recevoir un équipement de santé (parcelle AK 778).

Dans le même sens, le périmètre est élargi pour les études préalables à la parcelle AK 961 qui sera rattachée par acquisition à l'ensemble du projet. Il apparait, en effet, souhaitable que Meldomys se porte acquéreur de la parcelle AK 961 afin de déconstruire intégralement l'usine dans la mesure où le Fonds vert permet d'intégrer ces dépenses. Les modalités de cette acquisition sont définies à l'article III.

Enfin, la parcelle cadastrée section AK numéro 850, propriété communale, entre également dans le périmètre du projet et est destinée à recevoir les 8 pavillons dont la construction et la commercialisation sont confiés à JAXED.

ARTICLE II – Montage opérationnel des études et des travaux

La commune de Maulévrier et Meldomys ont décidé de réaliser les prestations suivantes :

- Concernant le site bâti actuel (Parcelles AK 960/744/876/993/739 correspondant à l'usine) : Meldomys doit procéder à la réalisation d'un diagnostic de biodiversité du site dans son ensemble et d'une étude structurelle pour les ouvrages mitoyens au cours du 2ème trimestre 2024. L'analyse de la Biodiversité doit être menée spécifiquement au printemps et être, potentiellement, élargie aux locaux mitoyens (Parcelle AK 961), propriété du voisin. Maine-et Loire Habitat achètera directement la parcelle au riverain.

- Concernant la déconstruction : l'Office, maître d'ouvrage, a désigné un bureau d'études spécialisé pour la déconstruction, Bâti IDR par contrat en date du 13 février 2024. Un Permis de déconstruire a été déposé le 16 avril 2024, l'arrêté du permis obtenu le 11 juillet 2024 et le lancement de l'appel d'offres des travaux réalisé dans le même délai. Sous réserve des résultats des études de Biodiversité et de l'obtention du référé préventif, les travaux de démolition doivent débiter avant le 28 février 2025.
- Concernant l'aménagement : la Commune, maître d'ouvrage, sera assistée par Meldomys, au titre de la conduite des opérations d'aménagement, dans le cadre d'une convention de conduite d'opération. Dans le respect des règles de la commande publique et des procédures appliquées par la commune, Meldomys doit engager la procédure de consultation pour désigner l'équipe d'ingénierie pour l'aménagement du foncier, au plus tard début 2025. Les marchés de maîtrise d'œuvre et les marchés travaux seront attribués selon les procédures appliquées par la commune.
- Concernant la construction des 51 logements de la résidence seniors : Meldomys, maître d'ouvrage, doit lancer une consultation pour désigner une équipe d'ingénierie au 1^{er} semestre 2025.

Les parties conviennent que la réalisation de l'ensemble de ces prestations est conditionnée à la participation financière de la commune qui prendra la forme d'une subvention plafonnée à 400.000€. Le montant définitif sera révisé à la baisse suivant les résultats des coûts réels de l'aménagement et du programme collectif de 51 logements de Meldomys, soit des versements échelonnés de 2026 à 2028. Une convention de participation viendra fixer le montant et les modalités de versement lorsque les coûts définitifs auront été arrêtés après attribution des marchés.

ARTICLE III – Modalités de transfert de propriété

Sur la base d'un bilan économique établi au regard des résultats de l'appel d'offres des travaux de déconstruction, il est établi la nécessité d'acquérir la parcelle mitoyenne AK 961 par Meldomys auprès de son propriétaire, en complément des parcelles de l'Usine cadastrées section AK n° 960, 744, 876 et 993/739.

Meldomys se rendra propriétaire des emprises foncières désignées ci-avant, sous réserve des accords concomitants de la commune et de l'organisme qui devront être décidés avant le 31 janvier 2025.

1 ère étape : Acquisition par MLH avant déconstruction

L'acquisition des locaux actuels par Meldomys doit être effectuée avant les opérations de déconstruction au prix de 100.000 € Net vendeur sous forme d'un acte notarié, au cours du 1^{er} trimestre 2025. La parcelle AK 961 sera intégrée au périmètre en complément d'acquisition, sous réserve d'un accord des parties sur un prix de 25 000 € (frais d'agence inclus).

Le périmètre définitif de l'emprise foncière sera arrêté avant le 31 01 2025.

2ème étape : avant l'aménagement

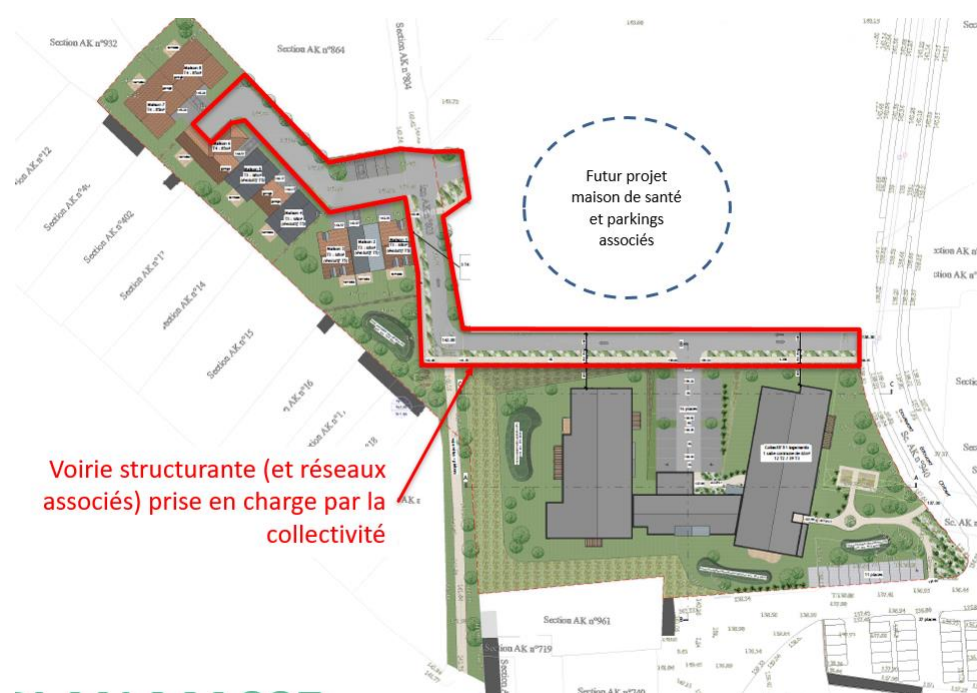
Meldomys s'engage à vendre à la Commune l'emprise foncière (Parcelles de l'Usine complétée de la parcelle voisine mitoyenne AK 961 par acte notarié au prix de 150.000 € Net vendeur au cours du 2ème Semestre 2025.

3ème étape : Construction de la résidence et des 8 pavillons

La Commune vend à Meldomys l'ensemble de l'îlot à bâtir, déduction faite de la voirie, en vue de la réalisation des 51 logements au prix de 225.000 € Net vendeur par acte notarié au cours du 4ème Trimestre 2026/ 1^{er} trimestre 2027. **La commune reste propriétaire de la voirie qu'elle a aménagée.**

La commune vend à Jaxed un îlot à bâtir en vue de la réalisation de 8 maisons individuelles, par acte notarié, au prix de 160 000€ Net vendeur, au cours du 2^{ème} semestre 2026.

Les transactions doivent être en cohérence avec la valorisation donnée au foncier au travers les différentes phases de travaux. C'est pourquoi, le foncier est valorisé pour chaque cession d'environ 20 % sur la base du prix de cession de départ fixé dans le dossier du fond vert (Soit Net vendeur 100.000 € et 25 000 €, l'ensemble majoré de 20 %). Au regard du bilan des travaux de déconstruction et des cessions foncières, la subvention sera à ajuster en conséquence.



ARTICLE IV – Échéancier prévisionnel

S'agissant de l'échéancier, les parties s'engagent à respecter la séquence chronologique des actions qui imposent des dates de réalisation incompressibles :

1. Dépôt du permis de déconstruire et lancement de l'appel d'offres des travaux afférents : 2^{ème} trimestre 2024 ;
2. Purge des obligations de biodiversité et dépollution suivant l'arrêté DDT : fin 2024/début 2025 ;
3. Déconstruction par Meldomys des locaux : 1^{er} Semestre 2025, après acquisition emprise de l'usine par Meldomys et, de la parcelle AK 961, dans le cadre d'une procédure en référé ;
4. Dépôt du permis d'aménager 2^{ème} semestre 2025, soit une purge au 2^{ème} semestre 2026, avec une vente des lots libres possible à compter du 2^{ème} Semestre 2026 ;

5. Délivrance du Permis d'aménager, purgé des recours et réalisation des travaux d'aménagement préalable (obligation pour pouvoir déposer un permis de construire recevable) : 2^{ème} semestre 2026 ;
- 6- Dépôt du permis de construire des 51 logements : 2^{ème} semestre 2026 et achat du terrain : 1^{er} Semestre 2027, suivant délivrance de l'arrêté et délai de purge des recours ;
- 7- Dépôt du dépôt de permis de construire pour les 8 pavillons : 1^{er} Trimestre 2027 (nécessité de finaliser les travaux de viabilisation pour pouvoir déposer le permis de construire des 8 logements) ; et un achat des terrains : 3^{ème} Trimestre 2027, suivant délivrance de l'arrêté et délai de purge des recours ;
- 8- Démarrage prévisionnel des travaux de construction des 51 logements : 3^{ème} trimestre 2027/Livraison 1^{er} semestre 2029.

ARTICLE V – Engagements des signataires

V-1 : engagements de la Commune

La commune accepte de mettre en vente auprès de Meldomys l'emprise foncière nécessaire à la réalisation du projet.

La commune accepte de confier la conduite des opérations d'aménagement et de viabilisation à Meldomys.

V-2 : engagements de Meldomys

Meldomys s'engage à réaliser les travaux en maîtrise d'ouvrage dans le respect des délais prévisionnels

Meldomys s'engage à accompagner la commune au titre de la conduite d'opération des travaux d'aménagement.

V-3 : engagements JAXED

Acquisition de 8 lots à bâtir en maison individuelle par JAXED pour un total net vendeur de 160.000 € HT.

ARTICLE VI – Durée de la Convention

La présente convention est consentie pour une période débutant à sa signature pour se terminer à la plus tardive des dates de purge des délais de Garantie de Parfait Achèvement des ouvrages, soit la fin de la date de purge des travaux d'aménagement de voirie.

ARTICLE VII – Conditions de résiliations

La présente convention sera résiliée de plein droit pour les cas suivants :

- A la demande de l'une ou l'autre des parties, en cas de non-respect des obligations de chacune, ceci après mise en demeure restée sans effet dans un délai de deux mois.

- Dans l'hypothèse où l'affectation initiale d'une structure ou d'une partie de la structure ne répondrait plus aux besoins pour lesquels elle a été conçue, les parties décideront d'un commun accord d'une nouvelle affectation ou d'une résiliation partielle de la présente convention.

ARTICLE VIII – Informatiques et libertés

Les parties s'engagent à respecter la réglementation relative à la protection des données personnelles dans le cadre de leur collaboration. À cet effet, chacune d'entre elles s'engage à respecter les obligations qui lui incombent en vertu de la réglementation, notamment en définissant une finalité préalable à tout traitement, en mettant en œuvre toutes les mesures nécessaires pour garantir la confidentialité et la sécurité des données, en coopérant mutuellement pour répondre aux demandes d'exercice des droits, et en définissant une base légale avant tout traitement.

Par ailleurs, les parties conviennent de désigner leur délégué à la protection de données comme point focal pour toute question relative aux données à caractère personnel traitées.

ARTICLE IX – Election de domicile

Pour l'exécution du présent contrat de location, les contractants font élection de domicile, en leur siège social respectif.

Fait en 2 exemplaires,
ANGERS, le.....

Le Maire
De la Commune de Maulévrier
Dominique HERVE
(cachet + signature)

Le Directeur général
de Jaxed
Benoît RATIER

La Directrice générale adjointe
de Meldomys
Véronique BERRUE



**CONVENTION DE CONDUITE D'OPERATION
MAULÉVRIER
Construction d'une résidence Séniors et de 8 maisons individuelles**

ENTRE :

La commune de Maulévrier représentée par son maire, Dominique HERVE, dûment autorisé par délibération du Conseil municipal en date du, maître d'ouvrage,

ET

Meldomys, Office de l'Habitat, représenté par son Directeur général, Monsieur Benoît RATIER, dûment autorisé par délibération du Bureau du Conseil d'administration du 28 janvier 2025, conducteur d'opération,

CONSIDERANT QUE : le contexte de limitation de consommation des terrains naturels visant à encourager et soutenir les projets de mobilisation maîtrisée du foncier au travers notamment de la réhabilitation de friches

CONSIDERANT QUE : le projet communal d'aménagement du site de l'ancienne usine CAILLETON sur une emprise foncière cadastrées section AK numéros 960,744,939,876,956,959,993 et 850, étant précisé que ce périmètre est susceptible d'être étendu aux parcelles 961 et 778

CONSIDERANT QUE Meldomys doit acquérir l'emprise du foncier afin de pouvoir bénéficier des subventions du Fonds Vert et assurer ainsi la maîtrise d'ouvrage des travaux de démolition,

CONSIDERANT QU'à l'issue de ces travaux, l'office s'engage à revendre les parcelles nues à la commune afin que cette dernière conduise les travaux de viabilisation,

La commune de Maulévrier a décidé de solliciter Meldomys comme conducteur d'opération sur le projet de travaux d'aménagement,

Les parties conviennent d'établir une convention de conduite d'opération suivant les conditions ci-après :

ARTICLE I - OBJET

La commune de Maulévrier demande à Meldomys d'assurer au titre de conducteur d'opération les missions énumérées à l'article II en vue de la réalisation des travaux d'aménagement des parcelles cadastrées), 960,744,939,876,956, 955, 959,993 et 850 destinées à la construction de 51 logements et 8 pavillons et étant précisé que ce périmètre est susceptible d'être étendu aux parcelles 961 et 778 concernant la construction d'une maison médicale.

Cette mission sera effectuée dans le cadre de l'article 6 de la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique.

Meldomys assurera ; à ce titre,

- la démarche de programmation
- la coordination des prestations intellectuelles comprenant l'ensemble de l'équipe d'ingénierie (maître d'œuvre, contrôleur technique, coordonnateur SPS, thermicien...)
- le suivi du respect des procédures législatives et réglementaires (loi MOP, Code des Marchés publics...)
- le suivi financier de l'opération.

ARTICLE II – DUREE

La présente convention prend effet dès sa signature, elle prend fin à l'issue de la purge de la période de garantie de parfait achèvement des travaux d'aménagement de voirie.

ARTICLE III – MISSIONS DE MELDOMYS

Pour la poursuite de l'objet de la présente convention, Meldomys accomplira toutes les formalités inhérentes à la conduite d'opération, à savoir :

3.1 - phase de définition des ouvrages,

- assistance à la définition du programme et de l'enveloppe financière, pour l'aménagement des voiries et voies piétons qui desserviront les parcelles destinées à construction de 8 logements en accession sociale, la parcelle destinée à la construction d'une maison de santé et la parcelle destinée à la construction d'environ 50 logements collectifs sociaux.

3.2 - réalisation des ouvrages (en phase d'étude),

- Montage de l'opération
 - ↳ Définition des différents intervenants, de leurs missions et de leurs responsabilités, choix du mode de sélection
 - ↳ Établissement d'un planning prévisionnel
 - ↳ Montage financier : étude de faisabilité, définition et ventilation des coûts de construction
- Préparation et suivi du marché de maîtrise d'œuvre
(Préparation avis de publicité, préparation de la décision de l'autorité compétente)
- Préparation, suivi et règlement des autres marchés d'études et de prestations intellectuelles
(préparation mise en concurrence, préparation de la décision de l'autorité compétente...)
- Suivi des études
 - ↳ Suivi du travail du maître d'œuvre en ce qui concerne l'établissement des documents prévus au marché
 - ↳ Aux différents stades des études, vérification que le maître d'œuvre prend en temps utiles les contrats nécessaires avec les tiers intéressés aux ouvrages (eau, gaz, électricité, concessionnaires en général..) et qu'il assure la transmission des différentes études au contrôleur technique et au coordonnateur sécurité.

- ↳ Établissement du projet de notification au maître d'œuvre des décisions du maître d'ouvrage valant acceptation, rejet ou instructions de modifications des documents d'étude prévus au marché.
- ↳ Assistance éventuelle au maître d'ouvrage en vue de la constitution de dossiers de demandes de primes, subventions, prêts...
- ↳ Établissement des états d'acompte et de la notification au maître d'œuvre et envoi des états d'acompte au maître d'ouvrage pour paiement.

3.3 - réalisation des ouvrages phase travaux

- Assistance pendant le choix des entrepreneurs
 - ↳ Transmission au maître d'œuvre de toute directive en vue de l'élaboration des pièces constitutives du DCE, contrôle de l'établissement du DCE dans les délais prévus.
 - ↳ Préparation de la consultation des entreprises
(Formalité publicité, composition de la commission, participation aux travaux de la commission d'appel d'offres, préparation des dossiers destinés au contrôle de légalité). Les dépenses engagées pour la consultation sont supportées par Meldomys.

- Assistance pour la conduite des travaux et règlement des entreprises
 - ↳ Notification au maître d'œuvre des décisions du maître d'ouvrage concernant notamment l'arrêt du coût résultant des contrats travaux, la date de commencement des travaux
 - ↳ Information périodique du maître d'ouvrage de l'état d'avancement des travaux
 - ↳ Animation des réunions maîtrise d'ouvrage
 - ↳ Proposition au maître d'ouvrage de la demande du maître d'œuvre de travaux supplémentaires ; après décision du maître d'ouvrage, transmission de celle-ci au maître d'œuvre pour passation des avenants avec l'entrepreneur. Dans tous les cas où des modifications seront demandées par la commune. Sans être motivées par des malfaçons ou négligences des entreprises, les dépenses consécutives seront à la charge de la commune et payées par celle-ci, en sus des sommes découlant de la présente convention.
 - ↳ Transmission au maître d'ouvrage des décomptes des prestations après vérification du maître d'œuvre.
 - ↳ Vérification du respect des délais réglementaires pour le règlement des acomptes mensuels et du solde des entrepreneurs.
 - ↳ Assistance au maître d'ouvrage pour les opérations préalables à la réception (vérification de la constitution du DCE par le maître d'œuvre, assistance pour le règlement des litiges avec les entrepreneurs).

- Suivi et règlement du marché de maîtrise d'œuvre et des autres marchés de prestations intellectuelles pendant la phase travaux.
 - ↳ Vérification du décompte final, établissement du décompte général et transmission au maître d'ouvrage pour signature, préparation de la notification au prestataire.
 - ↳ Assistance pendant la période de garantie de parfait achèvement. Un quitus sera délivré par la commune à Meldomys après la réception de l'ouvrage.

ARTICLE IV – REMUNERATION DE L'OFFICE

Pour l'exécution des missions définies à l'article II de la présente convention, Meldomys percevra une rémunération forfaitaire de 19.200 € HT. Cette rémunération sera augmentée du taux de T.V.A. en vigueur

La rémunération sera versée suivant l'échéancier suivant :

- 20 % à la signature de la Convention,
- 30 % à l'obtention du permis de démolir
- 50 % à la réception des ouvrages

ARTICLE V – CONDITIONS DE RESILIATION

La présente convention sera résiliée de plein droit à la demande de l'une ou l'autre des parties, en cas de non-respect des obligations de chacune, ceci après mise en demeure restée sans effet dans un délai d'un mois.

D'autre part, la convention sera résiliée et quelle qu'en soit la cause si :

- le projet, objet de la présente convention, n'aboutit pas,
- si le chantier est arrêté, alors que les travaux ont déjà commencé

Il serait alors dû à Meldomys tout ou partie de sa rémunération suivant les missions exécutées, comme indiqué à l'article IV.

Fait en 3 exemplaires,
ANGERS, le

Le Maître d'Ouvrage,
La commune de Maulévrier
Le Maire
Dominique HERVE

Le Conducteur d'Opération,
Le Directeur général
de Meldomys
Benoît RATIER

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 28 JANVIER 2025

➤ AMÉNAGEMENT - DÉVELOPPEMENT

◆ MARCHÉS TRAVAUX/SERVICES-CONTRATS /CONVENTIONS

✓ LES-PONTS-DE-CÉ – Zac des Hauts de Loire : Convention de groupement de commande

Notre organisme projette de réaliser un programme comportant trois bâtiments distincts pour la location et la location accession, comprenant respectivement 9 logements collectifs PSLA pour le premier bâtiment, et 21 logements collectifs locatifs sociaux répartis sur les deux autres bâtiments.

Le RDC d'un des bâtiments de logements locatifs sociaux comprendra également une crèche demandée par la commune.

Pour mutualiser les études et le suivi de chantier de ce programme, il est souhaité de mener de front le pilotage des deux opérations pour MELDOMYS et JAXED. Il est ainsi nécessaire de mutualiser la passation des marchés pour les entités juridiques JAXED et MELDOMYS, sous la forme d'un groupement de commande.

Les deux entités ont désigné Meldomys pour être coordonnateur du groupement



Le projet se situe sur le lot A13 de la Zac des Hauts de Loire



Il vous est ainsi soumis pour approbation le projet de convention de groupement de commande entre Jaxed et Meldomys.

Par ailleurs, la construction d'un bâtiment PSLA et d'un bâtiment dédié aux logements locatifs reliés par un sous-sol commun rend obligatoire la mise en copropriété du bien.

A cet effet, il vous est demandé de bien vouloir autoriser le Directeur général à conduire toutes les démarches et signer le cas échéant l'acte de dépôt de pièces.

Délibération : Le Bureau du Conseil d'administration approuve la convention de groupement de commande entre Jaxed et Meldomys et autorise le Directeur général à signer ladite convention, conduire toutes les démarches et à signer le cas échéant l'acte de dépôt de pièces

CONVENTION DE GROUPEMENT DE COMMANDES PUBLIQUES
(Intégrant l'exécution des marchés)
LES PONTS DE CÉ – ZAC des Hauts de Loire
création d'une crèche, de 21 logements locatifs collectifs
et 9 logements collectifs en accession social

Entre **JAXED**, Société Coopérative d'Intérêt Collectif représentée par son Directeur général, Benoît RATIER, dûment autorisé par délibération du Conseil d'administration en date du,

Et

MELDOMYS, Office public de l'Habitat, représenté par sa Directrice générale adjointe, Madame Veronique BERRUE, dûment autorisée par délibération du 28 janvier 2025

Considérant que Meldomys et Jaxed ont été retenus pour réaliser un programme commun situé sur la commune des Pont de Cé, Zac des hauts de Loire, Ilôt A13, comportant trois bâtiments distincts pour la création d'une crèche, de 21 logements locatifs collectifs et 9 logements collectifs en accession social.

Considérant la similitude des besoins en construction et les perspectives d'économie financières et de l'homogénéité de gestion en découlant, il apparaît souhaitable de constituer un groupement de commande publique entre les parties pour la consultation et le suivi d'exécution des marchés publics de maîtrise d'œuvre, d'études et de travaux

Article 1^{er} - Objet

JAXED Coop'HLM et Meldomys, Office Public de l'Habitat conviennent de se grouper, conformément aux articles L 2113-6 et L 2113-7 du code de la commande publique, afin de choisir l'ensemble des intervenants pour réaliser un projet comprenant 30 logements et une crèche, JAXED étant maître d'ouvrage de 9 logements collectifs et Meldomys le maître d'ouvrage du reste du projet

Article 2 - Coordonnateur

➤ Désignation

D'un commun accord, l'Office Public de l'Habitat représenté par son Directeur général, est désigné coordonnateur du groupement.

➤ Missions

Dans le respect des articles L 2113-6 et suivants du code de la commande publique ans le respect de l'ordonnance du 23 juillet 2015 et du décret d'application du 25 mars 2016, les missions du coordonnateur sont les suivantes :

① Définir l'organisation technique et administrative de la procédure de consultation des marchés de l'équipe maîtrise d'œuvre, du coordonnateur SPS, du bureau de contrôle, des entreprises et des études ou toutes autres prestations.

② Définir et recenser les besoins dans les conditions suivantes :

Chaque membre définit de manière sincère l'enveloppe financière globale maximale qu'il entend affecter à l'opération.

L'estimation du coût prévisionnel de l'ensemble de l'opération sera établie après affectation aux postes ci-après définis des résultats obtenus.

- 1 – montant du forfait de rémunération ressortant du marché de maîtrise d'œuvre,
- 2 – montant du marché de coordination hygiène et sécurité du chantier,
- 3 – frais de consultation des entreprises (dossiers publicité),
- 4 – travaux,
- 5 – honoraires du contrôle préventif,
- 6 – branchements et imprévus,
- 7 – divers,
- 8 – assurance "dommages ouvrage"
- 9 - à cette estimation globale qui sera notifiée à la commune à l'issue du dépouillement des offres, viendront s'ajouter les sommes qui seront dues à la maîtrise d'œuvre et aux entreprises au titre des travaux supplémentaires éventuels et des variations de prix.

Le financement des travaux sera assuré sous l'entière responsabilité de chaque maître d'ouvrage.

③ Elaborer ou faire réaliser toutes les études nécessaires à la réalisation des travaux

- Montage de l'opération

- ↳ Définition des différents intervenants, de leurs missions et de leurs responsabilités, choix du mode de sélection
- ↳ Établissement d'un planning prévisionnel
- ↳ Montage financier : étude de faisabilité, définition et ventilation des coûts de construction

- Suivi des études

- ↳ Suivi du travail du maître d'œuvre en ce qui concerne l'établissement des documents prévus au marché
- ↳ Aux différents stades des études, vérification que le maître d'œuvre prend en considération en temps utiles les prestations nécessaires avec les tiers intéressés aux ouvrages (eau, gaz, électricité...) et qu'il assure la transmission des différentes études au contrôleur technique et au coordonnateur sécurité.
- ↳ Établissement du projet de notification au maître d'œuvre des décisions du maître d'ouvrage valant acceptation, rejet ou instructions de modifications des documents d'étude prévus au marché.

④ Gestion de la procédure de passation des Marchés publics

- élaboration des cahiers des charges et autres pièces des marchés

- transmission au maître d'œuvre de toute directive en vue de l'élaboration du DCE, contrôle de l'établissement du DCE dans les délais prévus
- préparation de la consultation (définition des critères, choix de la procédure de passation pour chaque marché).
- envoi de l'avis d'appel public à la concurrence à la publication, envoi des dossiers aux candidats, réception des offres...)
- organisation de l'analyse et de l'attribution des offres
- information des candidats du résultat de la mise en concurrence

⑤ Signature et notification des marchés

- Chaque pouvoir adjudicateur procédera à la signature des marchés avec les entreprises titulaires ainsi qu'à leur notification.

⑥ Exécution des marchés publics

- notification au maître d'œuvre des décisions du maître d'ouvrage concernant notamment l'arrêt du coût des travaux résultant des marchés des entreprises, la date de commencement des travaux
 - information périodique auprès du maître d'ouvrage de l'état d'avancement des travaux
 - animation des réunions maîtrise d'ouvrage
 - proposition au maître d'ouvrage de la demande du maître d'œuvre de travaux supplémentaires après décision du maître d'ouvrage, transmission de celle-ci au maître d'œuvre pour passation des avenants avec l'entrepreneur. Dans tous les cas où des modifications seront demandées par un des membres du groupement sans être motivées par des malfaçons ou négligences des entreprises, les dépenses consécutives seront à sa charge et payées par celui-ci, en sus des sommes découlant de la présente convention.
- Il est rappelé que chaque pouvoir adjudicateur procède au paiement de ses propres marchés en ayant pris soin de vérifier les décomptes des prestations, les situations de travaux, le décompte final et établit le décompte général.

Article 3 – Membres du groupement

- Le groupement est composé de 2 membres :
 - Meldomys
 - Jaxed

Chaque membre procédera à la signature des marchés avec les entreprises titulaires

Article 4 – Procédure

Les procédures de consultation sont définies d'un commun accord entre les membres du groupement, dans le respect du code de la commande publique

Article 5 – Avenants

Les avenants sont passés conformément au code de la commande publique, notamment s'agissant des avenants conduisant à une augmentation supérieure à 5% du montant initial du marché, lorsque celui-ci a été conclu suite à une procédure formalisée. Dans ce cas, la commission adhoc ayant attribué le marché est compétente pour émettre un avis sur l'avenant.

Les formalités préalables à la notification de l'avenant sont réalisées par le coordonnateur.

Article 6 – Dispositions financières

Les frais liés à la procédure de désignation du cocontractant et aux frais éventuels de fonctionnement, ainsi que les frais de publicité liés à la passation des marchés sont supportés équitablement (50 % / 50 %) pour chaque membre du groupement. Le coordonnateur adressera une demande de remboursement chiffrée et détaillée.

La mission du coordonnateur ne donne lieu à aucune rémunération.

Les éventuels frais de procédure et/ou d'assistance en cas de recours contentieux ou précontentieux sont répartis à parts égales entre les membres du groupement.

Article 7 : Responsabilité du coordonnateur

Le coordonnateur est responsable des activités qui lui sont confiées par la présente convention. Il fera son affaire de tous les risques pouvant provenir de son activité.

Article 8 : Capacité à ester en justice

Le coordonnateur peut ester en justice au nom et pour le compte des membres du groupement pour les procédures dont il a la charge. Il informe et consulte les membres sur sa démarche et son évolution.

Article 9 : Durée de la convention

La présente convention entre en vigueur dès sa signature et jusqu'à la date d'établissement du décompte définitif du dernier marché.

Article 10 : Adhésion de nouveaux membres

L'adhésion de nouveaux membres au groupement n'est pas prévue.

Article 11 : Modification de la présente convention constitutive

Les éventuelles modifications à la convention doivent être approuvées dans les mêmes conditions que son approbation.

Article 12 : Résiliation

La présente convention sera résiliée de plein droit à la demande de l'une ou l'autre des parties en cas de non-respect des obligations de chacune, ceci après mise en demeure restée sans effet dans le délai d'un mois.

Article 13 : Contentieux

Toute contestation relative à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention est du ressort du tribunal administratif de Nantes.

Fait à Angers, le.....
En 3 exemplaires

Meldomys
La Directrice générale adjointe
Véronique BERRUE

Jaxed
Le Directeur général
Benoît RATIER

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 28 JANVIER 2025

➤ AMÉNAGEMENT - DÉVELOPPEMENT

◆ MARCHÉS TRAVAUX/SERVICES-CONTRATS /CONVENTIONS

- ✓ SAINT-PIERRE-MONTLIMART (commune déléguée de MONTREVAULT-SUR-ÈVRE) Ilot BESSON - Tr. 2016n1 et 5215n1 : Engagement et conventions de partenariat, de groupement de commandes et de conduite d'opération

Lors de sa séance du 29 mai 2024, le Bureau a donné son accord pour confier à notre organisme, à la demande de la Commune de Montrevault-sur-Evre, un mandat d'études portant sur un programme de 12 à 14 logements locatifs et d'une médiathèque, consécutives à une étude programmatique du CAUE.

Ce mandat d'études n'a pas été signé par la Commune au regard de l'avancement de l'opération où il a été souhaité de s'orienter directement vers un engagement opérationnel, contractualisé par le biais des Conventions, ci-après détaillées. Les coûts afférents à ces études préalables, pour un montant total de 11.200 € HT réparti au prorata des surfaces planchers Meldomys et Commune, ont néanmoins été intégrés dans chacun des prix de revient.

L'étude a conclu à la faisabilité de l'opération comportant un parking semi-enterré et une médiathèque d'environ 1.200 m², propriétés de la Commune, et d'un ensemble de 11 logements collectifs en R+1 pour notre organisme.

La Commission d'investissement a émis un avis favorable le 9/10/2024, l'engagement de l'opération est présenté à cette séance pour validation.

La construction d'un seul ouvrage par deux personnes publiques différentes exige d'une part de constituer un groupement de commandes qui permet d'avoir recours aux mêmes intervenants et d'autre part de créer une division en volume pour distinguer la propriété des différents espaces.

La commune, maître d'ouvrage de la médiathèque, a par ailleurs, souhaité être accompagnée par l'office pour réaliser les études et travaux, sous la forme d'une conduite d'opération.

Pour répondre à l'ensemble de ces exigences, les parties ont convenu de définir les modalités de leur collaboration dans plusieurs conventions, présentées ci-après :

- Convention de partenariat précisant le rôle et les engagements de chacune des parties ;
- Convention de groupement de commande permettant de grouper et mutualiser les achats sous les procédures communes de la commande publique ;
- Convention de conduite d'opération déléguant à Meldomys les missions d'études et de travaux afférents à la maîtrise d'ouvrage concernant le parking et la médiathèque (propriétés communales)
- Division en volume Le prix de vente du volume sera fixé après l'établissement de l'état descriptif de division en volumes. Les parties ont convenu de calculer le prix de vente du volume de Meldomys sur la base d'un prix au m² de SHAB pratiqué sur ce territoire, dans la limite de l'équilibre financier du projet.

Vous voudrez bien vous prononcer sur l'engagement du programme locatif pour 11 logements collectifs, approuver les projets de conventions de partenariat, de conduite d'opération et de groupement de commande et autoriser le Directeur général à les signer.

Délibération : Le Bureau du Conseil d'administration donne son accord sur l'engagement du programme locatif pour 11 logements collectifs, l'approbation r les projets de conventions de partenariat, de conduite d'opération et de groupement de commande et autorise le Directeur général à signer les trois conventions.

**CONVENTION DE PARTENARIAT
SAINT PIERRE MONTLIMART**
(commune déléguée de MONTREVAULT-SUR-EVRE)
Construction d'une médiathèque et de 11 logements locatifs sociaux

ENTRE :

La Commune de MONTREVAULT SUR EVRE (commune déléguée de Saint Pierre Montlimart) représentée par son Maire, Monsieur Christophe DOUGE, dûment autorisé par délibération du Conseil municipal en date du 30 janvier 2025.

ET

MELDOMYS, Office de l'Habitat, représenté par son Directeur général, Monsieur Benoît RATIER, dûment autorisé par délibération du Bureau du Conseil d'administration du 28 janvier 2025,

PREAMBULE :

La Commune de MONTREVAULT-SUR-EVRE a engagé la première phase de restructuration urbaine du centre-ville de Saint-Pierre-Montlimart avec la réalisation de diverses opérations de constructions portant sur du logement, des commerces et services, et des équipements publics.

Dans ce cadre, et à la suite de l'étude de faisabilité programmatique réalisée par le CAUE la Commune souhaite engager la réalisation d'un programme mixte sur le site dit de « l'îlot Besson » sis Avenue du Parc (RD 752) qui représente une surface d'environ 1 750 m².

Dans un premier temps, la solution d'une co-maîtrise d'ouvrage a été proposée par la commune dans la mesure où la réalisation des ouvrages relèvent simultanément de la compétence des deux maîtres d'ouvrage (article L.2411-1 CCP)

Cette proposition a été écartée au vu des attentes de la DRAC car la co-maîtrise d'ouvrage aurait transféré la maîtrise d'ouvrage de la médiathèque à Meldomys.

La solution du groupement de commandes a donc été retenue car elle permet de mutualiser la procédure de passation des marchés de maîtrise d'œuvre et de travaux de construction. Il convient de préciser que dans un groupement de commandes, c'est la réglementation la plus contraignante qu'il faut d'appliquer.

Il a été décidé le programme suivant à constituer dans un bâtiment unique :

- La construction par la Commune d'une médiathèque d'environ 1 200 m² SU en rez-de-chaussée du bâtiment
- La construction d'un parking semi enterré libre d'accès en stationnement public
- La construction par le bailleur social MELDOMYS de 11 logements locatifs social

Le projet est situé sur les parcelles cadastrées 473 et 472p,496, propriétés de la Commune. MELDOMYS acquerra ultérieurement dans le cadre d'une division en volume, les volumes bâtis qui accueilleront les logements locatifs.

Afin de faciliter la compréhension et le bon déroulement de cette opération, les parties conviennent d'établir une convention de partenariat qui vient définir leur rôle ainsi que leurs engagements respectifs.

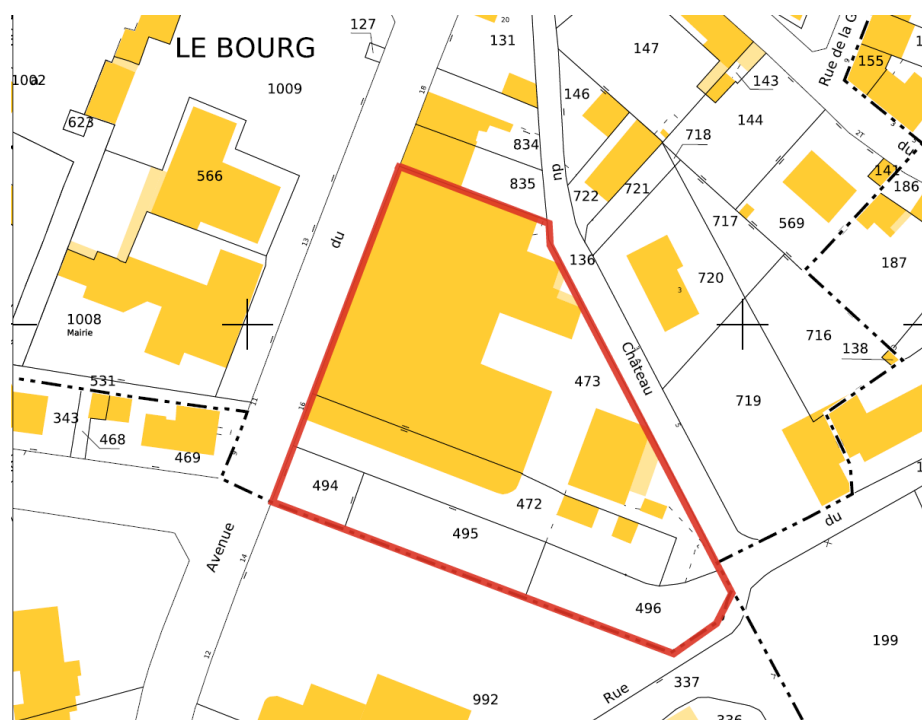
ARTICLE I – Présentation du projet

- **Art I-1 Périmètre foncier du projet**

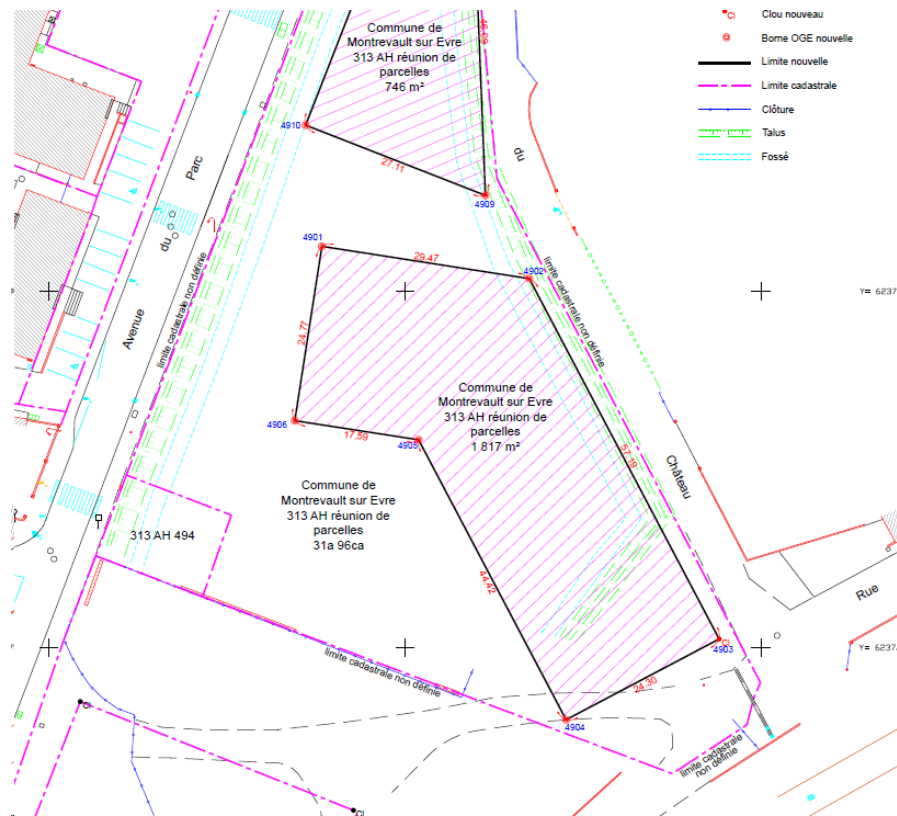
Le bâtiment doit être construit sur une surface de 1 817 m² définie dans le plan de division et correspondant aux parcelles cadastrées 313 AH473p, 313 AH472p, 313AH496p.

Le traitement des abords immédiats du bâtiment et notamment les travaux liés à la gestion intégrée des eaux pluviales seront réalisés sur l'emprise correspondant au reliquat des parcelles cadastrées 313 AH473p, 313 AH472p, 313AH496p ainsi que la parcelle 313AH494, tel que matérialisé en rouge sur le plan cadastral.

(NB : en raison d'une non mise à jour cadastrale, il est précisé que l'ensemble bâti indiqué en jaune sur ces parcelles est démoli).



Plan de division



• ART I-2 – Présentation de l’ouvrage

La Commune de MONTREVAULT-SUR-EVRE a engagé une première phase de restructuration urbaine du centre-ville de Saint-Pierre-Montlimart avec la réalisation de diverses opérations de constructions portant sur du logement, des commerces et services, et des équipements publics.

Dans ce cadre, et à la suite de l’étude de faisabilité programmatique réalisée par le CAUE la Commune souhaite engager la réalisation d’un programme mixte sur le site dit de « l’îlot Besson » sis Avenue du Parc (RD 752) qui représente une surface d’environ 1 750 m².

Il s’agit de construire un bâtiment unique, étant précisé que :

- la Commune réalisera une médiathèque d’environ 1 200 m² SU en rez-de-chaussée du bâtiment ainsi que le sous-sol de l’immeuble destiné aux places de stationnement
- l’OPH Meldomys réalisera 11 logements locatifs sociaux.
- Les espaces extérieurs resteront propriété communale en raison de leur usage et de la gestion des EP à la parcelle

ARTICLE II – montage juridique

La construction d’un seul ouvrage par deux personnes publiques différentes exige d’une part de constituer un groupement de commandes qui permet d’avoir recours aux mêmes intervenants et d’autre part de créer une division en volume pour distinguer la propriété des différents espaces.

Par ailleurs, la commune, Maître d'ouvrage du sous-sol de l'immeuble et de la médiathèque a souhaité être accompagnée, par Meldomys, pour l'assistance à maîtrise d'ouvrage.

- **Art II-1 Convention de groupement de commandes**

Le groupement de commande est une modalité de **mutualisation de l'achat public qui permet à plusieurs acheteurs de bénéficier des résultats d'une seule et même procédure de mise en concurrence**. C'est en cela qu'il y a mutualisation.

Le groupement donne lieu à la passation entre les acheteurs groupés d'une convention constitutive du groupement qui fixe les opérations réalisées conjointement. La convention désigne Meldomys comme coordonnateur pour prendre en charge l'exécution de ces missions conjointes.

Les opérations faites conjointement au nom et pour le compte des membres du Groupement portent sur la procédure de passation du marché mais également, sur certaines opérations d'exécution du marché (telles que par exemple, la passation des avenants).

Les procédures pour retenir les intervenants ont été définies comme suit :

Le Coordonnateur pourra attribuer, signer et notifier les bons de commande et/ou les **marchés inférieurs à 35.000 € HT** correspondant aux prestations d'assurance, coordinateur SPS, Bureau de contrôle, géomètre, les prestations de raccordement avec les concessionnaires (hors branchements). La répartition des coûts correspondant à ces prestations sera faite conformément à la répartition décrite à l'article III ci-dessous

Les marchés formalisés de travaux seront attribués par une Commission d'appel d'offres du groupement composée de représentants des 2 pouvoirs adjudicateurs :

- Pour Meldomys : le Directeur général et 2 administrateurs de la CAO
- Pour la commune : le maire et l'adjointe à la culture

Le marché de maîtrise d'œuvre est attribué par le représentant du coordonnateur, après analyse d'un comité technique suivi d'un avis du jury de concours.

- Les parties ont convenu de choisir les prestataires Coordonnateur SPS, Bureau de contrôle et assureur dommage ouvrage de Meldomys afin que faire bénéficier la commune de tarifications compétitives, étant précisé que ces prestataires ont été retenus à l'issue d'une procédure d'appel d'offres européen
- Une convention de groupement de commande sera ainsi signée par les parties.

- **Art II-2 Convention de conduite d'Opération auprès de la commune :**

L'assistance à Maîtrise d'ouvrage fournit un service de conseil, d'aide à la décision et d'accompagnement technique, juridique, administratif et financier, fourni à un maître d'ouvrage, dans le cadre d'un projet de construction.

Meldomys accompagnera la commune de Montrevault-sur-Evre tout au long du déroulement du projet, à savoir au stade des études, de la consultation des entreprises, du chantier jusqu'à la fin de la période de garantie de parfait achèvement. Cet accompagnement donnera lieu à rémunération.

Une convention de-conduite d'opération retraçant tous ces éléments sera signée entre les parties

MODALITES DE COLLABORATION

1 Principe de la collaboration

La Commune s'engage à transmettre à MELDOMYS tous les documents utiles à l'étude du projet, y compris tous les documents techniques et administratifs

MELDOMYS sollicitera la Commune à différents stades du projet à identifier.

La validation des propositions du conducteur d'opération devra être réalisée dans les délais impartis afin de ne pas retarder l'avancement du projet global.

Pour cela, il transmettra autant que possible les pièces provisoires à la Commune qui assurera le lien en continu avec les services de la DRAC.

2 Modalités de pilotage

Un comité de pilotage assure la gouvernance du projet. Il se réunit autant de fois que de besoin et à chaque étape clé du projet pour avis ou validation.

Le COPIL est notamment amené à présenter ses observations, ou valider les différents éléments de mission de la maîtrise d'œuvre dans les délais suivants :

- 3 semaines à compter de sa présentation pour l'ESQ
- 6 semaines à compter de sa présentation pour l'APD
- 1 mois à compter de sa présentation pour les PRO/DCE.

Des réunions pourront également être organisées en phase chantier afin de garantir le bon déroulement des travaux pour les 2 maîtres-d'ouvrage.

Les décisions sont arrêtées en COPIL, sous réserve que les instances de gouvernance de la Commune et de l'office aient été saisies pour les valider.

Le COPIL est composé de la façon suivante :

- De 4 représentants de la Commune : 2 élus adjoints Bâtiment et Culture et leurs agents techniques associés)
- De 4 représentants de Meldomys : Directeur maîtrise d'ouvrage, Responsable Programmes et cas échéant, l'Adjoint au Directeur Maitrise d'ouvrage et la Responsable agence Mauges-Choletais

La composition peut évoluer sous réserve de maintenir chacune des fonctions représentées et que les modifications soient validées par le président du COPIL.

• Art II-3 division en volume sur plan

En principe le régime de la copropriété gère et organise la vie d'un immeuble dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes.

Toutefois, les opérations d'urbanisme amènent de plus en plus fréquemment les constructions privées à côtoyer les dépendances du domaine public.

En vertu du caractère inaliénable du domaine public (repris sous l'article L.3111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques), il est incompatible avec le statut de la copropriété.

C'est pourquoi l'imbrication du domaine public avec des propriétés privées justifie à elle seule qu'il faille retenir une organisation juridique adaptée, et de recourir à la division en volumes.

La division en volumes est une technique juridique qui consiste à diviser la propriété d'un immeuble en fractions distinctes, sur le plan horizontal comme sur le plan vertical, à des niveaux différents, qui peuvent se situer au-dessus comme au-dessous du sol naturel.

La loi et la jurisprudence encadrent désormais le recours à la division en volumes. L'intervention du Géomètre-Expert dans le processus de partage vertical de la propriété est indispensable et permettra de proposer la meilleure solution.

Pour tout projet de division en volumes, le Géomètre-Expert établit les documents obligatoires afin de garantir la clarté juridique et technique de la division, à savoir des plans et coupes géoréférencés et un état descriptif de division

Meldomys pourra, à ce stade, se rendre propriétaire du volume correspondant aux logements locatifs sociaux. Le prix de vente du volume sera calculé sur la base du prix de m² de SHAB pratiqué sur ce territoire et en tenant compte de l'équilibre financier

Une fois la vente réalisée, la commune et Meldomys déposeront un même permis de construire

Les dépenses relatives entre la commune et Meldomys seront partagées à hauteur de 50%

ARTICLE III – Enveloppe financière et couts

- **Art III -I : -Coûts prévisionnels de l'Opération**

PRIX DE REVIENT	MEDIATHEQUE		LOGEMENTS	
Coût prévisionnel FONCIER	103 232 € HT	123 879 € TTC	333 257 € HT	358 755 € TTC
Coût prévisionne TRAVAUX	3 993 663 € HT	4 792 396 € TTC	1 003 291 € HT	1 079 747 € TTC
Coût prévisionnel HONORAIRES	496 260 € HT	589 133 € TTC	199 242 € HT	213 830 € TTC
SOUS TOTAL -PRIX DE REVIENT	4 593 155 € HT	5 505 408 € TTC	1 535 790 € HT	1 644 522 € TTC
Coût prévisionnel REMUNERATION DE L'OFFICE (4%)	161 119 € HT	193 343 € TTC		
TOTAL	4 754 274 € HT	5 698 751 € TTC	1 535 790 € HT	1 652 332 € TTC

Ce prix de revient comprend l'ensemble des dépenses liées aux études préalables à la charge foncière, aux coûts de travaux des bâtiments, aux honoraires, aux dépenses assurances ainsi qu'aux frais correspondant aux missions de MELDOMYS

Il est précisé que ce prix de revient est prévisionnel et sera rendu définitif à l'issue des travaux.

- **Art III 2- Particularités sur la répartition couts et abandon projet**

III-2-1 indemnités candidats non retenus

Concernant le concours organisé pour choisir le maître d'œuvre, la prime qui doit être versée à tous les participants au concours, y compris au lauréat, est égale au prix estimé des études à effectuer par les concurrents, affecté d'un abattement au plus égal à 20 %.

III-2-2 Prise en charge de la prime :

Compte tenu du coût prévisionnel des logements s'élevant à 1 527 980 € HT et des honoraires associés s'établissant à 191 432 € HT, ces derniers demeurent inférieurs au seuil de 221 000 € HT, au-delà duquel le recours à une consultation par concours serait obligatoire. En conséquence, il est convenu que la totalité de la prime devant être versée aux deux candidats non retenus sera prise en charge par la Commune de Montrevault-sur-Èvre.

III-2-3 Partage des couts de la MOP et honoraires :

Répartition des coûts d'honoraires MOP :

La répartition des coûts d'honoraires sera faite au prorata des coûts objectifs de chaque projet et une grille d'honoraires pour chaque projet sera établie en phase APD et validée en conseil municipal et fera l'objet d'un avenant à la présente convention.

PRINCIPE DE LA REMUNERATION

Par application de l'article R.2432-6 du code de la commande publique, la rémunération du maître d'œuvre tient compte de l'étendue de la mission, du degré de complexité de cette mission et du coût prévisionnel des travaux.

En cas de modification importante du programme dont la maîtrise d'ouvrage est à l'initiative, la rémunération du maître d'œuvre pourrait être revue après discussion entre le Maître d'œuvre et le Maître d'Ouvrage.

Au stade de l'A.P.D., un avenant au contrat arrêtera le coût prévisionnel définitif des travaux. Ce dernier servira de base au jugement des offres des entreprises. Une hausse du coût prévisionnel n'induit pas de rémunération complémentaire du forfait d'honoraires.

En cas d'écart entre le coût prévisionnel des travaux et le coût réel après attribution des marchés, le groupement ne peut pas prétendre à revalorisation de ses honoraires sur la base de ce seul écart.

REMUNERATION DU MAITRE D'ŒUVRE ET COUT DES TRAVAUX

Le contrôle du coût prévisionnel définitif des travaux s'effectue à l'issue de la consultation des entreprises.

Dans le cas où le coût constaté de l'ouvrage dépasse le coût prévisionnel définitif assorti du taux de tolérance, le maître d'œuvre devra reprendre ses études sans prétendre à des rémunérations complémentaires.

Dans le cas où l'écart entre le coût prévisionnel des travaux et le coût constaté à l'issue de la consultation des entreprises est tel que le programme arrêté au préalable ne peut plus être respecté, il sera au choix du maître d'ouvrage :

- soit mis fin au contrat de maîtrise d'œuvre par mise en demeure.
- soit établi un avenant pour modifier le programme ou l'estimation prévisionnelle ainsi que le cas échéant la rémunération du maître d'œuvre.

Au titre de l'assistance au maître d'ouvrage pour la direction de l'exécution des contrats de travaux, le maître d'œuvre doit s'assurer que le coût des travaux ne subit pas de dérives préjudiciables à l'économie de l'opération.

S'il ne parvenait pas à respecter le montant initial des contrats de travaux affecté du taux de tolérance de 1 %, sa rémunération sera réduite selon les conditions prévues à l'article 8 ci-dessous.

Répartition des autres coûts d'honoraires

1. CT, SPS, géomètre, assurance DO, études de sol : Au prorata du cout travaux
2. Concessionnaires : Au réel pour chaque maitre d'ouvrage
1. Etudes préalables : études de faisabilité architecturale prise en charge à 100% par la Commune et études géotechniques réparties selon la surface de plancher de chaque équipement

III-2-4 répartition des couts travaux

Dans le même sens, les deux maitres d'ouvrage conviennent de retenir une clé de répartition des coûts travaux définie, à partir d'éléments de la phase PRO, selon les modalités suivantes :

1. Répartition sur la base des couts réels pour les lots :
 - Menuiseries extérieures ;
 - Etanchéité ;
 - Second œuvre ;
 - Lots techniques
2. Répartition au prorata des surfaces de plancher telles que définies au CCH sur les éléments indissociables suivants :
 - Terrassement / Fondations (hors sous-sol) et aménagements extérieurs ;
 - Infrastructure ;
 - Gros -œuvre ;
 - Ravalement ;
 - Charpente ;
 - Clos et couvert
3. Cas du sous-sol :
 - Prise en charge par la Commune de Montrevault-sur-Evre de l'ensemble des travaux relatifs au sous-sol (notamment travaux de Gros Œuvre et de gestion des eaux souterraines)

III-2-5 Abandon de projet

Enfin, dans le cas où le projet serait amené à être abandonné à l'initiative de la Commune, notamment en cas de subventions insuffisantes, celle-ci prendra en charge l'entièreté des indemnités et honoraires dues par le groupement aux équipes de maitrise d'œuvre, qui pourront s'élever à :

- En ce qui concerne les honoraires des missions réalisées :
45% du montant total des honoraires de maitrise d'œuvre dans le cas où le permis aurait été déposé en phase PRO et 20% dans le cas d'un permis déposé en phase APS
- En ce qui concerne les indemnités de résiliation :

Conformément à l'article 31 du CCAG des marchés publics de maitrise d'œuvre

Lorsque le maître d'ouvrage résilie le marché pour motif d'intérêt général, le maître d'œuvre a droit à une indemnité de résiliation, obtenue en appliquant au montant initial hors TVA du marché, diminué du montant hors TVA non révisé des prestations admises, un pourcentage fixé par les documents particuliers du marché ou, à défaut, de 5 %.

Le maître d'œuvre a droit, en outre, à être indemnisé de la part des frais et investissements, éventuellement engagés pour le marché et strictement nécessaires à son exécution, qui n'aurait pas été prise en compte dans le montant des prestations payées. Il lui incombe d'apporter toutes les justifications nécessaires à la fixation de cette partie de l'indemnité dans un délai de quinze jours après la notification de la résiliation du marché.

Ces indemnités sont portées au décompte de résiliation, sans que le maître d'œuvre ait à présenter une demande particulière à ce titre.

Article IV- Planning prévisionnel des opérations

- **Art IV-1 Planning prévisionnel**

- 02/2025 : Lancement concours
- 05/2025 : Jury – Phase 1
- 06/2025 : Visite de site
- 12/2025 : Jury – Phase 2
- 12/2025 : Négociation
- 01/2026 : Attribution CA/BCA
- 03/2026 : Remise APS
- 05/2026 : Remise APD
- 09/2026 : Dépôt PC
- Travail en temps masqué PRO / DCE (cf. convention GC)
- 02/2027 : Arrêté de PC
- 03/2027 : Lancement AO Travaux
- 03/2027 : Instruction DRAC
- Réalisation 2027/2029

- **Art IV-2 Précisions sur les étapes importantes**

- 1. Lancement consultation Phase 1**

La Commune de Montrevault sur Evre et Meldomys devront réaliser et entériner ensemble le cahier des charges à joindre au concours

- 2. Jury - Phase 1**

1ère réunion du jury pour avis sur les candidatures et choix des concurrents par le groupement de maitres d'ouvrage sur base des capacités techniques, professionnelles et financières des candidats (références, moyens humains, diplômes, certifications, chiffres d'affaires etc)

3 candidats sont retenus anonymement sur l'avis du jury composé de 12 membres

- 3. Jury – Phase 2**

2ème réunion du jury pour avis sur les projets et classement

Analyse par le jury des projets composés de planches, d'une note détaillée du projet et d'une enveloppe prévisionnelle

- 4. Dépôt du permis de construire :**

La Commune et Meldomys devront se concerter pour déposer conjointement le permis de construire commun dont ils seront co-titulaires

A cet effet :

- Le dossier de demande de permis de construire sera validé selon les modalités de collaboration définies à l'article correspondant de la présente convention
- Une fiche complémentaire à joindre à la demande d'autorisation d'urbanisme lorsque plusieurs demandeurs sont concernés par un même projet sera réalisée.
- Chaque MOA s'acquittera des taxes qui lui incombent

ARTICLE V – Engagements des signataires

- **Art V-1 : engagements de la Commune**

La commune s'engage à mettre à disposition l'emprise foncière nécessaire à la réalisation du projet dans l'attente de la réalisation de la division en volume sur plan.

La commune s'engage à constituer un groupement de commandes avec MELDOMYS au regard de la nature des ouvrages

La commune s'engage à confier la conduite des opérations de construction de la médiathèque à MELDOMYS.

- **Art V-2 : engagements de MELDOMYS**

Meldomys s'engage à acquérir les volumes correspondant aux logements

Meldomys s'engage à réaliser les travaux en maîtrise d'ouvrage dans le respect des délais prévisionnels

Meldomys s'engage à accompagner la commune au titre de la conduite d'opération des travaux d'aménagement.

ARTICLE VI – Durée de la Convention

La présente convention est consentie pour une période débutant à sa signature pour se terminer à la date de purge des délais de Garantie de Parfait Achèvement des ouvrages,

ARTICLE VII – Conditions de résiliation

La présente convention sera résiliée de plein droit pour les cas suivants :

- A la demande de l'une ou l'autre des parties, en cas de non-respect des obligations de chacune, ceci après mise en demeure restée sans effet dans un délai de deux mois.
- Dans l'hypothèse où l'affectation initiale d'une structure ou d'une partie de la structure ne répondrait plus aux besoins pour lesquels elle a été conçue, les parties décideront d'un commun accord d'une nouvelle affectation ou d'une résiliation partielle de la présente convention.

ARTICLE VIII – Informatiques et libertés

Les parties s'engagent à respecter la réglementation relative à la protection des données personnelles dans le cadre de leur collaboration. À cet effet, chacune d'entre elles s'engage à respecter les obligations qui lui incombent en vertu de la réglementation, notamment en définissant une finalité préalable à tout traitement, en mettant en œuvre toutes les mesures nécessaires pour garantir la confidentialité et la sécurité des données, en coopérant mutuellement pour répondre aux demandes d'exercice des droits, et en définissant une base légale avant tout traitement.

Par ailleurs, les parties conviennent de désigner leur délégué à la protection de données comme point focal pour toute question relative aux données à caractère personnel traitées.

ARTICLE IX – Election de domicile

Pour l'exécution du présent contrat de location, les contractants font élection de domicile, en leur siège social respectif.

Fait en 2 exemplaires,
ANGERS, le.....

Le Maire
De la Commune de Montrevault sur Evre
Christophe DOUGE
(cachet + signature)

Le Directeur général
de MELDOMYS
Benoit RATIER



CONVENTION DE GROUPEMENT DE COMMANDES PUBLIQUES
(avec conduite d'opération)
SAINT-PIERRE-MONTLMART – Tr. 2016 et 5215 (Ilot Besson et Médiathèque)
(commune déléguée de MONTREVAULT-SUR-EVRE)

Entre la commune de Montrevault-sur-Èvre représentée par son maire, Monsieur Christophe DOUGÉ, dûment autorisé par délibération du conseil municipal en date du 30 Janvier 2025

Et

Meldomys, Office public de l'Habitat, représenté par son Directeur général, Monsieur Benoît RATIER, dûment autorisé par délibération du 28 janvier 2025

Considérant la similitude des besoins en construction des perspectives d'économie financières et de l'homogénéité de gestion en découlant, il apparaît souhaitable de constituer un groupement de commande publique entre les parties pour la consultation et la passation des marchés publics d'un ensemble immobilier composé d'une médiathèque-ludothèque et des logements locatifs.

Article 1^{er} - Objet

La commune de Montrevault-sur-Èvre et l'Office Public de l'Habitat conviennent de se grouper, conformément aux articles L 2113-6 et L 2113 7 du code de la commande publique, afin de choisir l'ensemble des intervenants pour réaliser un projet comprenant une médiathèque-ludothèque et des logements locatifs : la commune de Montrevault-sur-Èvre étant maître d'ouvrage de la médiathèque-ludothèque de ses locaux techniques, du parking et des espaces publics dans le cadre de la GIEP et Meldomys assurant la maîtrise d'ouvrage du reste du projet.

Article 2 - Coordonnateur

➤ Désignation

D'un commun accord, l'Office Public de l'Habitat représenté par son directeur général, est désigné coordonnateur du groupement.

➤ Missions

Dans le respect des articles L 2113-6 et suivants du code de la commande publique, les missions du coordonnateur sont les suivantes :

① **Définir l'organisation technique et administrative de la procédure de consultation** des marchés de l'équipe maîtrise d'œuvre, coordonnateur SPS, du bureau de contrôle, des entreprises et des études ou prestations et toutes autres prestations utiles pour la réalisation du projet.

② **Définir et recenser les besoins dans les conditions suivantes :**

- Chaque membre définit de manière sincère l'enveloppe financière globale maximale qu'il entend affecter à l'opération.

- Le financement des travaux sera assuré respectivement sous l'entière responsabilité de chaque maître d'ouvrage.

- La définition du projet de médiathèque-ludothèque prendra pour référence les éléments de l'étude programmatique menée par le CAUE d'octobre 2023 et réactualisée par la commune de Montrevault-sur-Èvre en-; janvier 2025

- L'ensemble de la construction devra répondre à des choix techniques discutés communément mais qui devront garantir la faisabilité tant technique que financière du projet.

③ **Gestion de la procédure de passation des Marchés publics**

- élaboration des cahiers des charges et autres pièces des marchés

- transmission au maître d'œuvre de toute directive en vue de l'élaboration du DCE, contrôle de l'établissement du DCE dans les délais prévus

- préparation de la consultation (définition des critères, choix de la procédure de passation pour chaque marché). Il est précisé qu'il sera conclu un marché négocié sans publicité ni mise en concurrence avec le lauréat suite au concours de maîtrise d'œuvre, en application des articles R2162-15 et suivants du code de la commande publique.

- envoi de l'avis d'appel public à la concurrence à la publication, envoi des dossiers aux candidats, réception des offres...)

- information des candidats du résultat de la mise en concurrence

- signature et notification des marchés

④ **Instances en charge de l'attribution des marchés hors Maitrise d'oeuvre**

- Le Coordonnateur pourra attribuer, signer et notifier les bons de commande et/ou les **marchés inférieurs à 35.000 € HT** correspondant aux prestations d'assurance, coordinateur SPS, Bureau de contrôle, géomètre, les prestations de raccordement avec les concessionnaires (hors branchements). Le montant de ces dépenses est réparti au prorata des travaux de chaque maître d'ouvrage.

- **Les marchés formalisés de travaux** seront attribués par une Commission d'appel d'offres du groupement composée de représentants des 2 pouvoirs adjudicateurs :

○ Pour Meldomys : le Directeur général et 2 administrateurs de la CAO

○ Pour la commune : le maire et l'adjointe à la culture

- Ces 5 membres ont voix délibérative ».

Le quorum est atteint lorsque la moitié des membres au moins sont présents. En cas d'égalité des votes, le Président a voix prépondérante.

La CAO est présidée par le directeur général de Meldomys.

⑤ Instances en charge de l'attribution des marchés de maîtrise d'œuvre

Le marché de maîtrise d'œuvre est attribué par le représentant du coordonnateur, après analyse d'un comité technique suivi d'un avis du jury de concours.

▪ Le comité technique est composé de 4 membres comme suit :

- Pour Meldomys :
 - Directeur de la Maîtrise d'Ouvrage
 - Responsable de Programmes
- Pour la Commune :
 - Gestionnaire Technique
 - Responsable d'exploitation de la Médiathèque

▪ Le jury de concours de maîtrise d'œuvre qui émet un avis est composé comme suit :

- 4 représentants des pouvoirs adjudicateurs : 2 membres de la commission d'appel d'offres de Meldomys et 2 membres de la commission d'appel d'offres de la commune.
- 4 personnes qualifiées : un représentant du Conseil départemental, un représentant de la DRAC, un représentant technique du CAUE, un représentant technique du service culture de Mauges Communauté
- 4 Maîtres d'œuvre : à désigner
- Un représentant des bénévoles de la Médiathèque-Ludothèque pourra participer au jury, à titre consultatif.
- La présidence du jury est assurée par le Directeur général de Meldomys.

Article 3 – Membres du groupement

- Le groupement est composé de 2 membres :
 - Meldomys
 - Commune de Montrevault-sur-Èvre

Chaque membre procède à la signature de ses propres marchés avec les entreprises titulaires.

Article 4 – Procédure

Les procédures de consultation sont définies d'un commun accord entre les membres du groupement, dans le respect du code de la commande publique.

Article 5 – Avenants

Les avenants sont passés conformément au code de la commande publique, notamment s'agissant des avenants conduisant à une augmentation supérieure à 5% du montant initial du marché, lorsque celui-ci a été conclu suite à une procédure formalisée. Dans ce cas, la commission du groupement ayant attribué le marché est compétente pour émettre un avis sur l'avenant

Dans les autres situations, le coordonnateur procèdera à la signature des avenants.

Article 6 – Dispositions financières

Les frais liés à la procédure de désignation du cocontractant et aux frais éventuels de fonctionnement, ainsi que les frais de publicité liés à la passation des marchés sont supportés équitablement (50 % / 50 %) pour chaque membre du groupement. Le coordonnateur adressera une demande de remboursement chiffrée et détaillée.

La mission du coordonnateur ne donne lieu à aucune rémunération.

Les éventuels frais de procédure et/ou d'assistance en cas de recours contentieux ou précontentieux sont répartis à parts égales entre les membres du groupement.

Concernant le concours organisé pour choisir le maître d'œuvre, la prime qui doit être versée à tous les participants au concours, y compris au lauréat, est égale au prix estimé des études à effectuer par les concurrents, affecté d'un abattement au plus égal à 20%. Elle sera versée intégralement par la Commune de Montrevault-sur-Èvre, aux deux candidats non retenus, dans la mesure où le recours à cette procédure a été rendu obligatoire en raison du coût travaux de la médiathèque. La prime versée au lauréat, déduite ensuite de ses honoraires, sera versée suivant la répartition des honoraires MOP prévue à la convention partenariat

Article 7 : Responsabilité du coordonnateur

Le coordonnateur est responsable des activités qui lui sont confiées par la présente convention. Il fera son affaire de tous les risques pouvant provenir de son activité.

Article 8 : Capacité à ester en justice

Le coordonnateur peut ester en justice au nom et pour le compte des membres du groupement pour les procédures dont il a la charge. Il informe et consulte les membres sur sa démarche et son évolution.

Article 9 : Durée de la convention

La présente convention entre en vigueur dès sa signature et jusqu'à la date de fin de la garantie de Parfait Achèvement

Article 10 : Adhésion de nouveaux membres

L'adhésion de nouveaux membres au groupement n'est pas prévue.

Article 11 : Modification de la présente convention constitutive

Les éventuelles modifications à la convention doivent être approuvées dans les mêmes conditions que son approbation.

Article 12 : Résiliation

La présente convention sera résiliée de plein droit à la demande de l'une ou l'autre des parties en cas de non-respect des obligations de chacune, ceci après mise en demeure restée sans effet dans le délai d'un mois.

Article 13 : Contentieux

Toute contestation relative à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention est du ressort du tribunal administratif de Nantes.

Fait à Angers, le.....

En 2 exemplaires

Meldomys
Le Directeur général
Benoît RATIER

La commune de Montrevault-sur-Èvre
Le Maire
Christophe DOUGE

**CONVENTION DE CONDUITE D'OPERATION
SAINT PIERRE MONTLIMART**
(Commune déléguée de MONTREVAULT-SUR-EVRE)
Construction d'une médiathèque et de 11 logements locatifs sociaux

ENTRE :

La commune de MONTREVAULT-SUR-ÈVRE représentée par son maire, Monsieur Christophe DOUGÉ, dûment autorisé par délibération du Conseil municipal en date du 30 janvier 2025, maître d'ouvrage,

ET

MELDOMYS Office de l'Habitat, représenté par son Directeur général, Monsieur RATIER Benoît, dûment autorisé par délibération du Bureau du Conseil d'Administration du 28 janvier 2025, conducteur d'opération,

CONSIDERANT QUE : la commune de Montrevault-sur-Èvre a pour projet la réalisation d'une médiathèque-ludothèque,

CONSIDERANT QUE : la commune de Montrevault-sur-Èvre a décidé de solliciter Meldomys comme conducteur d'opération sur ce projet,

Les parties conviennent d'établir une convention de conduite d'opération suivant les conditions ci-après :

ARTICLE I - OBJET

La commune de Montrevault-sur-Èvre demande à Meldomys d'assurer au titre de conducteur d'opération les missions énumérées à l'article IV en vue de la réalisation d'une médiathèque-ludothèque.

Cette mission sera effectuée dans le cadre de l'art L2422-1 à 4 du Code de la commande publique, Meldomys assurera à ce titre :

- études préalables : études de faisabilité architecturale prise en charge conformément à l'article III-2-3 de la convention de partenariat
- la coordination des prestations intellectuelles comprenant l'ensemble de l'équipe d'ingénierie (maître d'œuvre, contrôleur technique, coordonnateur SPS, thermicien...)
- le suivi du respect des procédures législatives et réglementaires (
- le suivi financier de l'opération.

ARTICLE II – PROGRAMME, ENVELOPPE FINANCIERE ET PLANNING PREVISIONNELS

2.1. Programme et coûts prévisionnels de l'Opération

Le programme et les coûts prévisionnels de l'opération sont ceux mentionnés à la convention de partenariat

2.2. Planning prévisionnel des opérations

Est fixé à la convention de partenariat (art IV)

ARTICLE III – DUREE

La présente convention prend effet dès sa signature, elle prend fin à l'issue de la période de garantie de parfait achèvement.

ARTICLE IV – MISSIONS DE MELDOMYS

Pour la poursuite de l'objet de la présente convention, Meldomys accomplira toutes les formalités inhérentes à la conduite d'opération, à savoir :

- 1 - phase de définition des ouvrages,
 - assistance à la définition du programme et de l'enveloppe financière,

- 2 - réalisation des ouvrages (en phase d'étude),
 - Montage de l'opération
 - ↳ Définition des différents intervenants, de leurs missions et de leurs responsabilités, choix du mode de sélection
 - ↳ Établissement d'un planning prévisionnel
 - ↳ Montage financier : étude de faisabilité, définition et ventilation des coûts de construction

 - Préparation et suivi du marché de maîtrise d'œuvre
(Préparation de l'avis de publicité, préparation de la décision de l'autorité compétente)

Les modalités financières concernant la passation des marchés de maitrise d'œuvre, d'études et de travaux sont fixées à la convention de groupement de commande.

- Préparation, suivi et règlement des autres marchés d'études et de prestations intellectuelles (préparation mise en concurrence, préparation de la décision de l'autorité compétente...) suivants les termes définis à la convention de partenariat

- Suivi des études
 - ↳ Suivi du travail du maître d'œuvre en ce qui concerne l'établissement des documents prévus au marché
 - ↳ Aux différents stades des études, vérification que le maître d'œuvre prend en temps utiles les contrats nécessaires avec les tiers intéressés aux ouvrages (eau, gaz, électricité, télécom...) et qu'il assure la transmission des différentes études au contrôleur technique et au coordonnateur sécurité.
 - ↳ Établissement du projet de notification au maître d'œuvre des décisions du maître d'ouvrage valant acceptation, rejet ou instructions de modifications des documents d'étude prévus au marché.

- ↳ Assistance éventuelle au maître d'ouvrage en vue de la constitution de dossiers de demandes de primes, subventions, prêts...
- ↳ Établissement des états d'acompte et de la notification au maître d'œuvre et envoi des états d'acompte au maître d'ouvrage pour paiement.

3 - réalisation des ouvrages phase travaux

- Assistance pendant le choix des entrepreneurs
 - ↳ Transmission au maître d'œuvre de toute directive en vue de l'élaboration des pièces constitutives du DCE, contrôle de l'établissement du DCE dans les délais prévus.

 - ↳ Préparation de la consultation des entreprises : il est indiqué que l'organisation de la consultation s'effectuera dans le cadre d'un groupement de commandes

- Assistance pour la conduite des travaux et règlement des entreprises
 - ↳ Notification au maître d'œuvre des décisions du maître d'ouvrage concernant notamment l'arrêt du coût résultant des contrats travaux, la date de commencement des travaux
 - ↳ Information périodique du maître d'ouvrage de l'état d'avancement des travaux
 - ↳ Animation des réunions maîtrise d'ouvrage
 - ↳ Proposition au maître d'ouvrage de la demande du maître d'œuvre de travaux supplémentaires ; après décision du maître d'ouvrage, transmission de celle-ci au maître d'œuvre pour passation des avenants avec l'entrepreneur. Dans tous les cas où des modifications seront demandées par la commune de Montrevault-sur-Èvre sans être motivées par des malfaçons ou négligences des entreprises, les dépenses consécutives seront à la charge de la commune de Montrevault-sur-Èvre et payées par celle-ci, en sus des sommes découlant de la présente convention.
 - ↳ Transmission au maître d'ouvrage des décomptes des prestations après vérification du maître d'œuvre.
 - ↳ Vérification du respect des délais réglementaires pour le règlement des acomptes mensuels et du solde des entrepreneurs.
 - ↳ Assistance au maître d'ouvrage pour les opérations préalables à la réception (vérification de la constitution du DCE par le maître d'œuvre, assistance pour le règlement des litiges avec les entrepreneurs).

- Suivi et règlement du marché de maîtrise d'œuvre et des autres marchés de prestations intellectuelles pendant la phase travaux.
 - ↳ Vérification du décompte final, établissement du décompte général et transmission au maître d'ouvrage pour signature, préparation de la notification au prestataire.
 - ↳ Assistance pendant la période de garantie de parfait achèvement. Un quitus sera délivré par la commune de Montrevault-sur-Èvre à MELDOMYS à la fin de la période de garantie.

ARTICLE V – MODALITES DE COLLABORATION

Sont fixées par la convention de partenariat

ARTICLE VI – REMUNERATION DE L'OFFICE

Pour l'exécution des missions définies à l'article III de la présente convention, Meldomys percevra une rémunération au taux de 4 % sur le coût total de l'opération, toutes dépenses confondues (hors taxes). Cette rémunération sera augmentée du taux de T.V.A. en vigueur.

Le montant prévisionnel de rémunération est fixé à 161 119 € HT sur la base d'un montant d'honoraires et de travaux de € HT estimé en phase études.

Le montant de la rémunération sera arrêté à l'attribution des marchés. Il est susceptible d'évoluer en fonction du coût réel des travaux à la suite des travaux supplémentaires en cours de chantier. Chacun des maîtres d'ouvrage est engagé à hauteur des besoins définis dans le cadre de cette convention. Toutefois, ces engagements seront ajustés au stade des études d'avant-projet détaillé ou à tout autre moment jugé nécessaire par les parties.

La rémunération sera versée suivant les missions exécutées soit :

- 20 % à la signature de la Convention,
- 30 % à l'obtention du permis de construire
- 30 % à la réalisation de 50 % du montant global des travaux
- 15 % à la réception de l'ouvrage- établissement de la DAACT
- 5 % au terme de la Garantie de Parfait Achèvement.

ARTICLE VII – CONDITIONS DE RESILIATION

La présente convention sera résiliée de plein droit à la demande de l'une ou l'autre des parties, en cas de non-respect des obligations de chacune, ceci après mise en demeure restée sans effet dans un délai de trois mois.

D'autre part, la convention sera résiliée et quelle qu'en soit la cause si :

- le projet, objet de la présente convention, n'aboutit pas,
- si le chantier est arrêté définitivement, alors que les travaux ont déjà commencé

Il serait alors dû à MELDOMYS tout ou partie de sa rémunération suivant les missions exécutées, comme indiqué à l'article IV.

Fait en 3 exemplaires,
ANGERS, le

Le Maire
De la Commune de Montrevault sur Evre
Christophe DOUGE
(cachet + signature)

Le Directeur général
de Meldomys
Benoit RATIER

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 28 JANVIER 2025

➤ AMÉNAGEMENT - DÉVELOPPEMENT

◆ MARCHÉS TRAVAUX/SERVICES-CONTRATS /CONVENTIONS

- ✓ SOULAIRE-ET-BOURG – Lotissement des Rosés - Tr. 1869n1 et 1870n1 : Equilibre d'opération – conventions de concession de stationnement et d'entretien des espaces verts

Lors de notre séance du 16 mars 2021, l'opération de 7 logements locatifs, répartis en 4 maisons individuelles et un collectif de 3 logements comportant 150m² de locaux d'activité en RDC sur le lotissement communal des Rosés à Soulaire-et-Bourg, a été engagée.

Le permis de construire, déposé le 4/04/2023, a été accordé et purgé et l'appel d'offres réalisé. A l'ouverture des plis, il a été constaté un prix de revient élevé donnant lieu à un programme d'économies et une nouvelle consultation de travaux.

Outre l'équilibre économique des logements, il ressort un loyer des locaux d'activité bien supérieur au coût du marché (+25 %). Ces espaces livrés en blanc (locaux finis sans mobilier) doivent être loués à la Commune qui assurera la gestion et la sous-location à une ou deux activités commerciales.

A l'analyse technique des raisons des dépassements du coût d'objectif et des loyers commerciaux du marché, il ressort sur l'ilot collectif (3 logements et 150 m² de locaux d'activité), des prestations assimilables à des aménagements publics (parvis devant les vitrines et liaisons piétonnes du lotissement). Ces aménagements, propriété de Meldomys et ouverts au public, seront entretenus par la Commune dans le cadre d'une Convention d'entretien. Toutefois, leur coût d'un montant de 80.000 € HT, supporté par les 3 logements et les locaux commerciaux affecte à lui seul l'équilibre de ce programme.

Insertion : Vue Placette publique

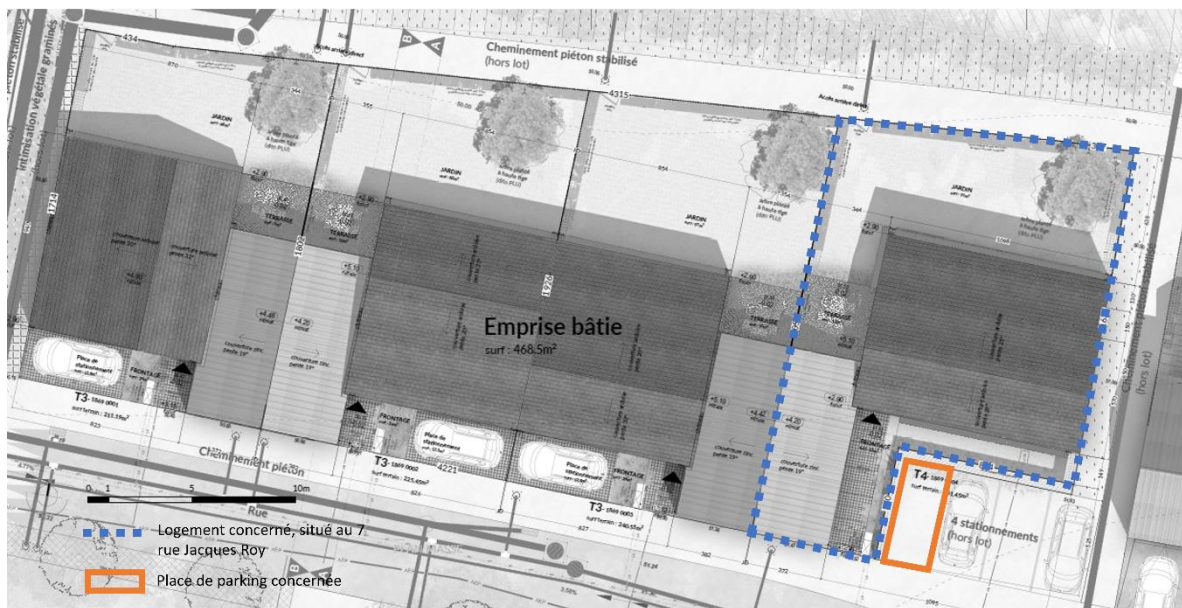


Plan masse : Emprises à rétrocéder à la commune



Ces prestations d'aménagements ouverts au public ayant été intégrées initialement dans l'opération et sur notre ilot à l'engagement de l'opération, il nous appartient de les réaliser pour respecter la fiche d'ilot et le Permis de construire.

En complément, il apparaît dans l'aménagement communal du lotissement, la présence d'un emplacement de stationnement au droit de l'entrée d'un logement locatif de l'office, impliquant l'affectation au futur résident pour des facilités d'usage, tel que mentionné sur le présent plan :



Cette situation a été exposée aux élus qui acceptent le principe d'une évolution dans le montage économique du programme et la contractualisation de conventions pour régulariser la gestion de ces sujets, à savoir :

- Participation Communale à hauteur de 40.000 € pour compenser les dépenses des aménagements ouverts au public ;
- Optimisation du local commercial en créant deux locaux de 80m² et de 50m², soit un total de surface commerciale de 130m². Le solde de 20m² sera loué en cave pour chacun des trois logements à l'étage des locaux.
- Conclusion d'une convention d'entretien des espaces extérieurs dédiés aux aménagements accessibles et ouverts au public, dont Meldomys conserve la propriété ;
- Conclusion d'une convention de concession d'un emplacement de stationnement au profit de Meldomys et affecté au résident du logement au 7 rue Jacques Roy

Le conseil municipal doit se réunir le 20 janvier pour valider l'engagement de la commune

Dans ces conditions, l'équilibre de l'opération est atteint avec un apport de 58.000 € de fonds propres par logement. Il est à préciser que les locaux professionnels seront loués à la Commune aux termes d'une convention de location précisant que cette dernière portera la vacance et règlera l'impôt foncier.

Il vous est ainsi demandé d'approuver les modalités des accords auxquels sont parvenues les parties et d'autoriser le directeur général à signer les conventions, à savoir :

- Atteinte de l'équilibre de l'opération par un apport en fonds propres de 58.000 € par logement en considérant la participation Communale de 40.000 € ;
- Conclusion d'une convention de location portant sur les locaux commerciaux contre le versement d'un loyer mensuel de 1 260 € HT, soit un loyer annuel de 15 120 € HT
- Conclusion d'une convention d'entretien des espaces extérieurs dédiés aux aménagements accessibles et ouverts au public, dont Meldomys conserve la propriété ;
- Conclusion d'une convention de concession d'un emplacement de stationnement au profit de Meldomys et affecté au résident du logement au 7 rue Jacques Roy.

Délibération : Le Bureau du Conseil d'administration approuve les modalités des accords auxquels sont parvenues les parties et autorise le Directeur général à signer les conventions, à savoir :

- Convention de location portant sur les locaux commerciaux contre le versement d'un loyer mensuel de 1 260 € HT, soit un loyer annuel de 15 120 € HT
- Convention d'entretien des espaces extérieurs dédiés aux aménagements accessibles et ouverts au public, dont Meldomys conserve la propriété ;
- Convention de concession d'un emplacement de stationnement au profit de Meldomys et affecté au résident du logement au 7 rue Jacques Roy.

CONVENTION DE LOCATION
En application du régime de droit commun
des baux définis par le code civil

ENTRE LES SOUSSIGNES :

LE BAILLEUR

MELDOMYS, Office Public de l'Habitat, dont le siège est situé 11 rue du Clon CS 70146 à Angers,
SIRET N° 27490003400019, représenté par son Directeur général, Monsieur Benoit RATIER,

d'une part

ET

LE PRENEUR

La commune de SOULAIRE-ET-BOURG, domiciliée Place de la Mairie, 49460 SOULAIRE-ET-BOURG,
représentée par son Maire, Monsieur RAIMBAULT Jean-François,

d'autre part,

ARTICLE I : Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir les modalités de location entre Meldomys et la commune de Soulaire et Bourg qui accepte les locaux et équipements ci-après désignés, à compter (date vraisemblable de livraison) décembre 2026.

Le bailleur confie la gestion complète de locaux, à savoir :

- La gestion locative :
 - Gestion de la location avec les commerçants, entreprises ou professionnels,
 - Passation et exécution des contrats de location,
- La gestion financière incluant le recouvrement des loyers, ainsi que la gestion des impayés,
- La gestion administrative incluant le contrôle des contrats d'assurances multirisques et du paiement des primes,
- La gestion technique pour ce qui relève des travaux d'entretien courant et des menues réparations.

ARTICLE II : Description des lieux

MELDOMYS promet de donner au PRENEUR, deux locaux sis **lotissement des Rosés à Soulaire-et-Bourg (49460) pour une surface totale de 130,60 m²**, répartie comme ci-dessous :

- local 1870-XXXX de 79,90 m²,
- local 1870-XXXX de 50,70 m².

Les locaux sont aménagés conformément au cahier des charges de l'opération validé par les deux parties et annexé à la présente convention.

La livraison est prévue (date vraisemblable de livraison) décembre 2026 et pourra être actualisée.

Le PRENEUR prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation des locaux à l'activité envisagée, sauf si ces travaux relevaient de l'article 606 du code civil, (couvertures, poutre, gros murs) auquel cas ils incomberaient au BAILLEUR.

Il est précisé que toute erreur, soit dans la désignation, soit dans la composition des locaux loués ne pourra donner lieu à aucun recours, ni réclamation de la part du PRENEUR, celui-ci déclarant bien connaître les locaux loués, visités et acceptés sans réserve. Un constat contradictoire de l'état des lieux est signé par chacune des parties à l'entrée

ARTICLE III : Durée

La présente convention est consentie pour une période de SIX années entières et consécutives, à compter de la date de démarrage (prévue à l'article premier) et renouvelable par tacite reconduction pour une période de six ans au moins.

Elle sera résiliable à l'échéance par le bailleur et/ou par le preneur, moyennant un préavis de 6 mois.

ARTICLE IV : Loyer et charges

La convention est consentie et acceptée moyennant **un loyer annuel de 15 120,00 € HT, soit 1 260,00 € H.T. par mois**, auquel vient s'ajouter la TVA au taux légal en vigueur en vertu de l'option exercée par le BAILLEUR au titre de l'article 260 – 2 du CGI.

	Superficie brut (m ²)	Loyer HT/mois
Cellule (1870-000X)	50,70	530 €
Cellule (1870-000X)	79,90	730 €

Le preneur s'engage à payer le loyer à Meldomys, mensuellement à terme échu, le 3, 7, 10 ou 14 de chaque mois suivant l'échéance concernée.

Le preneur s'engage à payer les loyers, les provisions de charges et accessoires mensuellement à terme échu, que les locaux soient occupés ou non.

Le preneur réglera en sus à l'Office toutes les charges afférentes à l'immeuble loué, dites récupérables au sens du décret 87-713 du 26 août 1987.

Le preneur assurera, notamment, l'entretien :

- des équipements de chauffage (production et distribution), production d'eau chaude sanitaire, ventilation et robinetterie,
- des équipements liés à la sécurité (blocs autonomes de secours, alarme, extincteurs) et mise en place des plans d'intervention/évacuation par le prestataire de son choix chaque année.
- des espaces verts,
- des détecteurs de fumées qu'il aura jugé nécessaire d'installer,
- etc...

ARTICLE V : Révision du loyer

Le loyer sera révisé de plein droit chaque année, à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, suivant l'ILAT (Indice des Loyers des Activités Tertiaires) publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques. Les variations négatives de cet indice ne donnent pas lieu à diminution du loyer mais entraînent son maintien au même niveau que l'échéance principale.

L'indice de référence est l'indice trimestriel afférent à la date de prise d'effet du bail, soit le dernier indice publié à cette date. La première indexation aura lieu un an après la date de prise d'effet du bail, et ainsi de suite d'année en année. L'indice de comparaison est l'indice du même trimestre de l'année suivante et ainsi de suite pour les années suivantes de sorte que l'indice de comparaison de l'année N-1 deviendra l'indice de base pour l'indexation de l'année N.

INDICE DE REFERENCE : indice du XXème trimestre XXXX (année), valeur : XXXXX

ARTICLE VI : Impôts et taxes

le PRENEUR s'acquittera de la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage des locaux dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement tels que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, la taxe sur les bureaux ainsi que toute nouvelle contribution, taxe municipale ou autre légalement mise à la charge des locataires ou tous nouveaux impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement.

En cours de bail, le PRENEUR sera informé des éventuelles charges, taxes ou redevances nouvelles.

Le PRENEUR devra acquitter exactement ses impôts, contributions et taxes en vigueur et en justifier à toute réquisition du bailleur et notamment en fin de convention avant tout enlèvement des objets, mobilier et matériel.

La location étant soumise à la TVA, le PRENEUR remboursera au BAILLEUR, en sus des loyers, le montant de cette taxe ou de toutes celles qui viendraient à lui être substituées à l'occasion du paiement de chaque terme de loyer.

ARTICLE VII : Travaux

7-1 : Entretien et réparation

Le PRENEUR tiendra les lieux loués de façon constante en état normal d'entretien et de réparations locatives, le BAILLEUR conservant à sa charge les grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que les honoraires liés, (réfection en leur entier des couvertures, des poutres et des gros murs) ; toutes les autres réparations et mises aux normes sont à la charge du PRENEUR, même dans le cas où elles seraient rendues nécessaires par la vétusté ou par des vices cachés, ou encore par cas fortuit ou de force majeure.

Le PRENEUR souffrira, quelque gêne qu'ils lui causent, les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans l'immeuble, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée et, par dérogation à l'article 1724 du code civil, alors même que cette dernière excéderait 21 jours.

Le PRENEUR devra aviser immédiatement le BAILLEUR de toute réparation à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

Le PRENEUR devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution de tous travaux.

Le PRENEUR devra déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, toutes enseignes et d'une manière générale tous agencements dont l'enlèvement serait utile pour l'exécution de travaux incombant au BAILLEUR.

À sa sortie, le PRENEUR restituera les lieux en état normal d'entretien et de réparation locative.

Un état des lieux de sortie contradictoire sera effectué entre les parties et ce, à frais partagés entre les parties s'il est dressé par huissier.

7-2 travaux de transformations et améliorations entreprises par le PRENEUR

Le PRENEUR ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du BAILLEUR.

Le PRENEUR devra solliciter l'autorisation du BAILLEUR préalablement à la réalisation de tout travaux pouvant affecter le gros œuvre ou la façade de l'immeuble, sous réserve d'avoir obtenu toutes les autres autorisations.

Tous embellissements, améliorations et installations faits par le PRENEUR dans les lieux loués resteront, à la fin du présent bail, la propriété du BAILLEUR sans indemnité de sa part. Ce dernier se réserve le droit de demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du PRENEUR.

Le BAILLEUR autorise dès à présent le PRENEUR à installer librement toute enseigne de son choix en façade des lieux loués sous la seule réserve de l'obtention des éventuelles autorisations administratives requises. Dans l'hypothèse où des travaux seraient nécessaires à l'emplacement de l'enseigne, le commerçant s'obligera à déposer l'enseigne sous 48 heures sans qu'il lui soit possible de solliciter un dédommagement pour quelque motif que ce soit.

ARTICLE VIII : Obligations du BAILLEUR

Article 8-1 Amiante

Le BAILLEUR déclare et garantit que les locaux loués ne contiennent pas d'amiante et sont conformes, plus généralement, à l'ensemble des prescriptions légales, réglementaires, administratives ou autres concernant la sécurité et la santé des personnes qui sont actuellement en vigueur.

Par ailleurs, le BAILLEUR s'engage à faire effectuer, à ses propres frais, tous travaux rendus nécessaires par toutes nouvelles prescriptions légales, réglementaires, administratives ou autres concernant la sécurité et la santé des personnes.

Article 8-2. Information sur les risques naturels et technologiques majeurs

En application de l'article L. 125-5, I du code de l'environnement, le BAILLEUR déclare :

- que l'arrêté préfectoral prévu à l'article L. 125-5, III du code de l'environnement et arrêtant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer sur les risques majeurs est intervenu pour le département de Maine-et-Loire sous le n° 2013-040,
- que la Commune de Soulaire-et-Bourg fait partie des communes où s'applique cette obligation. En effet, selon l'arrêté préfectoral n°2020-18-047 du 25 juin 2020, la commune est concernée par un plan de prévention des risques naturels.

Ces déclarations sont reprises dans l'état des risques joint en annexe.

Concernant la déclaration relative aux sinistres ayant donné lieu à une indemnisation au titre des catastrophes naturelles et/ou technologiques : en application de l'article L. 125-5, IV du code de l'environnement, ou technologiques (C. assur., art L. 128-2), le PRENEUR déclare avoir été parfaitement informé de cette situation et s'oblige à en faire son affaire personnelle sans recours contre le BAILLEUR.

Article 8-3. Diagnostic de performance énergétique

Un diagnostic de performance énergétique sera remis au PRENEUR conformément à la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, au plus tard le jour de la prise d'effet du présent bail.

Article 8-4. Diagnostic électrique

Un diagnostic électrique sera remis au PRENEUR au plus tard le jour de la prise d'effet du présent bail.

ARTICLE IX : Obligations générales du PRENEUR

9-1– Respect des prescriptions administratives et autres

Le PRENEUR devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail et, de manière générale à toutes les prescriptions relatives à son activité, de façon que le BAILLEUR ne puisse être ni inquiété ni recherché.

9-2 – Travaux de mise en conformité

Le PRENEUR supportera la charge de tous travaux quelle qu'en soit la nature ou la durée dont l'exécution dans les lieux loués découle des prescriptions ou injonctions administratives en matière d'hygiène, sécurité, salubrité, accueil du public, accès des personnes handicapées ... et d'une façon générale de toute réglementation existante ou future découlant tant des locaux loués que des activités commerciales qui y sont exercées, sous réserve que ces travaux n'entrent pas dans le cas de l'article 606 du code civil.

Le PRENEUR exécutera ces travaux dès l'entrée en vigueur de la réglementation concernée, sans attendre un contrôle ou une injonction, de sorte que le local loué soit toujours conforme aux normes administratives. Il appartient au PRENEUR de recueillir l'avis écrit de conformité d'un organisme agréé bureau de contrôle, dans le cadre de transformations, d'aménagements ou de toute autre projet de nature à nécessiter un contrôle de conformité.

9-3 – Sécurité-Incendie

Le PRENEUR devra :

- Procéder à sa charge aux contrôles périodiques et à l'entretien des équipements de sécurité,
- Procéder à sa charge à la fourniture et à la pose des moyens de lutte contre l'incendie adaptés au type de local et d'activité
- Satisfaire aux obligations de sécurité relatives aux Etablissements Recevant du Public (ERP) découlant des activités stipulées au bail
- Afficher les consignes de sécurité et le plan d'évacuation à proximité de la sortie principale

9-4 – Modalités de jouissance des lieux

Le PRENEUR veillera à ne causer aucun trouble de voisinage de son fait ou du fait de sa clientèle, à n'occasionner aucune nuisance aux occupants de l'immeuble, aux voisins, et en particulier en ce qui concerne les nuisances sonores ou olfactives.

Il fera son affaire personnelle, sans pouvoir exercer de ce fait aucun recours contre le BAILLEUR, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui desdits locaux, de toutes les autorisations administratives éventuelles afférentes à son aménagement et/ou son utilisation des locaux loués ou à l'exercice de son activité dans lesdits locaux. Le BAILLEUR ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

Le BAILLEUR autorise dès à présent le PRENEUR à installer librement toute enseigne de son choix en façade des lieux loués sous la seule réserve de l'obtention des éventuelles autorisations administratives requises.

9-5 – Visite des lieux

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, ses représentants ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble. Dans les six mois qui précéderont l'expiration du bail, le PRENEUR devra laisser visiter les lieux loués, tous les jours non fériés de 9 heures à 11 h 00 et de 14 h 00 jusqu'à 17 h 00 par toute personne munie de l'autorisation du BAILLEUR ; il devra, pendant le même temps, laisser le BAILLEUR apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer. Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps, en cas de mise en vente des locaux loués.

9-6 - Remise des clés

Le preneur rendra les clefs des locaux loués le jour où il finira sa convention ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance. La remise des clefs ou leur acceptation par le bailleur ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le preneur le coût des réparations de toute nature dont le preneur est tenu suivant la loi et les clauses et conditions de la convention.

Aucun fait de tolérance de la part du bailleur, qu'elle qu'en soit la durée, ne pourra créer un droit en faveur du preneur ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui incombent au preneur en vertu de la convention, de la loi ou des usages, à moins du consentement exprès et par écrit du bailleur.

ARTICLE X : Droit de préférence du PRENEUR

En application de l'article L 145-6-1 du code du commerce, si le BAILLEUR envisage de vendre le local loué, il devra informer le PRENEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par remise en main propre contre récépissé ou émargement, du prix et des conditions de la vente en rappelant les quatre premiers alinéas de l'article L 145-6-1 du code du commerce, à peine de nullité de celle-ci.

Cette notification vaudra offre de vente au profit du PRENEUR qui disposera d'un délai d'un mois à compter de sa réception pour se prononcer.

En cas d'acceptation, la vente devra intervenir dans un délai de deux mois à compter de la date d'envoi de la réponse du PRENEUR, porté à quatre mois s'il indique dans sa réponse qu'il entend recourir à un prêt. Si la vente n'est pas réalisée au terme de ce délai, l'offre de vente est sans effet.

Si le BAILLEUR décide, après avoir purgé le droit de préférence du PRENEUR, de céder les locaux à des conditions différentes, il devra procéder, à peine de nullité de la vente, à une nouvelle notification dans les conditions ci-dessus exposées. Enfin, il est rappelé au PRENEUR que selon l'article L 145-46-1, ce droit de préférence n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial. Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du BAILLEUR, ou à un ascendant ou un descendant du BAILLEUR ou de son conjoint.

ARTICLE XI : Assurances

Le PRENEUR devra faire assurer contre l'incendie, les explosions, le vol, la foudre, le bris de glace et les dégâts des eaux, à une compagnie notoirement solvable, ses mobiliers, matériel, marchandises et panneaux vitrés, le déplacement et le remplacement desdits, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins et des tiers.

Il devra payer les primes ou cotisations et justifier du tout ainsi que de l'existence de la police en adressant chaque année au BAILLEUR son attestation d'assurance. Il devra supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au BAILLEUR ou aux autres locataires ou copropriétaires.

En cas de sinistre, le PRENEUR ne pourra réclamer à l'Office aucune indemnité pour privation de jouissance pendant le temps nécessaire à la reconstruction. Il pourra seulement suspendre le versement de son loyer, mais un mois après l'achèvement des travaux, celui-ci reprendra son cours.

Le PRENEUR devra contracter les assurances requises pour couvrir sa responsabilité civile dans le cadre de l'exécution de tous travaux d'aménagement. Il devra fournir au BAILLEUR, avant le commencement des travaux, et si leur nature l'exige, la justification de la police « Dommages-Ouvrages » et responsabilité civile souscrite pour le compte de qui il appartiendra, de manière à ce que le BAILLEUR ne soit jamais recherché ni inquiété à ce sujet.

ARTICLE XII : Gardiennage

Le PRENEUR fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses locaux, le BAILLEUR ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournements dont le PRENEUR pourrait être victime dans les locaux loués.

ARTICLE XIII : Clause pénale - Clause résolutoire

13-1 - Défaut de paiement – non-respect des obligations du PRENEUR

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de remboursements de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou d'inexécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail, et un mois après un commandement de payer resté sans effet, et une mise en demeure ou sommation restées infructueuses, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au BAILLEUR, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

Dans le cas où le PRENEUR se refuserait à évacuer les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sur une simple ordonnance de référé qui constatera seulement l'acquis de la clause résolutoire, nonobstant toutes offres, conciliations ou exécutions ultérieures.

Tous les frais de procédures, de poursuites ou de mesures conservatoires, ainsi que tous frais de levées d'état et de notification, si celles-ci sont requises, seront à la charge du PRENEUR et seront considérés comme supplément et accessoire du loyer.

Le dépôt de garantie demeurera acquis au BAILLEUR à titre d'indemnité sans préjudice de tous autres dommages et intérêts qui pourraient être sollicités.

13-2 - Destruction des lieux loués

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du BAILLEUR, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre partie et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du code civil, mais sans préjudice pour le BAILLEUR de ses droits éventuels contre le PRENEUR si la destruction peut être imputée à ce dernier.

ARTICLE XIV : Frais

Tous les frais, droits et honoraires de rédaction des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés et acquittés par le PRENEUR qui s'y oblige.

ARTICLE XV : Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tous actes, le PRENEUR fait élection de domicile dans les lieux loués.

ARTICLE XVI : Gestion des données personnelles

Conformément à la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 modifiée et au Règlement européen n°2016/679 du 27 avril 2016, MELDOMYS, représenté par son Directeur général, Benoît RATIER ès qualités de Responsable du traitement recueille les renseignements nécessaires à la gestion des baux de location.

Ces données collectées seront communiquées aux personnes chargées de la gestion clientèle et conservées pendant toute la durée nécessaire au traitement, notamment pendant toute la durée des conventions.

Vous pouvez accéder aux données vous concernant, les rectifier, demander leur effacement, exercer leur droit à la limitation du traitement ainsi que votre droit d'opposition.

Pour exercer ces droits ou pour toutes autres questions relatives au traitement de vos données, vous pouvez contacter le délégué à la protection des données :

- Par mail à rgpd@meldomys.fr ;
- Par courrier postal à Meldomys – DPO – 11 rue du Clon, 49000 Angers ;
- Par appel téléphonique au 02 41 81 69 02.

Si vous estimez, après nous avoir contactés, que vos droits « Informatique et Libertés » ne sont pas respectés, vous pouvez adresser une réclamation à la CNIL.

Fait en deux exemplaires,

A Angers, le XXXXXXXXX

Le PRENEUR,

Le BAILLEUR,

Annexes au bail :

- Notice descriptive des aménagements prévus
- Etat des risques et pollutions prévu par l'article L 125-5 du code de l'environnement
- Plan des lieux
- Diagnostic de performance énergétique
- Diagnostic électrique

**CONVENTION DE CONCESSION DE STATIONNEMENT A LONG TERME
ENTRE LA COMMUNE DE SOULAIRE-ET-BOURG ET MELDOMYS**

ENTRE

LA COMMUNE DE SOULAIRE-ET-BOURG, représentée par son Maire, Monsieur Jean-François RAIMBAULT, dûment habilitée par délibération du Conseil municipal en date du

ET

MELDOMYS, dont le siège social est situé 11, rue du Clon, CS 70146, 49 001 ANGERS CEDEX 01, représenté par son Directeur général Benoît RATIER, dûment habilité par délibération du Bureau du Conseil d'administration en date du 28 janvier 2025.

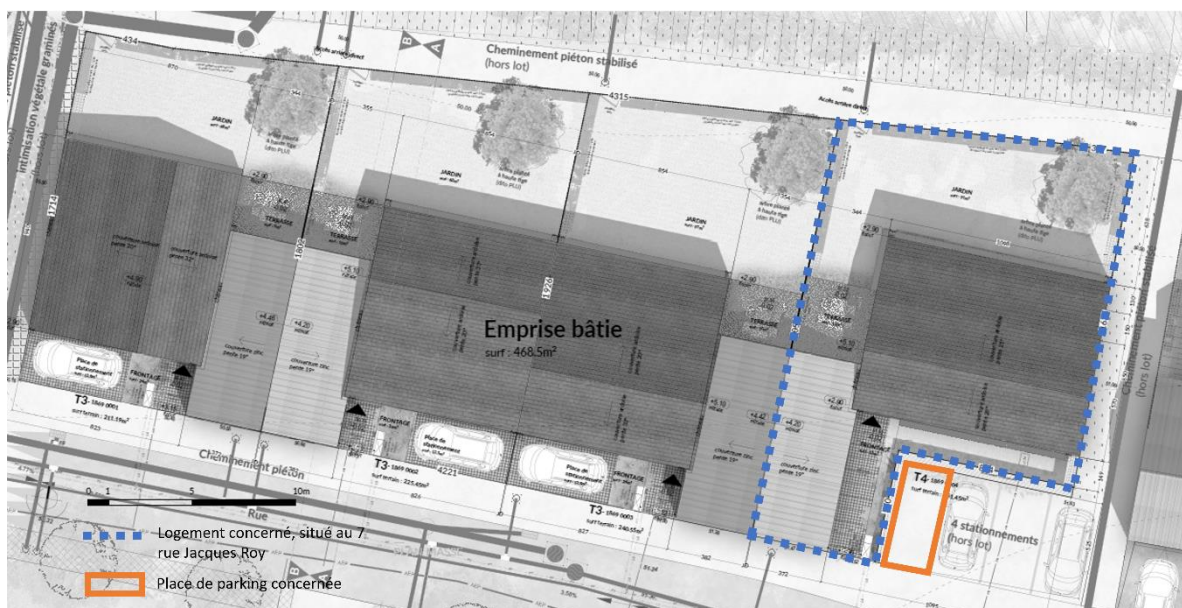
IL A ETE EXPOSÉ ET CONVENU CE QUI SUIT

EXPOSÉ

MELDOMYS qui a le projet de construire un programme sur le lotissement Les Rosés, comportant 7 logements locatifs et des locaux d'activités sur la commune de Soulaire-et-Bourg, a fait part à la Commune d'un besoin, à l'usage d'un emplacement de stationnement localisé sur le domaine public mais donnant directement sur l'entrée d'un logement locatif de MELDOMYS.

Cette concession permettra au preneur de faciliter l'accès à son logement et l'usage du stationnement en préservant notamment l'intimité du résident.

Localisation de l'emplacement de stationnement concerné par la présente convention



Pour ces raisons, la commune de Soulaire-et-Bourg propose de mettre à disposition de Meldomys un espace public situé à proximité immédiate du logement concerné, situé sur la parcelle cadastrée 000 Section ZE n° 0112p (ILOT A du lotissement Les Rosés). Dans ces conditions, il est proposé une convention de concession, d'une durée de 15 ans, pour 1 place de stationnement sur le parking public situé en face des futures constructions au 7 rue Jacques Roy (cf. plan de la concession en annexe).

OBJET

Article 1 : La commune de Soulaire-et-Bourg concède à Meldomys, 1 place de stationnement indiquée sur le plan de la concession.

La place est destinée à l'usage des locataires du logement situé 7 rue Jacques Roy à Soulaire-et-Bourg, et, est matériellement identifiée par, a minima, la mention « emplacement privé ».

DURÉE

Article 2 : La présente concession est consentie pour une durée de quinze années. Elle prendra effet à la date de réception des logements par Meldomys et s'éteindra à la fin de la concession, soit au terme des 15 ans.

MODALITES FINANCIÈRES

Article 3 :

L'indemnité est à titre gracieuse sur la durée de la convention fixée à 15 ans.

OBLIGATIONS ET DROITS DES PARTIES

Article 4 : La présente concession d'occupation est consentie à titre précaire et personnel.

L'espace public concédé ne peut ouvrir droit à la propriété commerciale. Le Preneur s'engage à ne déposer aucune marchandise, ni matière sur les espaces verts et autres emplacements de stationnement.

Article 5 : Meldomys prend en charge la signalétique, l'entretien et la réparation de l'emplacement de stationnement concédés. Il est interdit de modifier ou changer la consistance ou la destination de cet emplacement de stationnement.

Article 6 : Le coût de la consommation de l'électricité pour l'éclairage public est à la charge de la commune de Soulaire-et-Bourg.

ASSURANCE – RESPONSABILITÉ – LITIGES

Article 7 : La commune ne sera responsable ni de l'occupation des places par les usagers, ni de la disparition, ni des vols ou détériorations quelconques qui pourraient survenir.

Article 8 : Tout litige relatif à cette convention sera soumis au tribunal administratif de Nantes.

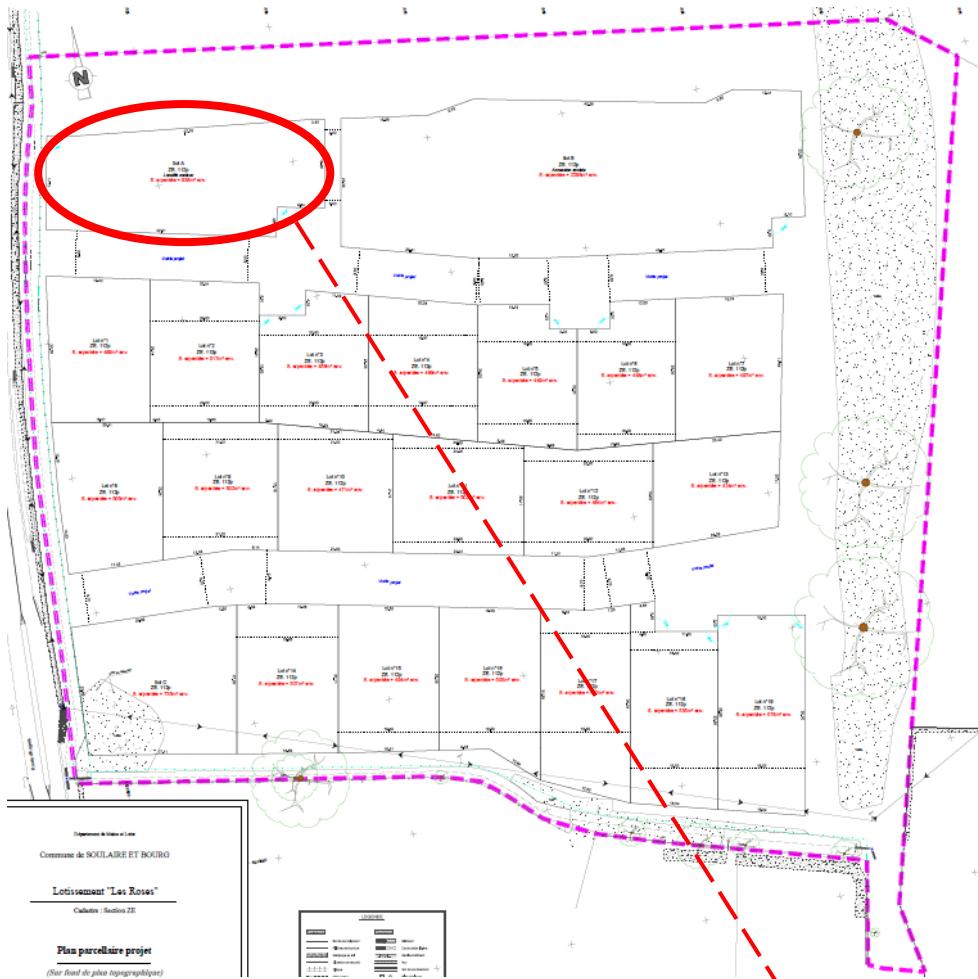
Fait à, le

En 2 exemplaires

Le Maire de Soulaire-et-Bourg,
Jean-François RAIMBAULT

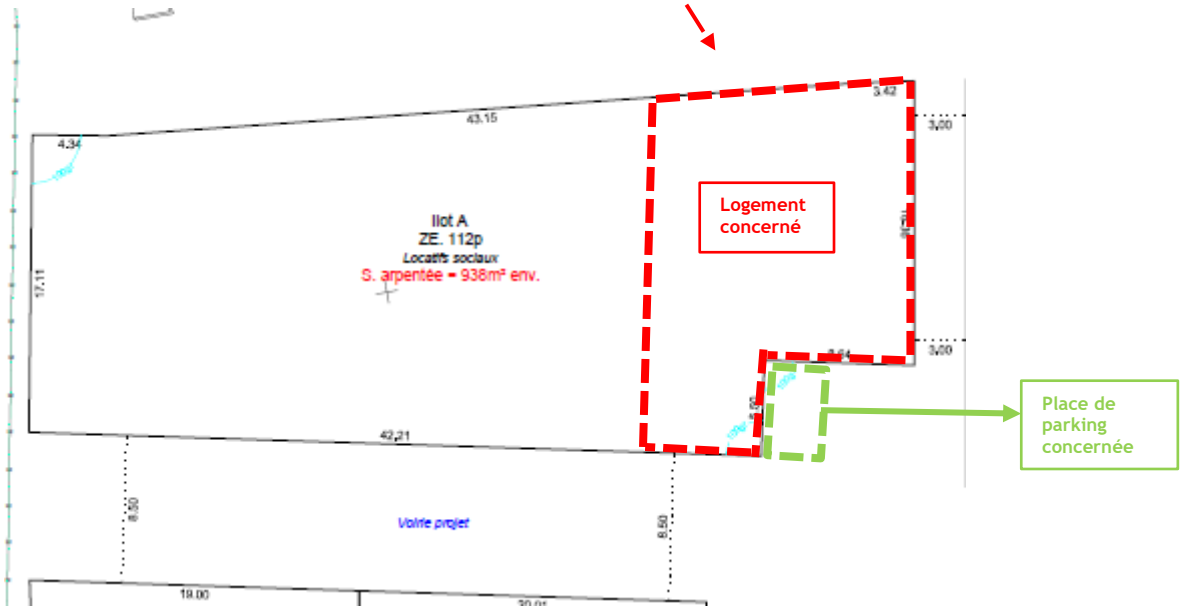
Le Directeur général de Meldomys
Benoît RATIER

ANNEXE : PLAN DE LA CONCESSION



Département de Meuse et Moselle
 Commune de SOULABRE ET BOURO
 Lotissement "Les Roses"
 Cadastre : Section ZF
Plan parcellaire projet
 (Sur fond de plan topographique)

Légende	
[Symbol]	Parcelles
[Symbol]	Voies
[Symbol]	Plantations
[Symbol]	Équipements
[Symbol]	Autres



**CONVENTION D'ENTRETIEN DES ESPACES VERTS
SOULAIRE-ET-BOURG - Lotissement « Les Rosés » - Tr 1869n1 et 1870n1**

ENTRE :

MELDOMYS, Office Public de l'Habitat, représenté par son Directeur général, Monsieur Benoît RATIER, dûment habilité par délibération du Bureau du Conseil d'administration en date du 28 janvier 2025.

ET

La commune de SOULAIRE-ET-BOURG, représentée par son Maire, Monsieur Jean-François RAIMBAULT, dûment autorisé par délibération en date du

Considérant le projet du Lotissement des Rosés et le programme MELDOMYS comportant sur un même ensemble des logements locatifs et des locaux d'activités comportant des espaces extérieurs ouverts au public,

Considérant que MELDOMYS, propriétaire desdites parcelles, souhaite déléguer l'entretien des parcelles extérieures de l'immeuble, à la commune de SOULAIRE-ET-BOURG, car cette emprise est ouverte au public,

Considérant que la commune de SOULAIRE-ET-BOURG a compétence pour assurer l'entretien des espaces verts,

Les parties conviennent de définir les modalités de cet entretien dans le cadre de la présente convention.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 - OBJET DE LA CONVENTION DE PARTENARIAT

La commune de Soulaire-et-Bourg assurera gracieusement, et suivant les mêmes modalités définies ci-après, l'entretien des espaces extérieurs de La Route d'Angers – Lotissement Des Rosés (**ILOT C**) sis à Soulaire-et-Bourg situés dans l'emprise de la parcelle cadastrée 000 Section ZE n° 0112, représentant une superficie totale d'environ 49 612m².

Localisation des périmètres concernés par la présente Convention (En orange)



Article 2 – DEFINITION DES PRESTATIONS

- Taillage d'arbustes et massifs : deux fois par an,
- Tontes : entre 12 et 14 passages en saison,
- Désherbage des espaces paysagers : 6 à 8 passages,
- Elagage ou taille douce des arbres : 1 fois par an si nécessaire + un étêtage tous les 3 ans si nécessaire
- Salage de l'allée et du parvis en période de gel.

Article 3 – DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention prend effet à la date de réception du programme (DAACT) et sera renouvelée par tacite reconduction tous les trois ans à date anniversaire de signature, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties 3 mois avant échéance.

Fait à Angers, le en 2 exemplaires,

Pour MELDOMYS
Le Directeur général,
Benoît RATIER

Pour la commune de SOULAIRE-ET-BOURG.
Le Maire,
Jean-François RAIMBAULT

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 28 JANVIER 2025

➤ **AMÉNAGEMENT ET DÉVELOPPEMENT**

◆ **MARCHÉS TRAVAUX/SERVICES – CONTRATS/CONVENTIONS**

✓ **Recensement des achats publics**

Le recensement des achats publics permet de satisfaire aux obligations de transparence et de fournir aux administrateurs de Meldomys des indicateurs sur l'efficacité économique de la commande publique.

Aussi, je porte à votre connaissance le résultat des dernières procédures de mises en concurrence destinées à assurer les besoins de l'Office.

Délibération : Le Bureau du Conseil d'administration prend acte de ces informations sur les achats publics de Meldomys.

Recensement des achats publics

Marchés de maîtrise d'œuvre

Caractéristiques principales			Éléments de procédure				Résultat de la consultation	
Commune	Nom de programme	Objet de l'opération	Procédure de mise en concurrence	Date d'envoi de la consultation	Date limite de réception des offres	Date d'attribution	Architecte retenu	Taux d'honoraires de l'équipe de maîtrise d'œuvre
CANDE	Tr.1901N1 20 rue du Haut Bourg Neuf	Démolition d'ensemble immobilier et construction de 18 logements (14 collectifs VSA et 4 individuels)	Procédure adaptée ouverte	03/09/2024	27/09/2024	07/10/2024	HB ARCHITECTURES	6,50%
TIERCE	Tr. 1979 Rue de la Paix	Construction de 18 logements individuels	Procédure adaptée ouverte	31/07/2024	25/09/2024	03/12/2024	LIONEL VIÉ	7,80%
MONTREVAULT-SUR-EVRE	Tr. 1898	Désamiantage, démolition et construction de 16 logements individuels (11 TIII - Vivre Son Âge -, 4 TIV et 1 TIV)	Procédure adaptée ouverte	29/08/2024	03/10/2024	05/12/2024	RO.ME ARCHITECTURE	8,19%
SAINTE-BARTHELEMY D'ANJOU	Tr.2001 et Tr.0252 (JAXED) Rue Chanteclerc	Groupement de commande - Construction de 68 logements collectifs dont 42 logements collectifs locatifs (MO : MLH) et 26 logements collectifs PSLA (MO : JAXED)	Procédure formalisée (appel d'offres européen)	16/10/2024	18/11/2024	05/12/2024	BRUNET	7,80%
SEICHES SUR LE LOIR	Tr.2013 - Esprit Béguinage - 42 rue Nationale	Construction de 19 logements individuels et d'une maison commune	Procédure adaptée ouverte	16/10/2024	08/11/2024	19/12/2024	ABR ARCHITECTES	5,68%
SEGRE Commune déléguée de SEGRE-EN-ANJOU- BLEU	Tr.1938R1 - 1938N2 - 1938N3 et 1938R2 4 Rue du Lycée et 2 Rue du Val de Loire	Extension-restructuration de locaux de services et technique, réhabilitation de 19 logements et construction de 9 logements	Procédure formalisée (appel d'offres européen)	30/08/2024	18/10/2024	19/12/2024	RO.ME ARCHITECTURE	8,79%
LA CHAPELLE ROUSSELIN Commune déléguée de CHEMILLE EN ANJOU	Tr.1913 Rue Gasnault, rue Abel Pineau et rue de la Cheminée	Construction de 8 logements individuels dont 6 VSA	Procédure adaptée ouverte	19/07/2024	24/09/2024	22/12/2024	A2RT	6,95%

Marchés de travaux - Opération de construction de logements locatifs familiaux conventionnés

Caractéristiques principales			Éléments de procédure					Indicateurs financiers		
Commune	Nom de programme	Objet de l'opération	Procédure de mise en concurrence	Date d'envoi de la consultation	Date limite de réception des offres	Date de commission	Date d'attribution	Estimation globale H.T.	Résultat d'appel d'offres H.T.	Écart
ST LEGER DES BOIS	Tr.1940 6 Rue des Arums - Lotissement du Toulonnet	Construction 15 logements collectifs	Procédure adaptée ouverte avec parution dans la presse locale	14/06/2024	19/07/2024	31/10/2024	31/10/2024	1 922 400,00 €	1 957 009,30 €	1,80%
LE LOUROUX BECONNAIS Commune déléguée de VAL D'ERDRE AUXENCE	Tr.1896 Avenue d'Angers	Construction de 16 logements collectifs VSA	Procédure adaptée ouverte avec parution dans la presse locale	16/07/2024	20/09/2024	31/10/2024	31/10/2024	1 953 500,00 €	2 109 542,50 €	7,99%
LÉZIGNÉ Commune déléguée de HUILLE-LÉZIGNÉ	Tr.1849N1N2 22 rue de la Gare	Démolition de bâtiments, rénovation d'un logement individuel et construction de 8 logements individuels dont 5 logements "Vivre Son Âge"	Procédure adaptée ouverte avec parution dans la presse locale	07/07/2024	13/09/2024	07/11/2024	07/11/2024	1 480 302,00 €	1 494 725,03 €	0,97%
BECON LES GRANITS	Tr.1919 Avenue des Brunets - Lotissement Brisâtre	Construction de 10 logements collectifs locatifs Reconsultation des lots 6 Menuiseries extérieures et 14 Plomberie CVC (Complément d'analyse)	Procédure adaptée ouverte avec parution dans la presse locale	27/06/24 (1ère consultation)	29/07/2024 (1ère consultation)	21/11/2024	21/11/2024	1 449 600,00 €	1 228 834,61 €	-15,23%
SAINTE LAURENTE DE LA PLAINE Commune déléguée de MAUGES SUR LOIRE	Tr.1932 Lotissement de la Croix Blanche 2	Construction de 10 logements sociaux répartis sur 3 îlots	Procédure adaptée ouverte avec parution dans la presse locale	18/07/2024	13/09/2024	21/11/2024	21/11/2024	1 315 200,00 €	1 346 099,29 €	2,35%
BEAUFORT EN VALLEE Commune déléguée de BEAUFORT-EN- ANJOU	Tr.1874 ZAC de la Poissonnière	Construction de 22 logements collectifs VSA	Procédure adaptée ouverte avec parution dans la presse locale	10/04/2024 (1ère consultation)	21/05/2024 (1ère consultation)	21/11/2024	21/11/2024	2 326 500,00 €	2 419 005,29 €	3,98%
CHEMILLE Commune déléguée de CHEMILLE EN ANJOU	Tr.1990 10 rue de la Gare	Construction d'un Foyer de Jeunes Travailleurs de 39 logements	Procédure adaptée ouverte avec parution dans la presse locale	27/09/2024	28/10/2024	05/12/2024	05/12/2024	2 440 410,25 €	2 161 694,70 €	-11,42%
ST PHILBERT DU PEUPLE	Tr.1878	Construction de 6 logements individuels	Procédure adaptée ouverte avec parution dans la presse locale	23/09/2024	24/10/2024	19/12/2024	19/12/2024	850 850,00 €	799 191,06 €	-6,07%
JALLAIS Commune déléguée de BEAUPREAU-EN- MAUGES	Tr.1790 Avenue de la Chaperonnière et rue de la Beausse	Construction de 18 logements individuels	Procédure adaptée ouverte avec parution dans la presse locale	08/07/2024 (1ère consultation)	03/09/2024 (1ère consultation)	19/12/2025	19/12/2025	2 608 402,93 €	2 256 185,20 €	-13,50%

Recensement des achats publics

Autres marchés de travaux

Caractéristiques principales			Éléments de procédure					Indicateurs financiers		
Commune	Nom de programme	Objet de l'opération	Procédure de mise en concurrence	Date d'envoi de la consultation	Date limite de réception des offres	Date de commission	Date d'attribution	Estimation globale H.T.	Résultat d'appel d'offres H.T.	Écart
ECHEMIRE Commune déléguée de BAUGE EN ANJOU	Tr.1929 Rue de la Chapelle	Viabilisation de 4 parcelles	Procédure adaptée ouverte avec parution dans la presse locale	21/06/2024	15/07/2024	31/10/2024	31/10/2024	116 000,00 €	121 498,25 €	4,74%
LONGUE-JUMELLES	Tr.1933-1934 11 rue Voltaire	Démolition d'un ancien garage automobile et de ses annexes	Procédure adaptée ouverte avec parution dans la presse locale	18/09/2024	11/10/2024	07/11/2024	07/11/2024	155 488,64 €	69 602,46 €	-55,24%
BAUGÉ	Tr.0721	Réhabilitation de 5 logements	Procédure adaptée ouverte avec parution dans la presse locale	28/08/2024	24/09/2024	/	19/11/2024	212 000,00 €	245 571,20 €	15,84%
VIHIERS	Tr.0305 7-9 rue du Champ de Foire	Réhabilitation de 14 logements locatifs collectifs	Procédure adaptée ouverte avec parution dans la presse locale	01/10/2024	24/10/2024	/	19/11/2024	143 000,00 €	90 370,50 €	-36,80%
AMBILLOU-CHÂTEAU	Tr.0652 Résidence autonomie « Les Camélias »	Rénovation électrique de 17 logements	Procédure adaptée ouverte avec parution dans la presse locale	24/09/2024	17/10/2024	/	21/11/2024	19 500,00 €	27 000,00 €	38,46%
MAULEVRIER	Tr.1935 Friche Cailleton	Démolition d'une ancienne friche industrielle	Procédure adaptée ouverte avec parution dans la presse locale	19/07/2024	11/09/2024	21/11/2024	21/11/2024	531 200,00 €	548 656,00 €	3,29%
COMBREE Commune déléguée de OMBREE D'ANJOU	Tr.0062-0099 Lotissement du Val d'Ombrée et rue du Val d'Ombrée	Travaux de réhabilitation de 25 logements	Procédure adaptée ouverte avec parution dans la presse locale	07/10/2024	31/10/2024	/	27/11/2024	362 720,00 €	280 179,79 €	-22,76%
LE MAY SUR EVRE	Tr.0056 Rue du Bocage	Réhabilitation de 15 logements individuels	Procédure adaptée ouverte avec parution dans la presse locale	16/09/2024	17/10/2024	05/12/2024	05/12/2024	498 500,00 €	523 154,12 €	4,95%
NOYANT LA GRAVOYERE Commune déléguée de SEGRÉ-EN-ANJOU BLEU	Tr.0106	Réhabilitation de 13 pavillons	Procédure adaptée ouverte avec parution dans la presse locale	14/10/2024	07/11/2024	/	10/12/2024	152 127,00 €	177 605,09 €	16,75%
LONGUE JUMELLES	Tr.9114N1 36 rue du docteur Tardif	Désamiantage et déconstruction partielle d'un ancien hôpital	Procédure adaptée ouverte avec parution dans la presse locale	15/11/2024	09/12/2024	19/12/2024	19/12/2024	561 720,00 €	697 048,00 €	24,09%

Marchés de services

Caractéristiques principales		Éléments de procédure					Indicateurs financiers		
Objet de l'opération		Procédure de mise en concurrence	Date d'envoi de la consultation	Date limite de réception des offres	Date de commission	Date d'attribution	Estimation globale H.T.	Résultat d'appel d'offres H.T.	Écart
AC - Entretien et dépannage des assainissements collectifs et non collectifs pour l'ensemble du patrimoine de Maine et Loire Habitat		Procédure formalisée (appel d'offres européen)	16/09/2024	24/10/2024	05/12/2024	05/12/2024	690 000,00 €	610 250,00 €	-11,56%

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 28 JANVIER 2025

➤ **GESTION PATRIMONIALE**

◆ **CESSIONS FONCIÈRES ET IMMOBILIÈRES**

✓ **Nouveaux dossiers**

DURTAL – Rue des Mimosas - Tr. 0319 : Création d'une servitude de passage

Meldomys a été sollicité par une propriétaire riveraine pour la création d'une servitude de passage sur notre propriété à Durtal – Rue des Mimosas.

La propriétaire riveraine a pour projet de diviser sa parcelle, cadastrée section C n° 1662, puis faire construire une habitation sur le fond de cette dernière.

Pour cela, il est nécessaire qu'un accès soit créé sur notre parcelle, cadastrée section C n° 1226, afin de donner accès aux différentes parcelles enclavées, appartenant aux propriétaires riverains. (Parcelles cadastrées section C n° 1662, n° 1663, n° 288, n° 287, n° 286 et n° 285).

A ce jour, un chemin piétonnier existant donne accès à ces différentes parcelles riveraines, cependant, ce dernier n'est pas assez large pour la circulation d'un véhicule et l'entrée d'une habitation.

De ce fait, la propriétaire riveraine de la parcelle cadastrée section C n° 1662 sollicite notre autorisation afin que la future parcelle créée en fond de jardin puisse avoir un accès direct sur la rue des Mimosas. La servitude sera bien évidemment étendue à l'ensemble des propriétaires riverains, en tout temps.



Il convient de rappeler qu'une demande par courrier, en date du 10 octobre 2014 avait déjà été effectuée par Maître MARADAN à Durtal, pour la création de cette servitude de passage. Notre organisme avait donné son accord par délibération du 9 décembre 2014. Cependant, le dossier n'avait pas abouti et a été classé sans suite.

Je vous remercie de bien vouloir donner votre accord pour la création d'une servitude de passage sur le terrain appartenant à l'office, cadastré section C n° 1226 au profit des différents propriétaires riverains des parcelles cadastrées section C n° 1662, n° 1663, n° 288, n° 287, n° 286 et n° 285, sans indemnités et d'autoriser le Directeur général à signer l'acte de constitution de servitude qui sera établi par Maître MARADAN, notaire à Durtal.

Délibération : Le Bureau du Conseil d'administration donne son accord sur la création d'une servitude de passage sur le terrain appartenant à l'office, cadastré section C n° 1226 au profit des fonds dominants des différents propriétaires riverains des parcelles cadastrées section C n° 1662, n° 1663, n° 288, n° 287, n° 286 et n° 285, sans indemnités et autorise le Directeur général à signer l'acte de constitution de servitude qui sera établi par Maître MARADAN, notaire à Durtal.

MARTIGNÉ-BRIAND (Commune déléguée de TERRANJOU) – Rue de la Paix - Tr.1887 : Avenant n° 1 à la convention de rétrocession

Meldomys a déposé un permis d'aménager afin de permettre l'aménagement du lotissement des Fruitiers sur la commune déléguée de Martigné-Briand. Pour rappel, l'office doit y construire 3 logements locatifs, JAXED a prévu la construction de 2 logements PSLA et la commune prévoit la cession de 8 lots libres de constructeur.

Il était initialement convenu que l'office se porte acquéreur de l'ensemble de l'emprise du lotissement et de prévoir la revente des lots ne le concernant pas ainsi que des voiries et espaces communs à la commune. Les réseaux doivent être rétrocédés à la communauté de communes Loire Layon Aubance.

Une convention tripartite de rétrocession avant réalisation des travaux d'aménagement a ainsi été signée le 18 décembre 2023 afin d'organiser les futures cessions.

Depuis, le montage juridique de ce dossier a évolué. Les travaux d'aménagement seront réalisés par la commune, l'office l'accompagnant en vertu d'une convention assistance à maîtrise d'ouvrage. Le permis d'aménager obtenu le 23 janvier 2024 a été transféré à la commune le 22 novembre 2024.

Meldomys ne doit donc plus acquérir l'ensemble de l'emprise du lotissement, mais seulement l'emprise foncière limitée à 3 logements. La rétrocession n'ayant plus lieu d'être, un avenant à la convention doit être établi afin de prendre en compte le retrait de l'office.

Il vous est demandé de bien vouloir donner votre accord sur la signature par le Directeur général de l'avenant à la convention de rétrocession établi par la communauté de communes de Loire Layon Aubance afin d'acter le retrait de notre organisme.

Délibération : Le Bureau du Conseil d'administration donne son accord sur la signature par le Directeur général de l'avenant à la convention de rétrocession établi par la communauté de communes de Loire Layon Aubance afin d'acter le retrait de notre organisme de cette convention.

**AVENANT n°1
CONVENTION DE RETROCESSION
MARTIGNÉ-BRIAND (commune déléguée de TERRANJOU)**

Entre les soussignés :

M. SCHMITTER Marc, agissant en qualité de Président de la Communauté de communes Loire Layon Aubance, sise 1 rue Adrien Meslier – CS 80083 – 49170 Saint-Georges-sur-Loire, gestionnaire de la voirie et de l’assainissement et par le pouvoir reçu par délibération du 15 février 2024, ci-après dénommée « la CCLLA »,

D’une part,

Et :

M. COCHARD Jean-Pierre agissant en qualité de Maire de la commune de TERRANJOU, sise 1 Place de la Mairie - Chavagne-les-Eaux – 49380 Terranjou dûment habilité par délibération xxxxxx, ci-après dénommée « La Commune »,

Et :

M. RATIER Benoît agissant en qualité de Directeur général de la société « MELDOMYS », sise 11 rue du Clon – CS 70146 – 49001 Angers Cedex 01, propriétaire et lotisseur de l’opération « Lotissement les Fruitières », dûment habilité par délibération du bureau du conseil d’administration du 28 janvier 2024, ci-après dénommée « Le Lotisseur »,

D’autre part,

Préambule

Pour la bonne compréhension de la convention de rétrocession et du présent avenant, il convient de préciser que Maine-et-Loire Habitat est devenu Meldomys.

Meldomys a pour mission de réaliser le lotissement « Les Fruitières » situé à Martigné-Briand (Terranjou). Une convention tripartite de rétrocession a donc été rédigée en ce sens, afin que, à l’issue de l’aménagement de celui-ci, les biens construits soient acquis par la commune et la CCLLA pour les compétences qu’elles exercent.

Cependant, un transfert du permis d’aménager en date du 22 novembre 2024 a été signé de sorte à ce que l’aménagement se finalise sous la responsabilité de Terranjou. Il convient donc de réaliser un avenant actant ce transfert de responsabilité.

Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :

Article 1 : Objet

Le présent avenant a pour objet de prendre en compte la nouvelle situation de la Commune qui s’est vue confier la réalisation de l’aménagement du lotissement.

Article 2 : Modification

La commune se substitue, dans l'entièreté de la convention, à MELDOMYS. Chaque mention du « Lotisseur » dans la convention de rétrocession doit désormais s'entendre par « la Commune », qui devient pleinement responsable des travaux d'aménagement.

Article 3 : Maintien des clauses restantes

Toutes les clauses de la convention de rétrocession demeurent applicables tant qu'elles ne sont pas contraires aux nouvelles dispositions contenues dans l'avenant, lesquelles prévalent en cas de contestations.

Fait en trois exemplaires originaux à SAINT-GEORGES-SUR-LOIRE, le XX/XX/XX

M. SCHMITTER Marc
Président de la Communauté de
Communes Loire-Layon-Aubance
(cachet + signature)

M. COCHARD Jean-Pierre,
Maire de TERRANJOU
(cachet + signature)

M. RATIER Benoît
Directeur général de MELDOMYS

SAINT-BARTHÉLÉMY-D'ANJOU – 2 Rue Chanteclerc

Lors de votre séance du 24 mars 2024, vous avez donné votre accord pour que Meldomys se porte acquéreur d'une emprise foncière de 9.850 m² située rue Chanteclerc sur la commune de Saint-Barthélemy-d'Anjou, au prix de 1.155.000 € HT auprès de LIDL étant précisé que la signature de l'acte de vente devait être concomitante à la signature d'une promesse unilatérale de vente entre l'office et Bouygues immobilier au prix de 570.000 € HT portant sur l'ilot 1.

Pour mémoire, le projet se répartit entre 2 ilots séparés par la rue Chanteclerc :

- Ilot 1 au nord de la rue représentant 4.732 m², destiné à être revendu à Bouygues Immobilier, comprend la construction d'un immeuble collectif de 74 logements en accession, 3 cellules commerciales et la rétrocession d'une partie de la voirie
- Un ilot 2, au sud de 5.118 m², propriété de Meldomys qui doit être scindé en 2 parcelles distinctes : la première étant destinée à la construction d'un immeuble collectif de 42 logements financés en PLS, la seconde devant être vendue à notre filiale JAXED pour la construction d'un immeuble de 26 logements PSLA.

En raison des travaux d'aménagement de la rue Chanteclerc, Meldomys a dû s'engager à réaliser ces travaux pour un montant maximal de 150.000 € HT correspondant aux frais d'études, honoraires et travaux relatifs au permis d'aménager et à déposer un permis d'aménager avant le 28/02/2025.

Notre organisme devait également racheter à Bouygues Immobilier un parking de 16 places de stationnement au prix de 80.000 € HT.

La faisabilité de ce projet a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme opérationnel, déposé par Bouygues Immobilier, en date du 27 juin 2024.

Or dans les pièces annexées à la promesse de vente signée le 30 juillet 2024 figure seulement le dépôt du certificat d'urbanisme sans les annexes qui mettent en lumière plusieurs dysfonctionnements techniques, à savoir un avis défavorable sur les accès et la nécessité de réaliser des travaux d'extension du réseau électrique pour desservir notre parcelle.

Afin de pallier le blocage fonctionnel du projet et assurer la viabilité du programme dans son ensemble (Bouygues Immobilier et MELDOMYS), il apparaît nécessaire d'opérer les évolutions suivantes :

L'ilot Bouygues immobilier serait conservé en l'état sans la réalisation de la revente d'un parking de 16 places initialement revendu à MELDOMYS pour 80.000 € HT et les ilots MELDOMYS seraient conservés mais comprendraient le stationnement intégral correspondant au besoin et règles d'urbanisme.

Le prix de revente devrait être majoré pour intégrer le coût des travaux d'aménagement

Il vous est proposé de renoncer au rachat du parking et de figer une valeur forfaitaire du coût des prestations d'aménagement sur la base des coûts mentionnés dans l'acte authentique et de les intégrer au prix de vente qui serait ainsi porté à 720.000 € HT.

Délibération : Le Bureau du Conseil d'administration donne son accord pour renoncer au rachat du parking et pour intégrer au prix de vente la valeur forfaitaire du coût des prestations d'aménagement sur la base des coûts mentionnés dans l'acte authentique, portant ainsi le prix de cession à 720.000 € HT

**SAINT-GEORGES-DU-BOIS (commune déléguée LES BOIS-D'ANJOU) – Rue de Saint Sicot
Tr. 1782 : Résiliation bail emphytéotique**

La commune de Saint-Georges-du-Bois (Les Bois d'Anjou), a donné à bail le 14 juin 2021 au profit de l'Office, une maison d'environ 175 m², entièrement à rénover, située sur une parcelle de terrain cadastrée section B n° 45. Ce bail, d'une durée de 43 ans, avait pour objet la réhabilitation complète de la maison afin d'y intégrer 3 logements locatifs sociaux.



Entre temps, et à la suite du dépôt d'un permis de construire datant d'août 2020, les résultats de la consultation des entreprises ont fait apparaître un dépassement très important des coûts, qui ne permettait pas de maintenir l'équilibre financier de l'opération.

Notre organisme a décidé de ne pas s'engager plus en avant et de prendre à sa charge le coût des études engagé par l'Office.

Lors de sa séance du 28 juin 2022, le Conseil d'administration a validé l'abandon du projet, et a donné son accord pour inscrire les dépenses effectuées en charges exceptionnelles.

Lors de sa séance du 10 décembre 2024, le Conseil municipal de la commune des Bois-d'Anjou, a pris la décision de résilier le bail emphytéotique afin de redevenir pleinement propriétaire du bien et ce, sans contrepartie financière.

Une demande auprès des services de France domaine a été effectuée le 18 décembre 2024 afin d'obtenir un avis sur la valeur vénale du bien.

Il vous est demandé de bien vouloir donner votre accord sur la résiliation du bail emphytéotique du 14 juin 2021, et d'autoriser le Directeur général à signer l'acte, en ce sens, qui sera établi par la Direction des affaires juridiques et des marchés (acte administratif).

Délibération : Le Bureau du Conseil d'administration donne son accord sur la résiliation du bail emphytéotique du 14 juin 2021, et autorise le Directeur général à signer l'acte administratif, en ce sens, qui sera établi par la Direction des affaires juridiques et des marchés.

SEICHES-SUR-LE-LOIR – Rue du Général du Verger - Tr. 5208

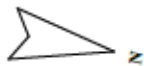
Meldomys a acheté en 2023, un ensemble immobilier situé Rue du Général du Verger à Seiches-sur-Le-Loir afin de procéder à sa démolition et par la suite, construire un immeuble comprenant 18 logements collectifs, des locaux d'activité et une salle communale ainsi que 4 logements individuels.

La démolition ayant été réceptionnée, l'ordre de service travaux a été délivré en décembre 2024 pour une réception prévisionnelle de l'ouvrage en septembre 2026.

La commune de Seiches-sur-le-Loir, a fait connaître son intention de devenir propriétaire de la salle communale.




Il s'agit d'une salle d'une superficie de 73,17 m² qui sera située au rez-de-chaussée du futur bâtiment implanté sur la parcelle cadastrée section AB n° 483 et 484.








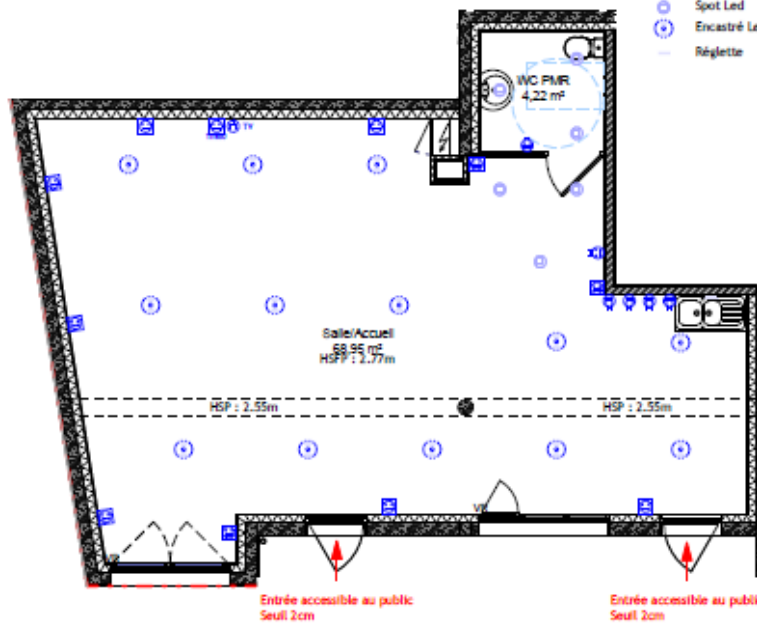
Légende :

Électricité :

-  Prise courant murale
-  Prise courant à 1m10 (PMR et plan de travail)
-  Prise RJ45

Luminaires :

-  Spot Led
-  Encastré Led sur variation d'éclairage
-  Réglette



Les services de France domaine ont été saisis le 20 décembre 2024 pour obtention de la valeur vénale du bien.

Les parties ont convenu de fixer le prix de la transaction à 150.000 € HT pour la salle, soit 180.000 € TTC et 1910,54 € HT pour les travaux d'aménagements intérieurs, soit 2292,65 € TTC. Le prix de vente global s'établit à 151 910,54 € HT, soit 182.292,65 € TTC.

Lors de sa séance du 14 octobre 2024, le Conseil municipal de la commune a validé l'acquisition de la salle communale au prix de 182.292,65 € TTC auprès de Meldomys.

Il vous est demandé de bien vouloir donner votre accord sur la vente à terme de la salle communale située au rez-de-chaussée du futur bâtiment, d'une surface de 73,17 m² au prix de 151 910,54 € HT, soit 182.292,65 € TTC au profit de la commune de Seiches-sur-le-Loir, et d'autoriser le Directeur général à signer l'acte qui sera établi par Me KERHARO, notaire à Seiches-sur-le-Loir.

Délibération : Le Bureau du Conseil d'administration donne son accord sur la vente à terme de la salle communale située au rez-de-chaussée du futur bâtiment, d'une surface de 73,17 m² au prix de 151 910,54 € HT, soit 182.292,65 € TTC au profit de la commune de Seiches-sur-le-Loir, et autorise le Directeur général à signer l'acte qui sera établi par Me KERHARO, notaire à Seiches-sur-le-Loir.

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 28 JANVIER 2025

➤ GESTION PATRIMONIALE

◆ MAINTENANCE – POLITIQUE PARTICULIÈRE

✓ Etat d'avancement du projet ENERGIESPRONG

Meldomys s'est engagé en 2021 dans un projet de réhabilitation énergétique ambitieux : Energiesprong.

Il s'agit d'une initiative innovante visant à transformer des logements existants en bâtiments à énergie quasi nulle, tout en assurant un confort thermique optimal et une réduction significative des charges énergétiques pour les locataires. Adapté à la région Pays de la Loire, ce projet repose sur une collaboration entre plusieurs bailleurs sociaux et la création d'une centrale d'achat, MASH, pour mutualiser les ressources. MELDOMYS, acteur clé de cette démarche avec 470 logements engagés, a mené au côté des autres bailleurs un appel d'offre en conception-réalisation de type marché global de performance. Dans ce cadre, notre organisme était présent sur les deux premiers lots.

À ce jour, les travaux du lot 1 sont quasiment achevés. L'opération de Chemillé (Tr. 0211) a été remplacée par le programme (Tr. 1057) de Mauges-sur-Loire, suivant le protocole signé le 13 novembre 2023 entre Maine et Loire Habitat et le groupement SOGEA. Par ailleurs, l'opération de la Ménitré (Tr. 0178) a été retirée pour être remplacée par celle de Beaufort-en-Anjou (Tr. 0090), conformément aux modalités présentées lors de la dernière séance du Conseil d'administration du 16 décembre 2024.

Le lot 2 est en cours d'exécution.

Compte tenu des enjeux de ce projet, il est nécessaire de dresser un bilan des opérations à ce stade d'avancement.

Bilan du Lot 1

Le lot 1 comprenant 261 logements appartenant à Meldomys et confié au groupement de SOGEA, est pratiquement achevé.

Le planning contractuel a été pleinement respecté. Bien que les durées des premiers chantiers aient été particulièrement longues, elles ont pu être optimisées après le premier tiers du projet. En effet, l'intervention dans les logements a été réduite en moyenne à 18 jours, contre 25 à 40 jours pour les premiers chantiers.

Certains défauts de qualité, identifiés en cours de réalisation, notamment sur les premiers chantiers ont été cependant corrigés.

Des incivilités de la part de certains sous-traitants, parfois difficiles à piloter, ont été constatées.

Le mécontentement de certains locataires, principalement en début de projet, a conduit à la formation d'un collectif dénonçant un manque de communication et de réactivité, entraînant 4 actions contentieuses, non jugées à ce jour.

Meldomys a répondu à cette problématique par un renforcement du suivi de la qualité, l'application de pénalités de 50 000 € reversées aux locataires concernés et une meilleure communication. Ce retour d'expérience, combiné au respect du planning contractuel et à la correction des défauts de qualité, témoigne des efforts de redressement menés avec succès par Meldomys.

Ces logements sont désormais entrés dans leur période d'exploitation et de maintenance pour les 30 prochaines années. Les premiers résultats indiquent que les objectifs énergétiques contractuels sont atteints dans la grande majorité des cas (classe A ou B du DPE), et non pas des consommations quasi nulles, comme cela était annoncé à l'origine.

État d'avancement du Lot 2

Ce lot est réalisé par le groupement AGIR 2.0, auquel participent également les bailleurs Podeliha (179 logements), La Mancelle d'Habitation (55 logements) et Meldomys à hauteur de 166 logements-

Le démarrage du projet Podeliha a permis des ajustements immédiats concernant la cadence et la qualité des travaux. Les opérations en cours, pour Meldomys, à Noyant-Village et Thorigné-d'Anjou confirment le respect de ces deux impératifs et une relation locataire améliorée. A ce titre les locataires se disent très satisfaits des travaux et de leur déroulement.

Malgré ces premiers éléments encourageants, les services de Meldomys se sont interrogés sur les conséquences d'un éventuel abandon des six dernières opérations représentant 123 logements.

Une résiliation anticipée aurait des répercussions financières significatives qu'il convient d'apprécier.

Ainsi après avoir sollicité notre avocat avant d'engager toute démarche de rétractation, nous pouvons évaluer les pénalités totales à environ 4,63 millions d'euros, réparties comme suit :

- 1,14 M€ pour perte de bénéfices,
- 0,59 M€ pour frais et investissements déjà engagés,
- 2,90 M€ pour études et fournitures déjà réalisées ou fabriquées pour les 56 premiers logements des chantiers de Châteauneuf/Sarthe.

À cela s'ajouteraient

- Des coûts indirects, tels que la nouvelle répartition des frais fixes, entraînant une hausse de 9% des coûts pour les opérations restantes, y compris pour les autres bailleurs.
- La perte des aides publiques et des autres produits contribuant à l'équilibre du projet, tels que les certificats d'énergie, la déduction de la taxe foncière,
- Le produit de la revente de l'électricité produite et le forfait énergie facturé aux locataires viendraient également impacter le projet.

A ce jour, le cout moyen final au logement (des lots 1 et 2) est composé comme suit

Coût de revient moyen augmenté des charges d'entretien non récupérables sur la période de 30 ans	139 000 €
Subventions	- 23 000 €
Produits différés (taxe foncière, certificats d'économies d'énergie, revente d'électricité produite et troisième ligne de quittance facturée au locataire	- 32 000 €
Reste à charge moyen	84 000 €

Les simulations initiales étaient proches de ce résultat mais le reste à charge demeure un investissement conséquent.

L'hypothèse d'un abandon du lot 2 au stade actuel consiste à renoncer à 55 000 € de subventions et produits par logement, mais surtout à supporter les pénalités qui rendent le coût de la résiliation totalement prohibitif.

Il vous est demandé de prendre acte de ces informations et de vous prononcer sur le maintien de l'ensemble du lot 2 EnergieSprong.

Délibération : Le Bureau du Conseil d'administration a bien pris connaissance de la présentation du dossier Energiesprong et donne son accord pour poursuivre les engagements contractuels jusqu'à leur terme.

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 28 JANVIER 2025

➤ GESTION LOCATIVE

◆ LOGEMENTS FAMILIAUX – DÉPENSES

✓ Attribution de bons de fournitures aux locataires

Dans le cadre du budget 2025, une enveloppe de 54 000 € est attribuée pour favoriser l'entretien du logement par le locataire. Cette subvention est accordée aux locataires sous la forme d'un bon de fourniture de peinture, papier peint ou de matériaux divers pour un **montant maximum de 520 €** à utiliser sur 5 ans.

Plusieurs critères conditionnent l'octroi de cette participation :

- Résider depuis plus de 10 ans dans le même logement,
- Etre à jour du paiement de ses loyers, charges et accessoires,
- Faire preuve d'un comportement conforme au règlement intérieur (ne pas être à l'origine de troubles de voisinage notamment, entretenir son logement correctement)

12 locataires sont concernés pour un montant total de 4 875 € soit une moyenne au logement de 406 €. L'état récapitulatif joint en annexe vous indique la répartition par agence au titre de la 1ère session de l'année 2025.

Conformément à la procédure de gestion du risque amiante, un forfait de 30 € pour l'achat de protections est accordé à chaque locataire dont le logement a été construit avant l'année 2000.

Il vous est demandé de délibérer sur cette répartition individuelle afin de pouvoir délivrer aux locataires concernés le bon de fourniture leur permettant de réaliser les travaux d'embellissement.

Délibération : Le Bureau du Conseil d'administration donne son accord à cette répartition des bons de fournitures aux locataires.

	MONTANT	NBRE	Moyenne au logt	< / = à 150 €	de 151 € à 300 €	de 301 € à 480 €
Agence des Mauges et du Choletais	0 €	0	0 €	0	0	0
Agence Baugeois Saumurois	935 €	3	312 €	1	1	1
Agence Loire Angers	1 660 €	4	415 €	0	1	3
Agence d'Anjou Bleu Segréen	2 280 €	5	456 €	0	0	5
TOTAL	4 875 €	12	406 €	1	2	9
Cumul des sessions précédentes	0 €					

Bureau du Conseil d'administration du 28 Janvier 2025

Agence d'Anjou Bleu Segréen

N° ordre	Adresse	commune	Réf. logement	Ancienneté dans le logement	Montant attribué	Forfait protection * (Si oui ajouter 30€)	Année de construction du logement
1	7 Rue des Mésanges	LE LION D'ANGERS	0148-0001	2014	450 €	30 €	1977
2	25 Place Aristide Briand	SEGRE	0606-0002	2012	300 €	30 €	1997
3	2 Avenue des Acacias	LE LION D'ANGERS	1335-0009	2013	400 €	0 €	2009
4	12 Allée des Eglantiers	CANDE	0930-0005	2014	520 €	30 €	1998
5	5 Lieu dit le Bois André	NOELLET - OMBREE D'ANJOU	1528-0001	2014	520 €	0 €	2013
sous-total					2 190 €	90 €	
TOTAL					2 280 €		

Bureau du Conseil d'administration du 28 Janvier 2025

Agence Baugeois Saumurois

N° ordre	Adresse	commune	Réf. logement	Ancienneté dans le logement	Montant attribué	Forfait protection * (Si oui ajouter 30€)	Année de construction du logement
1	2 allée des Tamaris	Doué la Fontaine DOUE EN ANJOU	0334-0024	22 ans	75 €	30 €	1985
2	17 rude Diane de Méridor	BRAIN SUR ALLONNES	0058-0006	31 ans	250 €	30 €	1966
3	4 rue Achille Chevalier	Les Verchers sur Layon DOUE EN ANJOU	0580-0003	13 ans	520 €	30 €	1991
sous-total					845 €	90 €	
TOTAL					935 €		

Agence Loire Angers

N° ordre	Adresse	commune	Réf. logement	Ancienneté dans le logement	Montant attribué	Forfait protection * (Si oui ajouter 30€)	Année de construction du logement
1	19 rue Aurélien Cavigneaux	49240 AVRILLE	0738 0017	17 ans	520 €	30 €	1995
2	11 rue Chauviré	49125 BRIOLLAY	0959 0002	26 ans	330 €	30 €	1998
3	19 rue de la Madeleine	49125 TIERCE	0236 0010	26 ans	480 €	30 €	1979
4	1 rue Traversière	49640 MORANNES SUR SARTHE	0741 0003	10 ans	210 €	30 €	1995
sous-total					1 540 €	120 €	
TOTAL					1 660 €		

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 28 JANVIER 2025

➤ GESTION LOCATIVE

◆ STRUCTURES D'HÉBERGEMENT

- ✓ CHALONNES-SUR-LOIRE – Résidence autonomie « Soleil de Loire » (Tr. 0177/0203/0229 0247/0891) : avenant n° 9 pour diminution du taux de provision

Le CCAS de la commune de Chalonnes, gestionnaire de la résidence autonomie « Soleil de Loire » anticipe depuis de nombreuses années la programmation de travaux au sein de l'établissement. Le taux de provision fixé à 1,2 % permet aujourd'hui au gestionnaire de disposer d'une provision suffisante (près de 500 000 €) pour respecter la programmation définie par le Plan stratégique de patrimoine. Des travaux de réhabilitation estimés à 200 000 € sont notamment prévus dans les cuisines de la résidence en 2025 et 2026. Le restaurant sert chaque jour 500 repas principalement pour les écoles de la commune. Ces travaux seront financés par la commune au prorata des repas servis aux enfants des écoles, soit 75 % du coût de l'opération, et 25% par la provision pour travaux de la résidence.

Pour pallier l'augmentation de ses charges (énergie, personnel...), tout en maintenant une programmation de travaux ambitieuse, le gestionnaire sollicite Meldomys pour diminuer le taux de provision à 1 % à compter du 1er janvier 2025. Cette diminution du taux de provision permettra une baisse de plus de 14 000 € sur la redevance annuelle de la résidence.

Aussi, il vous est demandé d'autoriser le Directeur général à accorder cette diminution du taux de provision et à signer en ce sens l'avenant n° 9 à la convention de gestion.

Délibération : Le Bureau du Conseil d'administration autorise le Directeur général à accorder une diminution du taux de provision à 1 % et à signer en ce sens l'avenant n° 9 à la convention de gestion. Le Président, Alain Maingot, ne prend pas part au vote.

AVENANT N° 9
CONVENTION DE GESTION
Résidence autonomie « Soleil de Loire »,
CHALONNES-SUR-LOIRE (Tr. 0177 / 0203 / 0229 / 0247 / 0891

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Le Centre Communal d'Action Sociale, représenté par sa Vice-Présidente, Madame Anne MOREAU, dûment autorisée à cet effet par délibération du conseil d'administration en date du,

Gestionnaire, d'une part

Meldomys - Office Public de l'Habitat, représenté par son Directeur général, Monsieur Benoit RATIER, autorisé à cet effet par délibération du Bureau du Conseil d'administration en date du 28 janvier 2025,

Propriétaire, de deuxième part

La commune de Chalonnnes-sur-Loire, représentée par son Maire, Madame Marie-Madeleine MONNIER, dûment autorisée par délibération du Conseil municipal en,

Garante, de troisième part

CONSIDERANT les travaux de réhabilitation réalisés ces dernières années, le solde de provision qui permet d'assurer la programmation inscrite au Plan Stratégique de Patrimoine,
Considérant la demande présentée par le gestionnaire visant à réduire le montant de la provision pour revenir à un taux moyen de 1 % lui permettant ainsi de faire face à des charges en constante augmentation.

Il a été convenu de modifier la convention de gestion comme suit :

ARTICLE UNIQUE

ARTICLE III – 3^{ème} - REDEVANCE

Le montant de la provision pour travaux calculé à partir du prix de revient global de l'opération de construction (construction initiale + autres travaux). La part de provision pour travaux s'élève à 1 % du prix de revient global de l'opération (construction initiale + autres travaux) à compter du 1^{er} janvier 2025.

Le prix de revient sera ajusté tous les ans en fonction des variations de l'indice du coût de la construction. Les provisions sont susceptibles d'être révisées compte tenu d'une part de l'état de l'immeuble constaté conjointement par la propriétaire et le gestionnaire, et d'autre part en fonction de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction.

Lorsqu'il y aura utilisation de ce poste, des frais d'intervention des services de l'Office pourront être prélevés sur la provision dans la limite de 2 % du montant des travaux réalisés.

Les autres dispositions restent inchangées.

Fait à Angers, le,
(un exemplaire sera transmis à la Préfecture de Maine-et-Loire)

Pour Meldomys – O.P.H.

Le Directeur général,
Benoit RATIER

Pour La commune de Chalonnes-sur-Loire

Le Maire,
Marie-Madeleine MONNIER

Pour le Centre communal d'action sociale

La Vice-Présidente,
Anne MOREAU

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 28 JANVIER 2025

➤ GESTION LOCATIVE

◆ STRUCTURES D'HÉBERGEMENT

- ✓ COMBRÉE (commune déléguée de OMBRÉE-'ANJOU) – Résidence autonomie «Henri DOUET» (Tr. 0218 / 0408) : avenant n° 12 pour diminution du taux de provision

L'association Logement Foyer du Val d'Ombrée, gestionnaire de la résidence autonomie «Henri Douet» a alerté l'Office sur un budget de plus en plus contraint.

Depuis 5 ans, d'importants travaux de réhabilitation ont été réalisés au sein de la résidence (près de 2 millions d'euros) : rénovation des salles de bain, réhabilitation des cuisines et de la salle de restauration, réaménagement de l'accueil. Cette programmation ambitieuse permet à l'établissement de disposer d'un équipement moderne et fonctionnel. Un solde de provision significatif (500 000 €) permet par ailleurs de répondre au programme de travaux inscrit au Plan Stratégique de Patrimoine.

Aussi, pour pallier l'augmentation de ses charges (énergie, personnel...), tout en maintenant la programmation de travaux prévue, le gestionnaire sollicite Meldomys pour diminuer le taux de provision à 0.65% sur l'ensemble des opérations à compter du 1er janvier 2025 et ce jusqu'au 31 décembre 2027. Cette suspension partielle du taux de provision permettra une baisse de plus de 20 000 € de la redevance annuelle. Le solde de provision actuel et ce nouveau taux permettent au gestionnaire de continuer à anticiper pour l'avenir en retrouvant une plus grande souplesse budgétaire.

Aussi, il vous est demandé d'autoriser le Directeur général à accorder cette diminution du taux de provision et à signer l'avenant n° 12 à la convention de gestion en ce sens.

Délibération : Le Bureau du Conseil d'administration autorise le Directeur général à accorder cette diminution du taux de provision à 0.65 % et à signer l'avenant n° 12 à la convention de gestion en ce sens.



**AVENANT N° 12
CONVENTION DE GESTION**
Résidence autonomie « Henri Douet »
COMBREE (commune déléguée d'OMBREE D'ANJOU)
Tr. 0218 / 0408
Tr. 0177 / 0203 / 0229 / 0247 / 0891

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

L'association Logement Foyer du Val d'Ombrée, représentée par son Président, Monsieur Gérard BOURDEL, dûment autorisé à cet effet par délibération du Conseil d'administration en date du 11 décembre 2024,

Gestionnaire, d'une part

Meldomys - Office Public de l'Habitat, représenté par son Directeur général, Monsieur Benoit RATIER, autorisé à cet effet par délibération du Bureau du Conseil d'administration en date du 28 janvier 2025,

Propriétaire, de deuxième part

La commune d'Ombrée d'Anjou, représentée par son Maire, Monsieur Pierrick ESNAULT, dûment autorisée par délibération du Conseil municipal en,

Garante, de troisième part

CONSIDERANT les travaux de réhabilitation réalisés ces dernières années, le solde de provision qui permet d'assurer la programmation inscrite au Plan Stratégique de Patrimoine,
Considérant la demande présentée par le gestionnaire visant à réduire le montant de la provision pour revenir à un taux 0.65 % lui permettant ainsi de faire face à des charges en constante augmentation.

Il a été convenu de modifier la convention de gestion comme suit :

ARTICLE UNIQUE

ARTICLE III – 3^{ème} - REDEVANCE :

Le montant de la provision pour travaux calculé à partir du prix de revient global de l'opération de construction (construction initiale + autres travaux). La part de provision pour travaux s'élève à 0.65 % du prix de revient global de l'opération (construction initiale + autres travaux) à compter du 1^{er} janvier 2025.

Le prix de revient sera ajusté tous les ans en fonction des variations de l'indice du coût de la construction. Les provisions sont susceptibles d'être révisées compte tenu d'une part de l'état de l'immeuble constaté conjointement par la propriétaire et le gestionnaire, et d'autre part en fonction de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction.

Lorsqu'il y aura utilisation de ce poste, des frais d'intervention des services de l'Office pourront être prélevés sur la provision dans la limite de 2% du montant des travaux réalisés.

Les autres dispositions restent inchangées.

Fait à Angers, le,
(un exemplaire sera transmis à la Préfecture de Maine-et-Loire)

Pour Meldomys – O.P.H.
Le Directeur général,
Benoit RATIER

Pour La commune d'Ombrée d'Anjou
Le Maire,
Pierrick ESNAULT

Pour l'association Logement Foyer du Val d'Ombrée
Le Président,
Gérard BOURDEL

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 28 JANVIER 2025

➤ GESTION LOCATIVE

◆ STRUCTURES D'HÉBERGEMENT

- ✓ JUIGNÉ-SUR-LOIRE (commune déléguée LES GARENNES-SUR-LOIRE) – Résidence « La Perrière » (Tr. 0520) : avenant n° 8 pour diminution du taux de provision

L'association gestionnaire de la résidence « La Perrière » a appelé l'attention de l'Office sur un budget très contraint devant faire face à des charges en croissance et des dépenses d'investissement impondérables.

Aucun travaux d'ampleur n'a été engagé ces dernières années. Le solde de provision de la résidence atteint près de 600 000 € au 31 décembre 2024. Un important programme de réhabilitation estimé à 2 millions d'euros est prévu en 2026 et 2027. Ce programme prévoit une rénovation énergétique sur l'ensemble de la résidence (Ehpad et résidence autonomie), l'établissement étant soumis à la réglementation du décret tertiaire.

Les emprunts de la résidence issus de la construction en 1992 et d'une extension en 2013, arrivent à échéance en décembre 2027. La réhabilitation programmée nécessitera un nouvel emprunt à la réception des travaux (début 2028) qui permettra alors de réactiver la redevance et l'ensemble de ses composantes.

Dans l'attente de cette programmation et au regard du solde de provision conséquent, le gestionnaire sollicite une suspension totale de provision pendant les deux prochaines années, soit entre le 1er janvier 2025 et le 31 décembre 2026. Cette suspension de provision permettrait une baisse de la redevance annuelle de près de 200 000 € sur la période. Au 1er janvier 2027, le gestionnaire propose de relancer la provision au taux de 0.5% pour l'ensemble des opérations restant à courir. En 2028, la redevance sera ajustée au regard du coût de l'opération de la réhabilitation programmée.

Aussi, il vous est demandé d'autoriser le Directeur général à accorder une suspension de provision entre le 1er janvier 2025 et le 31 décembre 2026 et une provision partielle à un taux de 0.5% du coût des opérations entre le 1er janvier et le 31 décembre 2027, et à signer l'avenant n°8 à la convention de gestion en ce sens.

Délibération : Le Bureau du Conseil d'administration autorise le Directeur général à accorder une suspension de provision entre le 1er janvier 2025 et le 31 décembre 2026 et une provision partielle à un taux de 0.5 % du coût des opérations entre le 1er janvier et le 31 décembre 2027, et à signer l'avenant n° 8 à la convention de gestion en ce sens.



OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT



AVENANT N° 8
CONVENTION DE GESTION
Résidence « La Perrière » à JUIGNÉ-SUR-LOIRE - Tr. 0520
(commune déléguée LES GARENNES-SUR-LOIRE)

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

L'Association de gestion du logement foyer « La Perrière », représentée par sa Vice-Présidente, Madame....., dûment autorisée à cet effet par délibération du Conseil d'administration en date du,

Gestionnaire, d'une part

Meldomys - Office Public de l'Habitat, représenté par son Directeur général, Monsieur Benoit RATIER, autorisé à cet effet par délibération du Bureau du Conseil d'administration en date du 28 janvier 2025,

Propriétaire, de deuxième part

La commune des Garennes-sur-Loire, représentée par son Maire, Monsieur Jean-Christophe ARLUISON, dûment autorisée par délibération du Conseil municipal en,

Garante, de troisième part

CONSIDERANT le solde de provision qui permet d'assurer à court terme la programmation inscrite au Plan Stratégique de Patrimoine,

CONSIDERANT les emprunts qui arrivent à échéance fin 2027 et le nouvel emprunt qui sera nécessaire pour financer les travaux de réhabilitation programmés,

CONSIDERANT la demande présentée par le gestionnaire visant à suspendre le montant de la provision pendant deux ans, puis à reprendre la provision à un taux 0.5 % lui permettant ainsi de faire face à des charges en constante augmentation.

Il a été convenu de modifier la convention de gestion comme suit :

ARTICLE UNIQUE

ARTICLE III – 3^{ème} - REDEVANCE

Le montant de la provision pour travaux calculé à partir du prix de revient global de l'opération de construction (construction initiale + autres travaux).

A compter du 1^{er} janvier 2025 et ce jusqu'au 31 décembre 2026, le versement du montant de la provision tel qu'il est calculé à l'avenant n 6 est suspendu.

La part de provision pour travaux s'élèvera à 0.50 % du prix de revient global de l'opération (construction initiale + autres travaux) à compter du 1^{er} janvier 2027.

A compter du 1^{er} janvier 2028, le taux de provision sera de 1%.

Le prix de revient sera ajusté tous les ans en fonction des variations de l'indice du coût de la construction. Les provisions sont susceptibles d'être révisées compte tenu d'une part de l'état de l'immeuble constaté conjointement par la propriétaire et le gestionnaire, et d'autre part en fonction de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction.

Lorsqu'il y aura utilisation de ce poste, des frais d'intervention des services de l'Office pourront être prélevés sur la provision dans la limite de 2 % du montant des travaux réalisés.

Les autres dispositions restent inchangées.

Fait à Angers, le,
(un exemplaire sera transmis à la Préfecture de Maine-et-Loire)

Pour Meldomys – O.P.H.
Le Directeur général,
Benoit RATIER

Pour La commune des Garennes-sur-Loire
Le Maire,
Jean-Christophe ARLUISON

Pour L'Association de gestion du logement foyer « La Perrière »
La Vice-Présidente,
.....

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 28 JANVIER 2025

➤ GESTION LOCATIVE

◆ STRUCTURES D'HÉBERGEMENT

- ✓ SAINTE-GEMMES-SUR-LOIRE – Aménagement d'un tiers lieu (Tr. 0223 / 0737) : convention de participation financière

Lors de la séance du 21 novembre 2023, vous avez donné votre accord pour la réalisation d'un tiers-lieu « bistrot citoyen » à la résidence des Trois Moulins de Sainte-Gemmes-sur-Loire. Ce projet intergénérationnel et innovant en plein cœur du bourg, a été soutenu par la CARSAT à hauteur de 91 000 € et par le Département de Maine-et-Loire à hauteur de 25 000 €. Deux conventions de participation financière ont d'ores et déjà été signées en décembre 2023 et en juin 2024 afin que le gestionnaire puisse transférer les subventions à l'Office, maître d'ouvrage.

Le gestionnaire vient d'informer Meldomys que des caisses de retraite affiliées à l'AGIRC ARRCO lui ont attribué une subvention d'investissement à hauteur de 150 000€ pour soutenir la réalisation de ce projet. Le CCAS de la commune de Sainte-Gemmes-sur-Loire ayant déposé cette demande auprès de l'AGIRC ARRCO, la subvention lui sera directement versée. Le CCAS souhaite apporter 70 000 € pour financer les travaux, le solde sera conservé par le gestionnaire pour l'aménagement du bâtiment et des espaces paysagers. Dans ces conditions, une nouvelle convention de participation financière est nécessaire.

Montage financier :

Estimation coût des travaux (actualisée au 26/12/2024)	305 760 €	
Subvention CARSAT		91 000 €
Subvention Département 49		25 000 €
Subvention AGIRC ARRCO		70 000 €
Fonds propres (provision pour travaux)		119 760 €

Ces travaux impacteront la redevance sur la provision (fixé à 0.3 % du prix de revient de l'opération la 1ère année de mise en service avec une augmentation de 0.1% chaque année pour atteindre 1% du prix de revient de l'opération, la 8ème année) et les frais de gestion pour permettre à l'office d'assurer l'entretien de ces nouveaux espaces de vie.

Les travaux ont débuté à l'automne dernier. La réception est prévue début février 2025 pour une mise en service auprès des résidents au printemps prochain.

Il vous est demandé de bien vouloir autoriser le Directeur général à signer une nouvelle convention de participation entre l'Office et le CCAS de la commune de Sainte-Gemmes-sur-Loire pour financer ces travaux visant à ouvrir un tiers-lieu « bistrot citoyen » à la résidence « Les Trois Moulins ».

En séance, les membres du Bureau sont informés que l'aide financière de l'AGIRC ARRCO sera finalement versée au propriétaire

Délibération : Le Bureau du Conseil d'administration après avoir pris connaissance en séance que la subvention de l'AGIRC-ARRCO était versée au propriétaire, a décidé de reverser au CCAS la somme de

80.000 € au CCAS au travers d'une convention de participation et autorise le Directeur général à signer ladite convention.

CONVENTION DE PARTICIPATION FINANCIÈRE

Création d'un tiers-lieu « bistrot citoyen »
au sein de la résidence « Les Trois Moulins »
SAINTE-GEMMES-SUR-LOIRE (Tr. 0223 / 0737)

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

MELDOMYS – Office Public de l'Habitat - représenté par Monsieur Benoit RATIER, Directeur général, habilité par délibération en date du Bureau du Conseil d'administration du 28 janvier 2025,

Dénommé le propriétaire, d'une part,

ET

Le CCAS de Sainte-Gemmes-sur-Loire, gestionnaire de la résidence « Les Trois Moulins », représenté par son Président, Paul HEULIN, habilité par délibération du Conseil d'administration en date du,

Dénommé le gestionnaire, d'autre part,

CONSIDERANT le projet du CCAS de Sainte Gemmes-sur-Loire de créer un tiers-lieu pour proposer un nouvel espace de vie aux résidents des Trois Moulins, et ouvrir la résidence sur la commune,

CONSIDERANT les soutiens financiers apportés au gestionnaire par les organismes de retraite affiliés à la CARSAT et l'AGIRC ARRCO des Pays de la Loire, et le Département de Maine-et-Loire pour la réalisation de ce projet innovant,

CONSIDERANT que pour les structures d'hébergement, Meldomys en sa qualité de propriétaire, assure la maîtrise d'ouvrage des travaux, et le CCAS en sa qualité de gestionnaire, en supporte le coût intégral,

CONSIDERANT que le gestionnaire a fait part de son souhait d'apporter la subvention d'investissement accordée dernièrement par l'AGIRC ARRCO pour financer les travaux à hauteur de 150 000 €,

CONSIDERANT que le CCAS doit financer les travaux pour l'aménagement du bâtiment et des espaces paysagers,

Les parties ont convenu de signer une nouvelle convention aux termes de laquelle l'Office verserait au CCAS de Sainte-Gemmes-sur-Loire une participation financière de 80 000 €.

D'un commun accord, les parties conviennent ce qui suit :

Article 1 : Objet

Meldomys,propriétaire s'engage à verser au CCAS de Sainte-Gemmes-sur-Loire, gestionnaire de la résidence « Les Trois Moulins » le financement des travaux à hauteur de 80 000 €, suivant les modalités décrites ci-après.

Article 2 : Modalités du versement

Le versement de la participation sera effectué à la réception des travaux dont la date prévisionnelle est fixée au 15 février 2025.

Le versement sera effectué par virement bancaire sur le compte du CCAS.

Le CCAS demandera par courrier le versement de la participation à la date prévue et informera Meldomys de la réception des fonds sous huit jours.

Article 3 : Durée

La présente convention prend effet dès sa signature. Elle prendra fin à l'encaissement de la participation.

Article 4 : Résiliation

En cas de non-respect des engagements respectifs, par l'une ou l'autre des parties, le présent acte pourra être résilié dans un délai de deux mois suivant envoi en lettre recommandée avec Accusé de Réception valant mise en demeure.

Fait à Angers, le2025

Pour Meldomys – O.P.H.
Le Directeur général,
Benoit RATIER

Pour le CCAS de Sainte-Gemmes-sur-Loire
Le Président,
Paul HEULIN

L'ordre du jour étant épuisé et aucune autre question n'étant posée, la séance est levée à 11 h 45.

Le Président,

Alain MAINGOT