

Conseil d'administration

SÉANCE DU 17 DÉCEMBRE 2024

PROCÈS-VERBAL

PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

LE MARDI 17 DECEMBRE 2024 À 9 H 30, s'est réuni, 11 rue du Clon à ANGERS, le Conseil d'administration de l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT – MAINE-ET-LOIRE HABITAT.

◆ Présents

Messieurs	Alain MAINGOT (Président) Gilles LEROY	Représentant du Conseil départemental Représentant du Conseil départemental
Madame	Jocelyne MARTIN	Représentante du Conseil départemental
Messieurs	Pascal CASSIN Marc GOUA	Désigné par le Conseil départemental Désigné par le Conseil départemental
Mesdames	Priscille GUILLET Elisabeth MARQUET Mireille POILANE	Désignée par le Conseil départemental Désignée par le Conseil départemental Désignée par le Conseil départemental
Messieurs	Henri VOISINE Gérard PASQUIER	Représentant de la CFDT Représentant de la CAF
Madame	Virginie BEURTON-LE-MIGNON	Représentante d'Action Logement
Messieurs	Philippe BOURIGAULT Franck LEMESLE Christophe MONTMANEIX	Représentant des locataires CGL Représentant des locataires CGL Représentant des locataires CGL
Mesdames	Véronique HERY Nadine BODIN Clarisse ESNAULT Sandrine MANNONI	Représentante des locataires AFOC Représentante du Comité Social et Economique Représentante du Comité Social et Economique Représentante du Comité Social et Economique

◆ Excusés

Mesdames	Natacha POUPET-BOURDOULEIX Marie-Jo HAMARD Sandrine LION Sandrine LECOMTE	Représentante du Conseil départemental (représentée par pouvoir à M. MAINGOT) Représentante du Conseil départemental (représentée par pouvoir à Mme MARQUET) Désignée par le Conseil départemental (représentée par pouvoir à M. LEROY) Représentante des associations d'insertion
Messieurs	Franck POQUIN Christophe POT Philippe COUASNON Philippe LESCURIÉUX Romain POIRIER	Représentant du Conseil départemental (représenté par pouvoir à Mme GUILLET) Désigné par le Conseil départemental Représentant de la CGT Représentant de l'UDAF (représenté par pouvoir à M. LEMESLE) Représentant du Comité Social et Economique

◆ Assistaient également à la séance

Madame	Viviane LE TIRILLY	Représentante de la Direction Départementale des Territoires
Messieurs	Dominique GRIGNON Benoit RATIER	Commissaire aux comptes Directeur général Adjoint de Maine-et-Loire Habitat
Mesdames	Véronique BERRUE Sophie GUERDIN	Directrice des Affaires Juridiques et Marchés Directrice Ressources Humaines

CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 17 DECEMBRE 2024

Monsieur le Président, fait part des excuses qui ont été présentées par :

Madame	Natacha POUPET-BOURDOULEIX	Représentante du Conseil départemental (représentée par pouvoir à Monsieur MAINGOT)
Madame	Marie-Jo HAMARD	Représentante du Conseil départemental (représentée par pouvoir à Madame MARQUET)
Monsieur	Franck POQUIN	Représentant du Conseil départemental (représenté par pouvoir à Madame GUILLET)
Madame	Sandrine LION	Désignée par le Conseil départemental (représentée par pouvoir à Monsieur LEROY)
Monsieur	Christophe POT	Désigné par le Conseil Départemental
Monsieur	Philippe LESCURIÉUX	Représentant de l'UDAF (représenté par pouvoir à Monsieur LEMESLE)
Madame	Véronique HERY	Représentante des locataires AFOC (représentée par pouvoir à Monsieur BOURIGAULT)
Madame	Sandrine LECOMTE	Représentant les associations d'insertion
Monsieur	Philippe COUASNON	Représentant la CGT

et constatant que les deux tiers des membres du Conseil participent à la séance, ou sont représentés, il indique que l'Assemblée peut délibérer valablement, le quorum étant atteint.

Mesdames Le Tirilly, POILANE et Marquet ont dû quitter la séance respectivement à 11 heures 10, 11h15 et midi.

Mesdames POILANE et MARQUET n'ont pas pris part au vote des délibérations relatives au vote du budget, l'abandon des projets et pertes financières.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 17 DÉCEMBRE 2024

Ordre du jour

➤ APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DES SÉANCES DES 22 OCTOBRE ET 26 NOVEMBRE 2024.....	5
➤ GOUVERNANCE ET RESSOURCES	6
◆ CONSEIL D'ADMINISTRATION, BUREAU, DIRECTEUR GÉNÉRAL.....	6
✓ Information sur les décisions du Bureau du Conseil d'administration.....	6
◆ CONSEIL D'ADMINISTRATION, BUREAU, DIRECTEUR GÉNÉRAL – POUVOIR AU PRÉSIDENT, BUREAU, DIRECTEUR GÉNÉRAL.....	
✓ Nomination du Directeur général.....	8
✓ Contrat du Directeur général : fixation de la part forfaitaire	9
✓ Attributions et délégations accordées au Directeur général	18
◆ RESSOURCES HUMAINES – EFFECTIFS ET RÉMUNÉRATIONS	20
✓ Tableau des effectifs pour l'année 2025 – personnel de statut public	20
✓ Régime indemnitaire : mise à jour de l'indemnité d'astreinte (filiale technique).....	22
◆ RESSOURCES HUMAINES – ORGANISATION GÉNÉRALE	24
✓ Mise en place du forfait jours.....	24
◆ RESSOURCES HUMAINES – DIVERS	25
✓ Adhésion au Contrat d'Assurances Groupe « risques statutaires »	25
➤ FINANCES	27
◆ BUDGET	27
✓ Vote du budget pour l'année 2025.....	27
➤ AMÉNAGEMENT - DÉVELOPPEMENT	36
◆ DEMANDES/ENGAGEMENTS DE PROJETS/ABANDONS OU DÉCONSTRUCTIONS.....	36
✓ Projets abandonnés.....	36
- BEAUFORT-EN-VALLÉE (commune déléguée de BEAUFORT-EN-ANJOU) – Boulevard du Rempart Tr. 1880n1	36
- SAINTE-GEMMES-D'ANDIGNÉ (commune déléguée de SEGRÉ-EN-ANJOU-BLEU) – Le Pont de l'Argos - Tr. 1843n1	37

➤ GESTION PATRIMONIALE	38
◆ MAINTENANCE (travaux patrimoine) – PERTES FINANCIÈRES	38
✓ Substitution d'opérations dans le cadre du projet Energie Sprong.....	38
- Opération de LA MENITRÉ (Tr. 0178) remplacée par l'opération de BEAUFORT-EN-VALLÉE (commune déléguée de BEAUFORT-EN-ANJOU) – Tr. 0090	38
- Annulation de 4 opérations dans le cadre du projet Energie Sprong - Lot 1 :	
* CHEMILLÉ (commune déléguée de CHEMILLÉ-EN-ANJOU) - Tr. 0211	
* DOUÉ-LA-FONTAINE (commune déléguée de DOUÉ-EN-ANJOU) - Tr. 0123	
* SAINT -CRESPIN-SUR-MOINE - Tr. 0905	
* SAINT-PIERRE-MONTLIMART - Tr. 0625 et 0305	38

CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 17 DÉCEMBRE 2024

➤ APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU 22 OCTOBRE 2024

- ✓ Approbation du procès-verbal de la séance du 25 juin 2024
- ✓ Information sur les décisions du Bureau du Conseil d'administration des 9 juillet et 17 septembre 2024
- ✓ Suivi de l'exécution du budget 2024
- ✓ Orientations budgétaires pour l'année 2025 (base plan visial)
- ✓ Abandons de programmes :
 - BEAUFORT-EN-ANJOU (commune déléguée de Beaufort-en-Anjou) – Boulevard du Rempart Tr. 1880n1
 - FONTEVRAUD – Le Clos des Perdrielles – T.1862n1
 - HUILLÉ-LEZIGNÉ – Rue de la Mairie – Tr. 1775 n1
- ✓ Politique générale des loyers logements familiaux et accessoires, des commerces et des structures pour 2025

➤ APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU 26 NOVEMBRE 2024

- ✓ Convention de rupture du contrat du Directeur général
- ✓ Engagement des démarches de remplacement du Directeur général

Délibération : Le Conseil d'administration n'émet aucune observation et approuve les procès-verbaux des séances précédentes.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 17 DÉCEMBRE 2024

➤ GOUVERNANCE ET RESSOURCES

◆ CONSEIL D'ADMINISTRATION, BUREAU, DIRECTEUR GÉNÉRAL

✓ Information sur les décisions du Bureau du Conseil d'administration

Je vous communique ci-après, pour information, la liste des dossiers étudiés par le Bureau du Conseil d'administration lors de la réunion 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 Fauvetterie » - 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 : convention de location

Délibération : Le Conseil d’administration prend acte de ces informations.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 17 DÉCEMBRE 2024

➤ GOVERNANCE ET RESSOURCES

◆ CONSEIL D'ADMINISTRATION, BUREAU, DIRECTEUR GÉNÉRAL – POUVOIR AU PRÉSIDENT, BUREAU, DIRECTEUR GÉNÉRAL

✓ Nomination du Directeur général.

Afin de réduire au maximum la période de transition pour recruter un nouveau Directeur général, suite à la signature de la convention de rupture du contrat de travail de Laurent COLOBERT, le Président a engagé, en application de la délibération du 26 novembre dernier, les démarches de négociation avec Monsieur Benoît Ratier, actuel Directeur général adjoint, pour qu'il prenne les fonctions de Directeur général à compter du 1er janvier 2025.

Il vous est ainsi proposé la désignation de Monsieur Benoit RATIER en qualité de Directeur général de MELDOMYS à compter du 1er janvier 2025.

Afin de valider cette proposition, il convient de procéder à un vote à bulletins secrets qui devra recueillir une majorité des deux tiers des membres ayant voix délibérative, présents ou représentés.

Délibération : Sur proposition du de son Président et après vote qui donne les résultats suivants

Votants :

Pour : 20
Contre : 0
Blanc : 0

Le Conseil d'administration nomme Monsieur Benoît RATIER, en qualité de Directeur général, à compter du 1^{er} janvier 2025.

✓ Contrat du Directeur général : fixation de la part forfaitaire

Le cadre juridique du contrat du directeur général d'un office public de l'habitat est fixé par l'article L421-12 et les articles R.421-19 à R.421-20-6 du code de la construction et de l'habitation et par les dispositions applicables aux dirigeants d'établissements publics locaux à caractère industriel et commercial.

Les attributions du Directeur général sont précisées au sein de l'article R421-18 du même code.

Le Directeur général relève d'un statut spécifique en sa qualité d'agent public, notamment en ce qui concerne sa rémunération et avantages annexes, ainsi que sa couverture sociale.

Dès la nomination du Directeur général, le président du Conseil d'administration doit en informer le ministre en charge du logement.

La rémunération annuelle brute du directeur général comporte une part forfaitaire et une part variable. Cette rémunération est exclusive de tous avantages annexes en espèce ou en nature autres que ceux mentionnés à l'article R.421-20-1 du code de la construction et de l'habitation.

Calcul de la part forfaitaire

Le montant est calculé dans la limite du plafond fixé au II de l'article R.421-20 en fonction du nombre de logements locatifs gérés par l'office en qualité de propriétaire ou agissant pour le compte de tiers.

Le nombre de logements locatifs est apprécié au 31 décembre de l'exercice précédant l'année où le contrat est signé. La vente ou la démolition de logements locatifs pendant la durée du contrat du directeur général est sans incidence sur la détermination de la part forfaitaire de la rémunération jusqu'au terme du contrat.

Patrimoine constaté au 31/12/2024

- Logements familiaux locatifs-----	14 368
dont 37 Logements gérés pour compte de tiers	
- Logements PSLA en phase locative-----	0
- Structures d'hébergement (équivalent logements)	1928

	16 296

Au 31 décembre 2024, le calcul du montant plafond est ainsi le suivant :

$$100\,070\text{ €} + (0,70\text{ €} \times 16\,296) = 111\,477,20\text{ €}$$

Ce montant évoluera au 1er janvier de chaque année dans les mêmes conditions que la revalorisation des rémunérations des dirigeants d'entreprises publiques. En outre, chaque année, en cas d'augmentation du nombre de logements locatifs gérés, le Conseil d'administration pourra être saisi par son président pour revaloriser le montant de la part forfaitaire.

Par ailleurs, lorsqu'il y a une augmentation du nombre de logements gérés apprécié au 31 décembre, qui se traduit par un changement de tranche, le Conseil d'administration se prononce à nouveau sur le montant de la part forfaitaire.

Calcul de la part variable

La rémunération annuelle brute du Directeur Général comporte également une part variable.

Le présent contrat de travail mentionne les critères pris en compte pour déterminer la part variable. Il s'agit des critères suivants :

- Maitrise du développement de l'organisme
- Adaptation et entretien optimisé du patrimoine
- Préservation des équilibres financiers
- Maintien d'un bon climat social

Pour information, en application de la réglementation actuelle, :

- Cette part variable de la rémunération ne peut excéder 15 % de la part forfaitaire.
- Les objectifs et indicateurs, déclinant les critères précités permettant de déterminer la part variable, sont définis chaque année ou pour une période de trois ans au plus par le conseil d'administration, sur proposition du président, et notifiés par écrit au directeur général au plus tard au cours du premier trimestre de l'année au titre de laquelle elle se rapporte ou dans un délai de trois mois à compter de la date d'une nouvelle nomination intervenant en cours d'année.
- Le montant annuel de la part variable attribué au directeur général, en fonction de la réalisation des objectifs qui lui ont été fixés, est approuvé par le conseil d'administration, sur proposition de son président.

La part variable de rémunération due au Directeur général sera versée, en une fois, le mois suivant le rapport annuel d'activité présenté au Conseil d'Administration.

Ces objectifs devront être intégrés au rapport d'activité annuel du Directeur général soumis au Conseil d'administration qui pourra ainsi en mesurer le degré d'atteinte.

Avantages annexes

L'article R.421-20-1 prévoit une liste limitative d'avantages annexes pouvant être prévus dans le contrat du Directeur général :

- La prise en charge des cotisations patronales à des régimes collectifs de prévoyance et de retraite complémentaire prévus par un accord collectif conclu au sein de l'office,
- Le bénéfice de l'intéressement des salariés à l'entreprise en vertu d'un accord conclu au sein de l'organisme,
- La mise à disposition d'un véhicule de fonction dont le régime est précisé.

Par ailleurs, le Directeur général est remboursé sur justificatifs des frais exposés par lui dans le cadre de ses déplacements et activités liés à ses fonctions.

Le contrat du nouveau Directeur général sera remis en séance. Il contiendra les articles complémentaires suivants :

- La durée du travail-convention annuelle en jour
- Les modalités de départ du Directeur général par démission ou licenciement
- Les obligations professionnelles en matière de confidentialité
- Une clause de non-débauchage
- Un article sur le RGPD
- La déclaration de situation patrimoniale et déclaration d'intérêt

Il vous est demandé de vous prononcer sur la rémunération forfaitaire, les critères retenus pour la part variable, les avantages annexes, et d'approuver les termes du contrat qui en découle, remis en séance et présenté en annexe à la présente délibération.

Délibération : le Conseil d'administration donne son accord sur la rémunération forfaitaire, les critères retenus pour la part variable, les avantages annexes, et approuve les termes du contrat, remis en séance et présenté en annexe à la présente délibération.

<p style="text-align: center;">CONTRAT DE TRAVAIL DU DIRECTEUR GÉNÉRAL DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT MELDOMYS</p>
--

Vu les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L. 421-12 et R. 421-19 à R. 421-20-6, et les attributions du directeur général, précisées au sein de l'article R421-18 du même code,

Il est conclu le présent contrat de travail à durée indéterminée,

Entre

L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT MELDOMYS, Établissement Public local à caractère Industriel ou Commercial, dont le siège social est situé au 11 Rue DU CLON 49000 ANGERS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 274900034, représentée par son Président, Monsieur Alain MAINGOT, dûment habilité par une délibération du Conseil d'Administration en date du 17 décembre 2024,

Et

Monsieur Benoît RATIER, né le 10 janvier 1968 à LA ROCHE-SUR-YON (85) de nationalité française, demeurant 2, allée Georges Bizet – 49290 CHALONNES-SUR-LOIRE.

Objet du contrat – Durée indéterminée

L'OPH MELDOMYS engage Monsieur Benoît RATIER pour une durée indéterminée, en qualité de Directeur Général de l'Office, à compter du 1^{er} janvier 2025. A cet effet, Monsieur Benoît RATIER s'engage à exercer ses fonctions conformément à l'article R. 421-18 du Code de la construction et de l'habitat.

Monsieur Benoît RATIER certifie l'exactitude des informations professionnelles et administratives fournies à l'OPH préalablement à son embauche, notamment dans son curriculum vitae, et s'engage à faire connaître sans délai toute modification de ces informations.

Le salarié reconnaît, compte tenu des formations et de l'expérience dont il a fait état auprès de l'OPH, qu'il a la capacité professionnelle d'exercer les fonctions de Directeur Général.

Rémunération

La rémunération de Monsieur Benoît RATIER est composée d'une part forfaitaire et d'une part variable.

Part forfaitaire

Au titre de la part forfaitaire, Monsieur Benoît RATIER percevra une rémunération forfaitaire annuelle de 111 477,20 € brut, soit 9289,75 € brut mensuel.

Pour information, en vertu de la réglementation actuelle :

- Le plafond applicable à la rémunération forfaitaire est actuellement de 111 477€ (100 070€ + 16296 x 0,70).
- La rémunération forfaitaire et le plafond applicable évoluent au 1^{er} janvier de chaque année, dans les mêmes conditions que la revalorisation des rémunérations des dirigeants d'entreprises publiques.
- En cas d'augmentation, au 31 décembre de chaque année, du nombre de logements locatifs gérés, le Conseil d'Administration pourra décider de revaloriser la rémunération forfaitaire du Directeur général.
- Lorsque l'augmentation du nombre de logements locatifs se traduit pas un changement de tranche, le Président propose au Conseil d'Administration de se prononcer sur une revalorisation du montant de la part forfaitaire.

Part variable

La rémunération annuelle brute du Directeur Général comporte également une part variable.

Le présent contrat de travail mentionne les critères pris en compte pour déterminer la part variable. Il s'agit des critères suivants :

- Maitrise du développement de l'organisme
- Adaptation et entretien optimisé du patrimoine
- Préservation des équilibres financiers
- Maintien d'un bon climat social

Pour information, en application de la réglementation actuelle, :

- Cette part variable de la rémunération ne peut excéder 15 % de la part forfaitaire.
- Les objectifs et indicateurs, déclinant les critères précités permettant de déterminer la part variable, sont définis pour une période de trois ans au plus par le conseil d'administration, sur proposition du président, et notifiés par écrit au directeur général au plus tard au cours du premier trimestre de l'année au titre de laquelle elle se rapporte ou dans un délai de trois mois à compter de la date d'une nouvelle nomination intervenant en cours d'année.
- Le montant annuel de la part variable attribué au directeur général, en fonction de la réalisation des objectifs qui lui ont été fixés, est approuvé par le conseil d'administration, sur proposition de son président.

La part variable de rémunération due au Directeur général sera versée, en une fois, le mois suivant le rapport annuel d'activité présenté au Conseil d'Administration.

Clause informative sur les avantages annexes

En qualité de Directeur Général, Monsieur Benoît RATIER est informé qu'il bénéficie des avantages annexes suivants :

- Le bénéfice de l'intéressement des salariés à l'entreprise en application des articles L. 3311- 1 et suivants du code du travail ;
- Le remboursement, sur justificatifs, des frais exposés dans le cadre de ses déplacements et activités liés aux fonctions ;
- La prise en charge des cotisations patronales à des régimes collectifs de prévoyance et de retraite complémentaire prévus par l'accord collectif conclu au sein de l'Office ;
- Un véhicule de fonction.

Dans le cadre de sa fonction, MELDOMYS met à la disposition de Monsieur Benoît RATIER, dans les conditions définies par la charte d'utilisation des véhicules de fonction, une voiture de fonction qu'il sera autorisé à utiliser à des fins personnelles. Un tel usage d'une voiture de fonction pour les besoins personnels constitue un avantage en nature dont il sera tenu compte tant sur le plan fiscal que pour le calcul des charges sociales.

Le véhicule ainsi mis à disposition reste la propriété de l'entreprise.

Durée du travail – convention de forfait annuel en jours.

Compte tenu de l'autonomie dont dispose Monsieur Benoît RATIER dans l'organisation de son emploi du temps et que la nature de ses fonctions ne le conduit pas à suivre un horaire au sein de l'Office, les parties conviennent de conclure une convention de forfait annuel en jours, dans les conditions prévues par la délibération du Conseil d'administration du 17 décembre 2024.

Monsieur Benoît RATIER effectuera 210 jours de travail effectif correspondant au nombre de jours au cours de la période annuelle de référence, à savoir l'année civile.

Ce nombre de jours de travail est calculé sur la base d'un droit intégral à congés payés et sera, le cas échéant, adapté, chaque période de référence au regard du nombre de jours de congés payés acquis. Compte tenu de l'autonomie dont Monsieur Benoît RATIER disposera dans l'exercice de ses fonctions de Directeur Général, il s'engage à :

- Respecter les obligations légales de repos minimal ;
- S'assurer que sa charge de travail est raisonnable ;
- Assurer une bonne répartition, dans le temps, de son travail.

De même, Monsieur Benoît RATIER devra tenir un décompte de ses jours de travail et de ses jours de repos en utilisant l'outil mis à sa disposition.

En cas de difficultés inhabituelles rencontrées dans l'organisation de son travail, dans la prise de ses congés ou temps de repos ou dans la gestion de sa charge de travail, Monsieur Benoît RATIER devra en informer immédiatement le Conseil d'administration en transmettant des éléments sur la situation invoquée afin de permettre une analyse de cette situation et, le cas échéant, la prise de mesure adéquates.

Démission

Si Monsieur Benoît RATIER entend démissionner de ses fonctions de Directeur Général, il doit faire connaître sa décision dépourvue d'ambiguïté, par la voie d'une lettre recommandée avec accusé de réception, au contenu non équivoque adressé au Président. La réception, par le Président, de ce courrier de démission fait courir un préavis de trois mois. Monsieur Benoît RATIER sera donc tenu de respecter un préavis de trois mois, sauf si le président l'en dispense en tout ou partie.

Licenciement

Monsieur Benoît RATIER peut être licencié par délibération du Conseil d'Administration adoptée à la majorité des deux tiers des membres présents ou représentés ayant voix délibérative et sur proposition écrite et motivée du Président.

Sauf dans le cas d'un licenciement pour faute grave, la cessation de fonctions ne prend effet qu'après un préavis de trois mois à compter de la notification de la décision de licenciement.

Si le Directeur Général le souhaite, une dispense d'exécution de tout ou partie de l'exercice de ses fonctions pendant le préavis peut lui être accordée par le Président.

Sauf faute grave, le licenciement donne droit au versement d'une indemnité selon les modalités prévues par les dispositions applicables en la matière, calculée par référence à la rémunération brute de base du dernier mois précédant la notification du licenciement.

Dans le cadre du présent contrat, Monsieur Benoît RATIER percevra les indemnités suivantes :

- 6 mois de rémunération la 1^{ère} année de sa nomination en tant que Directeur Général,
- Au moins deux mois de rémunération par année entière d'ancienneté, entendue de date à date, dans la limite de vingt-quatre mois de rémunération.

L'indemnité calculée en application du paragraphe précédent est majorée de 25% si le Directeur Général a atteint l'âge de cinquante-cinq ans.

Protection sociale complémentaire

Monsieur Benoît RATIER sera affilié au régime général de la Sécurité Sociale et aux régimes de retraite complémentaire IRCANTEC.

Monsieur Benoît RATIER accepte que soient prélevées mensuellement sur sa paie les retenues correspondant à la quote-part salariale des cotisations aux différents régimes de prévoyance complémentaire et de retraite complémentaire, tant en ce qui concerne ceux actuellement en vigueur, que ceux qui pourraient être ultérieurement mis en place au sein de l'office.

A titre purement informatif, il est précisé que le personnel de l'entreprise bénéficie, en ce qui concerne la protection sociale complémentaire :

- d'un régime de frais de santé ;
- d'un régime de prévoyance complémentaire.

Monsieur Benoît RATIER reconnaît avoir pris connaissance du contenu des notices d'information relatives à ces régimes dont les exemplaires lui sont communiqués lors de la signature de ce contrat de travail.

Obligations professionnelles

Monsieur Benoît RATIER s'engage à observer toutes les instructions et consignes particulières de travail qui lui seront données ainsi qu'à la plus grande discrétion sur tout ce qui concerne la vie de l'office et sur la confidentialité des informations nominatives recueillies à l'occasion de l'exercice de ses fonctions.

Monsieur Benoît RATIER s'engage à respecter les dispositions du règlement intérieur. Il s'engage également à respecter toutes les règles d'hygiène et de sécurité qui seront définies par l'Office ou applicables en vertu des dispositions légales et réglementaires.

Clause de confidentialité

De par ses fonctions, Monsieur Benoît RATIER accèdera à des informations confidentielles relatives aux données personnelles et individuelles ainsi qu'aux diverses stratégies commerciales, achats, financières, ressources humaines, etc. de l'OPH MELDOMYS.

De ce fait, Monsieur Benoît RATIER s'engage, tant dans la durée de son contrat, qu'après sa cessation, à ne communiquer à qui que ce soit, les stratégies portées à sa connaissance, et les informations de toute nature, notamment personnelles et/ou confidentielles, auxquelles il aurait pu avoir accès et à ne jamais divulguer ou en favoriser la divulgation, en dehors de sa mission.

Le non-respect de cette obligation est constitutif d'une faute, indépendamment de la réparation du préjudice causé. Ainsi, la violation de cette clause pourra entraîner une action disciplinaire et/ou judiciaire proportionnelle à la gravité des faits.

Clause de non-débauchage

Après son départ de l'OPH MELDOMYS, Monsieur Benoît RATIER s'interdira de participer directement ou indirectement au débauchage de salariés employés par l'Office ou même d'inciter ou de favoriser directement ou indirectement à ce débauchage.

Règlementation sur la protection des données

Aux fins de gestion du personnel, l'Office Public de l'Habitat (OPH), en sa qualité de Responsable de Traitement, est amené à traiter des données à caractère personnel concernant ses salariés.

L'OPH s'engage à traiter ces données conformément à la législation applicable en matière de données personnelles. A ce titre, et afin d'informer le salarié sur les traitements réalisés sur ses données personnelles, l'OPH lui remet avec le présent contrat la « Note d'information sur la protection des données à l'attention des salariés ».

Déclaration de situation patrimoniale et déclaration d'intérêt

Conformément aux dispositions de la loi n° 2013-907 en date du 11 octobre 2013 relative à la transparence de la vie publique, le Directeur Général d'un Office Public de l'habitat doit adresser au Président de la Haute Autorité une déclaration de situation patrimoniale ainsi qu'une déclaration d'intérêt.

Une copie de la déclaration d'intérêt doit, en outre, être adressée au ministère chargé du logement.

Le présent contrat est établi en deux exemplaires, dont un pour chacune des parties.

Fait à Angers, le 2 janvier 2025

Parapher chaque page - Signature précédée de la mention « lu et approuvé »

Pour l'OPH MELDOMYS,
Le Président,
Monsieur Alain MAINGOT

Monsieur Benoît RATIER

CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 17 DÉCEMBRE 2024

➤ GOUVERNANCE ET RESSOURCES

◆ CONSEIL D'ADMINISTRATION, BUREAU, DIRECTEUR GÉNÉRAL – POUVOIR AU PRÉSIDENT, BUREAU, DIRECTEUR GÉNÉRAL

✓ Attributions et délégations accordées au Directeur général

En application de l'article R 421-18 du code de la construction et de l'habitation les attributions du Directeur général sont les suivantes :

- Il assiste, avec voix consultative, aux séances du Conseil d'Administration et du Bureau dont il prépare et exécute les décisions.
- Il passe tous les actes et contrats au nom de l'Office et le représente dans tous les actes de la vie civile.
- Il représente l'Office en justice, sauf dans les cas où il est mis en cause, de même que pour les Administrateurs dans le cadre de leurs fonctions. Il doit rendre compte au Conseil d'Administration des actions en justice qu'il a introduites lors de la séance suivante.
- Il préside la commission d'appel d'offres.
- Il est responsable de la passation et de l'exécution des marchés.
- Il est chargé de l'exécution des budgets. Il engage, liquide et ordonnance toutes les dépenses et recettes.
- Il peut, par délégation du Conseil d'administration, et dans les limites fixées par lui, être chargé de souscrire les emprunts et de réaliser les opérations utiles à leur gestion, et recourir aux crédits de trésorerie. Il peut réaliser les opérations relatives au placement des fonds de l'Office.
- Il a autorité sur les services, recrute, nomme, et, le cas échéant, licencie le personnel. Il préside le comité social d'entreprise.
- Il peut déléguer sa signature, avec l'accord du Conseil d'administration, aux membres du personnel de l'Office exerçant les fonctions de directeur ou chef de service.
- Il rend compte de sa gestion au Conseil d'administration et lui présente un rapport annuel en la matière.
- Il peut recevoir du Conseil d'administration des délégations facilitant la gestion courante de l'organisme
- En cas d'absence ou d'empêchement du Directeur général, ses pouvoirs sont assumés par l'un des directeurs ou chefs de service désigné par le Conseil d'administration.

Il vous est proposé :

- ↳ de déléguer au Directeur général les opérations relatives au placement des fonds de l'Office, dans le cadre des orientations générales fixées par le Bureau, avec information au Bureau,

- ↳ de lui déléguer le recours aux crédits de trésorerie la ligne de trésorerie est fixée à hauteur d'un montant maximum de 55.000.000 €, avec information au Bureau
- ↳ de lui déléguer les souscriptions d'emprunts, dans la limite de 10.000.000 €, avec information au Bureau,
- ↳ d'autoriser le Directeur général à réaliser :
 - ✓ les transactions de toute nature (exemple : rapports locatifs, indemnisations suite à sinistres) dans la limite de 10.000 €, avec information au Bureau, pour les transactions entre 5 000€ et 10 000€,
 - ✓ les négociations des loyers des baux commerciaux et professionnels.
- ↳ de permettre au Directeur général de déléguer sa signature aux membres du personnel de l'Office exerçant les fonctions de Directeur ou chef de service,
- ↳ de désigner Madame Véronique BERRUE , Directrice générale adjointe, pour exercer les pouvoirs en cas d'absence ou d'empêchement du Directeur général.

Il vous appartient de délibérer sur ces propositions.

Délibération : le Conseil d'administration adopte les délégations proposées en faveur du Directeur général, l'autorise à déléguer sa signature dans les conditions décrites et confirme la désignation de Madame Véronique BERRUE pour assumer ses pouvoirs en cas d'absence ou d'empêchement.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 17 DÉCEMBRE 2024

➤ GOUVERNANCE ET RESSOURCES

◆ RESSOURCES HUMAINES - EFFECTIFS ET RÉMUNÉRATIONS

✓ Tableau des effectifs pour l'année 2025 – personnel de statut public

Il vous est proposé, ci-après, le tableau des effectifs statutaires 2025 corrigé à la date du 1^{er} janvier 2025, pour prendre en compte les avancements de grade qui ont été ou seront déposés auprès du Centre de gestion dans le respect des lignes directrices définies pour la période 2022-2026 et les départs.

Cette mise à jour prévoit également la suppression des postes non pourvus, à la suite du départ d'agents, après avis du Comité Social et Economique réuni le **12 décembre 2024**.

Vous voudrez bien approuver le tableau annexé.

Prévisions 2025

Départs en retraite

5 départs en retraite possibles d'agents de la fonction publique en 2025.

Changement d'échelon

4 agents avec changement d'échelon

Changement de grade proposé au tableau annuel d'avancement au 1er janvier 2025

1 rédacteur principal de 2^{ème} classe au grade de rédacteur principal de 1^{ère} classe

Promotion interne

Aucune

Postes supprimés

- 1 poste : 1 poste d'attaché territorial

Il n'y a pas lieu à d'autres mises à jour des lignes directrices de gestion pour 2022 à 2026.

Délibération : : Après avoir entendu l'exposé du Directeur général, le Conseil d'administration approuve le tableau des effectifs applicable à compter du 1^{er} janvier 2025.

Tableau des effectifs au 1^{er} janvier 2025

Grades	Postes au 01/01/2024*	Postes au 01/01/2025	Observations
Attaché hors classe	-	-	
Directeur territorial	-	-	
Attaché principal	2	1	(3)
Attaché	1	1	
Rédacteur principal 1 ^{ère} classe	1	2	(1)
Rédacteur principal 2 ^{ème} classe	1	0	(2)
Rédacteur	0	0	
Adjoint administratif principal 1 ^{ère} cl. (C3)	11	11	
Adjoint administratif principal 2 ^{ème} cl. (C2)	4	4	
Adjoint administratif (C1)	1	1	
Assistant socio-éducatif principal	-	-	
Assistant socio-éducatif	-	-	
Ingénieur principal	0	0	
Ingénieur			
Technicien principal 1 ^{ère} classe	1	1	
Technicien principal 2 ^{ème} classe	0	0	
Technicien	-	-	
Agent de maîtrise principal	1	1	
Agent de maîtrise	-	-	
Adjoint technique principal 1 ^{ère} cl. (C3)	6	6	
Adjoint technique principal 2 ^{ème} cl. (C2)	1	1	
Adjoint technique (C1)	1	1	
Temps non complet :	
Adjoint technique principal 1 ^{ère} cl. (C3)	1	1	
Adjoint technique principal 2 ^{ème} cl. (C2)	0	0	
Adjoint technique (C1)	-	-	
	32	31	

(1) Création de poste pour avancement ou promotion

(2) Suppression de poste pour donner suite à avancement ou promotion

(3) Suppression de poste pour donner suite à radiation des cadres (démission, retraite ou décès)

(4) suppression de poste pour changement de statut

* délibération du 22 décembre 2023

CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 17 DÉCEMBRE 2024

➤ GOVERNANCE ET RESSOURCES

◆ RESSOURCES HUMAINES – EFFECTIFS ET RÉMUNÉRATION

✓ Régime indemnitaire : mise à jour de l'indemnité d'astreinte (filière technique)

Dans le cadre de la sécurisation du régime d'astreinte, l'office a décidé de le rendre obligatoire à certains métiers, lesquels peuvent comprendre des fonctionnaires. La délibération proposée complète le régime indemnitaire applicable au personnel de l'office relevant du statut de la fonction publique territoriale conformément aux dispositions du décret n°91-875 du 6 septembre 1991 modifié et aux précédentes délibérations du Conseil d'administration, notamment les dernières en date du 13 décembre 2022, 22 décembre 2023 et 25 juin 2024.

Ces dispositions sont par ailleurs reprises dans l'accord d'entreprise n° 2024-03 relatif à l'organisation des astreintes, qui définit l'organisation et l'indemnisation des astreintes au sein de Maine-et-Loire Habitat en fonction du statut du collaborateur ou de la collaboratrice (statut de droit privé ou fonctionnaire territorial).

Il est vous est donc proposé d'actualiser les dispositions liées à l'astreinte des personnels de statut public (filière technique) dans les conditions suivantes :

« INDEMNISATION DES PERIODES D'ASTREINTE ET D'INTERVENTION » (filière technique) :

Pour les fonctionnaires territoriaux, l'indemnisation de l'astreinte et des interventions est strictement encadrée par le décret n°2005-542 du 19 mai 2005 relatif aux modalités de la rémunération ou de la compensation des astreintes et des permanences dans la fonction publique territoriale.

Les textes suivants complètent le cadrage réglementaire :

- Décret n° 2015-415 du 14 Avril 2015 (JO du 16 Avril 2015)
- Arrêté du 14 Avril 2015 (JO du 16 Avril 2015)
- Arrêté du 3 Novembre 2015 (JO du 11 Novembre 2015)

- Les fonctionnaires de la filière technique : Indemnité d'astreinte d'exploitation (astreinte de droit commun par laquelle les agents doivent rester à leur domicile ou à proximité afin de pouvoir rapidement intervenir) :

Astreinte d'exploitation	Montant
Semaine complète	159,20 €
Week-end (du vendredi soir au lundi matin)	116,20 €
Nuit	10,75 €
Nuit en cas d'astreinte fractionnée inférieure à 10 heures	8,60 €
Samedi ou sur journée de récupération	37,40 €
Dimanche ou jour férié	46,55 €

Ces montants sont augmentés de 50% si l'agent est prévenu moins de 15 jours francs avant le début de l'astreinte.

Lorsqu'une semaine d'astreinte inclut un jour férié, il convient de décomposer les jours de cette semaine, puis d'additionner les montants correspondant à ces jours.

- Indemnisation des interventions réalisées pendant les périodes d'astreinte

Les interventions effectuées à l'occasion d'une période d'astreinte peuvent donner lieu à un repos compensateur ou à une rémunération (art. 4 décret n° 2015-415 du 14 avril 2015 et arrêté ministériel du 14 avril 2015 précité).

16 € / heure pour une intervention effectuée un jour de semaine ;

22 € / heure pour une intervention effectuée une nuit, un samedi, un dimanche ou un jour férié.

Une même heure d'intervention ne peut donner lieu à la fois à un repos compensateur et à une rémunération (art. 4 décret n° 2015-415 du 14 avril 2015).

Les agents éligibles aux IHTS ne peuvent bénéficier ni de l'indemnité d'intervention, ni du repos compensateur (art. 5 décret n° 2015-415 du 14 avril 2015). »

La présente délibération vient ainsi préciser l'indemnisation de l'astreinte pour les agents de la fonction publique territoriale (filière technique).

Vous voudrez bien examiner cette proposition et délibérer pour une application du régime indemnitaire applicable aux agents de droit public, ainsi complété, dont la mise en œuvre effective aura lieu au 1^{er} janvier 2025 .Il est précisé que le projet de délibération a reçu un avis favorable du Comité social et économique réuni le 14 novembre 2024, en substitution du Comité technique, conformément à l'article 120-VI de la loi n°84-53 du 26 janvier 1984 relative à la Fonction Publique Territoriale.

Délibération : Le Conseil d'administration autorise l'application du régime indemnitaire relatif à l'astreinte au profit des agents de droit public avec une prise d'effet au 1^{er} janvier 2025.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 17 DÉCEMBRE 2024

➤ GOVERNANCE ET RESSOURCES

◆ RESSOURCES HUMAINES – ORGANISATION GÉNÉRALE

✓ Mise en place du forfait jours

La délibération proposée traite de l'aménagement du temps de travail applicable au personnel de l'office relevant du statut de la fonction publique territoriale conformément aux dispositions du décret n°2000-815 du 25 août 2000 relatif, notamment, à l'aménagement et à la réduction du temps de travail dans la fonction publique de l'Etat et au décret n°2001-623 du 12 juillet 2001 pris pour l'application de l'article 7-1 de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 et relatif à l'aménagement et à la réduction du temps de travail dans la fonction publique territoriale.

Dans un souci d'équité de traitement entre les salariés de droit privé et les personnels sous statut public, la délibération a pour principal objet de proposer **la mise en place du forfait-jours au personnel de l'office de la fonction publique territoriale relevant de la catégorie A ainsi qu'aux salariés de droit privé titulaires d'un contrat de droit public** telle que définie dans les décrets sus mentionnés. Le nombre de jours travaillé, par année civile, sera de 210 jours. Ces dispositions sont reprises au sein de l'accord d'entreprise n°2012-01 relatif à l'aménagement du temps de travail, version modifiée par accord de NAO n°2022-02 et par avenant n°1, 2 et 3.

Ainsi, l'article 3.1 du Chapitre 3 de cet accord intitulé « *conventions de forfait en jours sur l'année* » pourrait être ainsi modifié :

« Article 3.1 : Catégories de salariés concernés

Peuvent conclure une convention de forfait en jours sur l'année, les cadres, sous statut de droit privé, qui disposent d'une autonomie dans l'organisation de leur emploi du temps et donc la nature des fonctions ne les conduits pas à suivre l'horaire collectif applicable au sein du service auquel ils sont intégrés.

Conformément aux dispositions du décret n°2000-815 du 25 août relatif, notamment, à l'aménagement et à la réduction du temps de travail dans la fonction publique de l'Etat et au décret n°2001-623 du 12 juillet 2001 pris pour l'application de l'article 7-1 de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 et relatif à l'aménagement et à la réduction du temps de travail dans la fonction publique territoriale, la mise en place d'une convention de forfait en jours sur l'année est accessible aux fonctionnaires territoriaux ainsi qu'aux salariés de droit privé titulaires d'un contrat de droit public.

Ainsi, le régime de travail de personnels chargés, soit de fonctions d'encadrement, soit de fonctions de conception, lorsqu'ils bénéficient d'une large autonomie dans l'organisation de leur travail ou sont soumis à de fréquents déplacements de longue durée, peut, le cas échéant, faire l'objet de dispositions spécifiques adaptées à la nature et à l'organisation du service ainsi qu'au contenu des missions de ces personnels.

Les signataires du présent accord considèrent que les cadres de direction, classés en catégorie IV, les cadres dont l'emploi relève de la catégorie III de la classification des emplois de Maine et Loire Habitat ainsi que les fonctionnaires territoriaux de catégorie A et les salariés de droit privé titulaires d'un contrat de droit public peuvent conclure une telle convention.

Il est vous est donc proposé d'actualiser les dispositions liées à la mise en place des conventions de forfait-jours des personnels de statut public.

Délibération : Le Conseil d'administration autorise l'actualisation des dispositions liées à la mise en place des conventions de forfait-jours des personnels de statut public.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 17 DÉCEMBRE 2024

➤ GOUVERNANCE ET RESSOURCES

◆ RESSOURCES HUMAINES – DIVERS

✓ Adhésion au Contrat d'Assurances Groupe « risques statutaires »

Le Conseil d'administration, par délibération en date du 06 septembre 2023, a chargé le Centre de Gestion de rattacher notre organisme à la consultation lancée pour la couverture des risques statutaires des agents de la fonction publique territoriale à compter du 1er janvier 2024.

Le contrat d'assurance groupe souscrit par le centre de gestion avec la compagnie SA ACTE VIE et EUCARE Insurance, via la société YVELIN pour la couverture du risque statutaire arrivant à échéance le 31 décembre 2024, à la suite de la dénonciation par l'assureur, le conseil d'administration du centre de gestion a engagé une nouvelle consultation. Cette dernière l'a conduit à retenir l'offre présentée par les compagnies DIOT SIACI SAINT HONORE et GROUPAMA LOIRE BRETAGNE pour les 3 ans à venir. Dans ce cadre, une nouvelle convention doit être établie avec une prise d'effet au 1er janvier 2025.

La nouvelle convention couvrira, comme la précédente, l'ensemble des risques statutaires à l'exception de la maladie ordinaire :

- Congés de longue maladie, longue durée, grave maladie
- Accident du travail
- Maladies professionnelles
- Toutes incapacités temporaires de travail et frais inhérents
- Maternité, paternité, adoption
- Décès
- Franchise : aucune,
- En option : proposition d'une tarification avec introduction d'une franchise de 30 jours fermes pour les accidents de travail et maladies professionnelles.
- Couverture des charges patronales (facultative au choix de la collectivité).

Les nouveaux taux de couverture concernant la retraite ont été portés à 7,23 % contre 7,09 % pour la part CNRACL et à 0,99 % contre 0,97 % pour la part IRCANTEC.

Il est vous est donc proposé d'accorder cette autorisation dans le cadre de la convention établie aux conditions présentées ci-dessous :

- Vu le contrat groupe conclu par le Centre de Gestion auprès de GROUPAMA LOIRE BRETAGNE (porteur du risque) et SIACI SAINT HONORE (Courtier).

- Considérant les taux proposés :

Statut des agents	Collectivités - 121 agents	Collectivités + 120 agents
Agents CNRACL	7,23 %	7,23 %
Agents IRCANTEC	0,99 %	0,99 %

Base de prime : L'assiette de la prime est égale au traitement brut annuel soumis à retenue pour pension, majoré éventuellement du supplément familial de traitement et de la NBI. (Si l'adhérent opte pour la couverture des charges patronales, l'assiette de cotisation ci-dessus définie sera majorée des charges patronales inhérentes au traitement des agents, la base de l'assurance s'en trouvant augmentée dans les mêmes proportions. La base de cotisation **sera forfaitairement majorée la première année de 50 % pour ce qui concerne les agents CNRACL et de 40 % pour ce qui concerne les agents IRCANTEC** La régularisation se fera en fonction des renseignements obtenus par l'assureur après la clôture de l'année 2025. Les calculs des appels prévisionnels de prime des années 2026 et 2027 se feront respectivement au vu des renseignements comptables des exercices 2025 et 2026, fournis par chaque adhérent à l'assureur.)

Il vous est demandé de bien vouloir autoriser le Directeur général adjoint à signer la convention établie aux conditions présentées ci-avant avec le Centre de Gestion afin de faire adhérer l'office au contrat d'assurance groupe, sans couverture des charges patronales.

Délibération : Le Conseil d'administration autorise le Directeur général adjoint à signer la convention établie aux conditions présentées ci-avant avec le Centre de Gestion afin de faire adhérer l'office au contrat d'assurance groupe, sans couverture des charges patronales.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 17 DÉCEMBRE 2024

➤ FINANCES

◆ BUDGET

✓ Vote du budget pour l'année 2025

Conformément aux dispositions du décret n° 2008-648 du 1er juillet 2008 relatif au régime budgétaire et comptable des Offices Publics de l'Habitat, les prévisions budgétaires de Maine-et-Loire Habitat pour l'exercice 2025 sont présentées à travers un compte de résultat prévisionnel dans lequel sont estimés les charges et les produits.

Le résultat prévisionnel, permet de calculer la capacité d'autofinancement prévisionnelle qui détermine les moyens issus de l'exploitation qui seront potentiellement disponibles pour financer les investissements et le remboursement de la dette.

Cette capacité d'autofinancement est reprise dans le tableau de financement prévisionnel composé des ressources (subventions, emprunts, vente de patrimoine) qui financent les emplois (acquisitions d'immobilisations, remboursement de la dette).

Ce budget 2025 a été valorisé en mettant en œuvre les orientations budgétaires décidées lors du Conseil d'administration du 22 octobre 2024.

❖ **LE COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL**

Les charges prévisionnelles 2025, hors charges récupérables, s'élèvent à 109.103.000 €, soit une augmentation de 5.246.000 € par rapport à l'extrapolation 2024.

Elles sont estimées en tenant compte principalement des éléments énoncés ci-après :

- Le poste achats estimé à 2.678.000 € progresse de 1.804.000 €. Il regroupe les dépenses liées aux stocks, aux achats de consommables (eau, gaz, électricité, carburant), aux petits équipements.
- Les dépenses de construction des locaux professionnels, comptabilisées en stock, sont en forte progression par rapport à l'extrapolation pour 2024. Elles sont estimées à 2.210.000 €, contre 400.000 € en 2024.
- Le poste services extérieurs représente un montant de 3.756.000 € dont 1.649.000 € au titre de l'entretien courant.

La décomposition du poste est la suivante :

	Extrapo 2024	Budget 2025	variation
Assurances	975 000	1 090 000	115 000
Frais généraux	826 000	676 000	- 150 000
Location	264 000	341 000	77 000
Maintenance courante	1 445 000	1 649 000	204 000
Total général	3 510 000	3 756 000	246 000

Les principales variations comprennent :

- Le poste assurances pour 1.090.000 € dont 954.000 € au titre de l'assurance multirisque. L'office envisage, sous réserve de l'accord des instances, d'étaler la charge d'assurance Dommage Ouvrage sur la durée de garantie décennale afin de contenir l'impact de la forte progression de ce poste. Sans étalement, ce poste atteindrait 510.000 €
- Les locations progressent du fait de l'augmentation du nombre de la flotte automobile.
- Les travaux de menu entretien et menues réparations dans les logements progressent de 204.000 € pour atteindre 1.649.000 €-

➤ Le poste Gros Entretien est estimé à 9.791.000 € et se décompose comme suit :

	BILAN 2023	EXTRAPO 2024	Budget 2025	VARIATION	VARIATION EN %
GE non programmé EDL	2 243 270,42	2 545 000,00	2 650 000,00	105 000,00	4%
GE non programmé Patrimoine	422 372,55	350 000,00	450 000,00	100 000,00	29%
GE non programmé SET	-	180 000,00	105 000,00	- 75 000,00	-42%
GE programmé Patrimoine	1 942 152,46	1 578 000,00	1 907 000,00	329 000,00	21%
GE programmé SET	330 137,92	1 038 000,00	719 000,00	- 319 000,00	-31%
travaux sur vente HLM	49 607,91	60 000,00	70 000,00	10 000,00	17%
GE non programmé Clientèle	2 319 777,50	2 530 000,00	2 505 000,00	- 25 000,00	-1%
GE non programmé Contrat	1 313 737,84	1 362 000,00	1 385 000,00	23 000,00	2%
Total général	8 621 056,60	9 643 000,00	9 791 000,00	148 000,00	2%

SET : Services en Territoires

Ce poste représente 12 % des loyers et progresse de 2 % par rapport à l'extrapolation 2024.

Il faut rappeler que l'enveloppe totale de travaux (GE + Maintenance investissements) atteint 44.925.000 € pour 2025, soit 41 % des loyers et qu'elle intègre 33.346.000 € de travaux immobilisés.

Les politiques d'entretien et de réhabilitation énergétiques massives se poursuivent. Les opérations Energiesprong s'achèveront début 2026.

➤ Les autres services extérieurs, s'élèvent à 6.546.000 € et comprennent la cotisation CGLLS, les frais d'honoraires et de publicité, de communication, les honoraires avant travaux.

- La cotisation à la CGLLS est fixée à 2.319.000 € pour tenir compte d'une éventuelle péréquation entre bailleurs.
- Une autre composante importante de ce poste concerne les honoraires liés aux diagnostics avant travaux, dont le montant s'élève à 1 248 000 €. La diminution par rapport à 2024 s'explique par la fin de la campagne de diagnostics de performance énergétique (DPE).
- Il faut noter la progression de 83.000 € des frais d'honoraires et de redevance liées à l'informatique qui atteignent 916.000 €.

La nouvelle organisation des ventes HLM se traduit par une refacturation par Jaxed de 416.000 € de frais de commercialisation conformément à la convention.

➤ Le poste impôts, taxes et versements assimilés, hors taxe foncière s'établit à 1.532.000 € dont 1.334.000 € de taxes liées à la masse salariale. Le solde est constitué de 143.000 € de frais de gestion sur les rôles des taxes foncières, de 21.000 € de taxes sur les véhicules de société et de 34.000 € de cotisation ANCOLS.

- Les taxes foncières sont estimées à 8.116.000 €. Ce budget a été construit sur la base d'une d'augmentation moyenne des taxes foncières de 3 % prenant en compte les variations de patrimoine. Ce montant intègre les taxes foncières dues par les structures d'hébergement pour 694.000 €.
- Les dépenses de personnel s'élèvent à 14 050 000 €, et en intégrant les taxes sur salaires, ce poste représente 17,1 % des loyers. L'augmentation de ce poste s'explique par plusieurs facteurs : les augmentations salariales, la nouvelle cotisation d'assurance chômage liée à l'affiliation à **France Travail** l'évolution des taxes, ainsi que la baisse des cotisations pour les apprentis.

L'augmentation des dépenses de personnel en 2025 est principalement due à l'affiliation à France Travail, qui implique un surcoût direct de 328 000 € pour la cotisation chômage 2025, ainsi que l'indemnisation des chômeurs actuels pour la somme de 196 000 €.

Ce poste dépense de personnel comprend les salariés mis à disposition de Jaxed repris au sein de l'effectif de Maine-et-Loire Habitat. Ces dépenses de salariés travaillant pour Jaxed font l'objet d'une refacturation en produits des activités pour un montant de 1.175.000 €.

- Le poste autres charges de gestion courantes s'établit à 226.000 €. Il est composé de contrats de prestations diverses tels que l'enquête de satisfaction clients, l'astreinte téléphonique (Sofratel), l'enquête SLS, les contrats de télésurveillance, ainsi que les contrats liés aux services généraux (édition des avis d'échéance). Ce poste comprend également les dépenses liées à la représentation des locataires.
- Le poste des créances irrécouvrables liés aux impayés locatifs s'élève à 420.000 €.
- Les charges financières sont prévues pour un montant de 19.125.000 €. Elles sont calculées sur la base du taux du livret A à 2.8 %. Les dernières informations connues font état d'un taux de livret à 2.5 % au 1^{ER} février 2025 et de 2.10 % au 1er aout 2025 ; représentant un gain potentiel de 1.170.000 € par rapport au taux actuel de livret A de 3 %.

La rémunération des titres participatifs émis par la CDC et le Conseil départemental s'élève à 510.000 € et est intégrée dans les charges financières

- Le poste charges exceptionnelles atteint la somme de 3.356.000 €. Il est principalement composé :
 - Des dépenses liées à la constatation des coûts techniques de déconstruction du patrimoine locatif, et des surcoûts dans des opérations pour 946.000 €
 - Des frais annexes des ventes de logements pour 495.000 €
 - De frais de divers comptabilisés en charges exceptionnelles pour 214.000 €
 - Des sinistres anticipés pour 1.601.000 €.

- La Valeur Nette Comptable des éléments sortis de l'actif est de 2.193.000 €.

Il est prévu la cession de 50 logements locatifs pour une valeur nette comptable de 1.425.000 €. Par ailleurs, en conséquence des travaux d'amélioration, la sortie des composants est estimée à 768.000 €.

- Les amortissements et provisions, hors provision pour gros entretien (PGE), ont été évalués à 35.148.000 €. Ce poste augmente du fait des volumes importants des livraisons de logements neufs et des travaux immobilisés.

Au titre des clients douteux, il est prévu une provision de 892.000 €.

- Conformément au règlement de l'Association Nationale des Commissaires aux comptes relatif aux normes comptables applicables au secteur HLM, les changements de modalités de constitution et de calcul de la provision pour gros entretien ont été appliqués. Maine-et-Loire Habitat a fait le choix de comptabiliser ses dépenses programmées de gros entretien sur deux exercices sous forme de provisions pour gros entretien (PGE).

Une actualisation du programme d'entretien est réalisée à la clôture des comptes et entraîne un ajustement de la provision nécessaire. Le montant de la provision pour gros entretien au passif du bilan 2024 est prévu à hauteur de 4.919.000 €.

Une actualisation du Plan Stratégique de Patrimoine est en cours d'élaboration pour prendre en compte la décarbonisation de l'activité et le changement climatique. Ce plan sera présenté au cours du premier semestre 2025.

La variation de PGE en 2025 se traduit par une reprise de 2.900.000 € au titre des dépenses réalisées en 2025 et d'une dotation de provision à hauteur de 3.500.000 €.

- Au titre du budget 2025, il n'est pas prévu d'impôt sur les sociétés

Les produits prévisionnels 2025, à l'exclusion de la récupération des charges locatives, sont établis sur une base de 112.581.000 € en hausse de 3.744.000 € (dont 2 506 000 € au titre des loyers) , soit +3 % par rapport à l'extrapolation 2024

- Les produits des locations sont estimés à 82.242.000 € (y compris les redevances des structures d'hébergement dont le montant prévisionnel est estimé à 7.459.000 €.)

Les comptes loyers et redevances ont été valorisés en tenant compte, notamment, de l'apport des nouvelles locations, du plein rendement de l'activité 2024 et des ventes de logements

Conformément aux orientations budgétaires 2025, le total des loyers tient compte d'une hausse générale de 3,26 % représentant un gain de 2.506.000 € dont 882.000 € au titre des livraisons 2023/2024.

L'impact négatif de la Remise de Loyer Solidarité (R.L.S.) a été intégré pour un montant de 3.100.000 €. Les dernières annonces font part d'un gel de la RLS pour 2025.

- Le poste produit des activités est arrêté à hauteur de 2.548.000 €, et comprend principalement :
 - Les refacturations prévues à la convention réglementée Maine et Loire Habitat/JAXED notamment en contrepartie de la reprise du personnel de JAXED et refacturation de frais pour un montant 1.202.000€
 - Les missions d'assistance à la maîtrise d'ouvrage pour 82.000 €
 - La troisième ligne de quittance pour 1.226.000 € consécutive à de lourds investissements en réhabilitations énergétiques dont Energiesprong
- Les variations enregistrées dans les comptes production stockée et production immobilisée ont pour cause principale les mouvements de stocks et l'immobilisation de charges de personnel liées à la production d'immobilisation, soit un impact positif global de 3.899.000 €.
- Les subventions d'exploitation sont estimées à 46.000 €. Il s'agit d'aides accordées dans le cadre de changement de véhicule ou encore pour l'embauche d'alternants.
- Les autres produits de gestion courante s'établissent à 1.355.000 €. Ils correspondent principalement aux cessions de certificats d'économie d'énergie à hauteur de 1.340.000 € liés aux rénovations énergétiques
- Les produits financiers s'élèvent à 1.500.000 €. La trésorerie est placée principalement sur le livret A à un taux de 2.8 % et sur des comptes à terme.
- Les produits exceptionnels sont estimés à 9.180.000 € dont 5.200.000 € de dégrèvement de taxe foncière et 3.123.000 € de reprise de subventions au résultat. Le solde est principalement composé de produits liés aux indemnités perçues suite à sinistres, soit 700.000 €.

- La vente de 50 logements représente un produit prévisionnel de 5.250.000 €, dégageant un résultat net comptable de 3.825.000 €.
- Enfin, les reprises sur provisions, hors provision pour gros entretien (PGE), s'élèvent à 2.916.000 €. Il s'agit de reprise sur un ensemble de litiges en cours de résolution et de la reprise de provision pour client douteux de 588.000 €.
- Comme pour la dotation de la provision pour gros entretien, la reprise a été calculée conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) et s'élève à 2.900.000 €.

Le résultat prévisionnel fait apparaître un excédent de 3.223.000 € soit une baisse de 32 % par rapport à l'extrapolation des comptes 2024. La diminution est de 1.507.000 €

Ce résultat prend en compte, une perte estimée à 255.000 € résultant de la régularisation des charges locatives, en raison de la vacance.

LA CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE

Ce calcul consiste à extraire du compte de résultat prévisionnel certains postes, il s'agit :

- En charges, des dotations aux amortissements et aux provisions, des valeurs comptables des éléments d'actifs cédés ou remplacés
- En produits, des reprises sur subventions et sur amortissements, du produit des cessions d'éléments d'actifs.

La capacité d'autofinancement (CAF) mesure la capacité d'une entreprise à générer des ressources financières internes à partir de ses activités opérationnelles, afin de financer ses investissements ou de rembourser sa dette. En d'autres termes, c'est le montant d'argent disponible après avoir couvert les coûts d'exploitation, les intérêts d'emprunts et les impôts.

Elle s'élève à 29.875.000 € sur notre budget 2025. Notons que ce montant est en augmentation de 6% par rapport à l'extrapolation 2024 soit la somme de 1.741 000 €.

❖ L'AUTOFINANCEMENT

L'autofinancement est le processus par lequel une entreprise utilise ses propres ressources générées en interne (comme la CAF) pour financer ses investissements plutôt que d'utiliser des financements externes tels que des emprunts. C'est une forme de financement qui peut aider à renforcer la stabilité financière de l'entreprise en particulier sa dépendance à l'égard de sources externes. Il vient ainsi renforcer le montant des capitaux propres.

Les prévisions du budget 2025 s'établissent à 10.358.000 € contre 9.620.000 € estimés à l'extrapolation des comptes 2024 et 10.738.661 € au bilan 2023.

❖ LIENS AVEC LES ORIENTATIONS BUDGETAIRES

L'autofinancement des orientations budgétaires 2025, estimé de manière prudente à 7.520.000 €, progresse de 38 % soit de 2.838.000 €.

Il convient de noter les évolutions principales sur les postes suivants :

Effets négatifs

- Les dépenses de personnel sont plus importantes notamment du fait de la mise en place de la cotisation assurance chômage auprès de France Travail. Cette nouvelle cotisation sera à moyen terme compensée par la disparition du mécanisme d'auto-assurance

Effets positifs

- Les dépenses d'honoraires sont en forte baisse du fait de la fin de la campagne DPE.
- Les loyers augmentent de 924.000 € avec un maintien de la RLS à son niveau actuel.
- Les produits exceptionnels progressent de 668.000 € avec une estimation en hausse des dégrèvements de taxe foncière et des reprises de subventions au résultat

❖ **PILOTAGE FINANCIER : OBJECTIFS CIBLES RETENUES**

- Maintien d'un niveau d'endettement inférieur ou égal à 45 % des loyers (Estimation budget 2025 : 46 %)
- Maintien d'un autofinancement HLM supérieur à 8 % des loyers (seuil d'alerte à 3 %) (Estimation budget 2025 : 13 %)
- Maintien d'un potentiel financier à terminaison supérieur à 815€ par logement (seuil national minimal à 750 €) le calcul définitif sera présenté en séance.
- Maintien d'un niveau de charges de personnel entre 16% et 17% des loyers avec RLS (estimation budget 2025 : 17.1 %). Le changement sur l'assurance chômage avec le maintien d'un système de propre assureur pour les salariés partis à une cotisation à France travail représente un surcout de 196.000 € en 2025. En neutralisant cet effet, le ratio passe à 16.85 %.

Les charges de personnel de Maine-et-Loire Habitat sans tenir compte des salariés de Jaxed s'élèvent à 12.875.000 €, soit un ratio de charges personnel /loyers de 15.66 %.

Les charges de personnel de Jaxed sont inscrites dans les charges de Maine et Loire Habitat. Mais elles font l'objet d'une refacturation intégrale inscrite dans les produits de Maine et Loire Habitat pour un montant de 1.175.000 €

❖ **STRATEGIE PATRIMONIALE**

Les projections 2025 en matière de mises en chantier de construction ou d'acquisition permettent d'arriver à 485 OS (Ordres de Services) en 2025, dont 452 en logements locatifs neufs, 4 acquisitions de logements construits.

L'évolution des mises en chantier illustre une activité soutenue en termes de développement.

Catégorie	OS 2024	OS 2025
Acquisition-amélioration	1	4
Construction Neuve	226	452
Conception réalisation	41	15
VEFA	31	6
Locaux d'activité	5	8
Total	304	485

Au titre des mises en service, les prévisions retenues pour l'exercice 2025 aboutissent principalement à la mise en location de 200 logements locatifs neufs, 8 commerces, soit 208 lots au total.

Catégorie	RT 2024	RT 2025
Acquisition-amélioration	0	19
Construction Neuve	92	56
Conception réalisation	58	34
VEFA	39	91
Locaux d'activité	5	8
Total	194	208

❖ **LE TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL**

ESTIMATION PLURIANNUELLE DU FONDS DE ROULEMENT DISPONIBLE	ESTIMATION 2024	BUDGET 2025
FR ou IFR (bilan fin exercice précédent)	78 649 000	87 907 000
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT PRÉVISIONNELLE	28 127 000	29 873 000
Cessions ou réductions d'éléments de l'actif immobilisé :		
... 775 Cessions d'éléments d'actif	5 966 000	5 250 000
... 27 Autres immobilisations financières (sauf 271, 272 et 2768)		
Augmentation de capitaux propres	21 538 000	6 538 000
Augmentation des dettes financières et titres participatifs	51 982 000	78 773 000
Annulation de mandats sur exercices clos		
TOTAL DES RESSOURCES DEGAGÉES DANS L'EXERCICE	107 613 000	120 434 000
INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT PRÉVISIONNELLE		
Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé :		
Immobilisations incorporelles	447 000	308 000
Immobilisations corporelles	78 199 000	119 940 000
Immobilisations financières	25 000	25 000
Réduction de capitaux propres		
Remboursement des dettes financières	19 698 000	20 687 000
Intérêts compensateurs courus	7 000	2 000
Charges à répartir sur plusieurs exercices	34 000	3 000
Primes de remboursement des obligations		
Annulation de titres sur exercices clos		
TOTAL DES EMPLOIS RÉALISÉS DANS L'EXERCICE	98 410 000	140 959 000
IMPACT SUR FONDS DE ROULEMENT (APPORT / PRÉLÈVEMENT)	9 258 000	20 525 000
Fonds de roulement disponible (FR) ou insuffisance de FR (IFR)	87 907 000	67 382 000

❖ LA SITUATION NETTE

Les éléments proposés au budget 2025 permettent d'estimer la situation nette prévisionnelle de Maine et Loire Habitat fin 2025.

SITUATION NETTE SIMPLIFIEE	2023	2024	2025
Capital et réserves	187 833 100	187 833 100	187 833 100
RAN	36 562 415	36 562 415	36 562 415
Résultat 2023 non affecté	9 077 547	9 077 547	9 077 547
Résultat 2024 non affecté		4 730 000	4 730 000
Résultat 2025 non affecté			3 579 000
Titres Participatif	8 000 000	23 000 000	23 000 000
situation nette	241 473 062	261 203 062	264 782 062
Subvention d'investissement	73 542 187	75 729 187	80 787 187
Capitaux propres	315 015 249	336 932 249	345 569 249

❖ LES GERANCES

Le budget prévisionnel des gérances pour 2025 s'établit de la manière suivante :

N° programme	Programme	N.R. 61 Services extérieurs	N.R. 62 Autres services extérieurs	N.R. 68 Provision gros entretien	R. Récupération charges locatives	CHARGES	703 Récupération charges locatives	704 Loyers	709 RLS	78 Provision gros entretien	PRODUITS
8110	SAINT GEORGES SUR LAYON	4 100	13 500	-	1 000	18 600	1 000	19 000	- 1 400	-	18 600
8302	MÛRS ÉRIGNÉ	2 600	8 600	-	2 900	14 100	2 900	13 000	- 1 800	-	14 100
8392	JALLAIS	8 600	34 000	-	4 600	47 200	4 600	46 000	- 3 400	-	47 200
8391	MONTREUIL BELLAY	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		TOTAL CHARGES				79 900	TOTAL PRODUITS				79 900

Après cette présentation, il vous est demandé de bien vouloir donner votre avis sur cette proposition budgétaire et de procéder au vote permettant l'adoption du budget pour l'exercice 2025.

Délibération : Le Conseil d'administration :

Après avoir débattu,

- Adopte par 14 voix pour et 3 votes contre (Messieurs Lemesle, Montmaneix et Lescurieux), le budget présenté pour l'année 2025
- Autorise le Directeur général à signer tous contrats ou conventions en exécution du présent budget.

		REEL 2022 (NR)	REEL 2023 (NR)	EXTRAPO 2024 (NR)	BUDGET 2025 (NR)	Budget 2025 vs Extrapo 2024	%
Comptes 60 (sauf 603)	ACHATS (hors 609)	685 974	816 947	874 000	2 678 000	1 804 000	206%
Comptes 61 (sauf 61521)	SERVICES EXTÉRIEURS (hors 619)	2 261 575	3 118 985	3 510 000	3 756 000	246 000	7%
MAINTENANCE COURANTE	dont maintenance courante	844 756	1 043 822	1 445 000	1 649 000	204 000	14%
Comptes 61521	DÉPENSES DE GROS ENTRETIEN SUR BIENS IMMOBILIERS	9 406 142	8 621 057	9 643 000	9 791 000	148 000	2%
Comptes 62	AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS (hors 629)	4 814 582	5 096 138	6 599 000	6 546 000	- 53 000	-1%
CGLLS ET MUTUALISATIONS	dont cotisations CGLLS	1 858 996	1 934 531	1 937 000	2 319 000	382 000	20%
Comptes 63 (sauf 63512)	IMPÔTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS (hors 6319, 63512)	1 184 144	1 305 365	1 421 000	1 532 000	111 000	8%
TAXES SUR SALAIRES	dont taxes sur salaires	995 440	1 117 639	1 225 000	1 334 000	109 000	9%
Comptes 63512	TAXES FONCIÈRES	6 947 814	7 599 763	7 947 000	8 116 000	169 000	2%
compte 641 6481 et autres 6481	DEPENSES DE PERSONNEL	9 469 318	10 405 259	11 366 000	12 716 000	1 350 000	12%
Comptes 65 (sauf 654)	AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE	277 810	188 871	230 000	226 000	- 4 000	-2%
Comptes 654	PERTES SUR CRÉANCES IRRÉCOUVRABLES	314 519	325 726	395 000	420 000	25 000	6%
Comptes 66	CHARGES FINANCIÈRES (hors 6691)	7 110 452	13 906 037	17 934 000	19 125 000	1 191 000	7%
CHG INT LOCATIFS	dont charges d'intérêts sur locatifs	6 961 047	13 776 480	17 684 000	18 391 000	707 000	4%
Comptes 67 (sauf 675)	CHARGES EXCEPTIONNELLES	2 356 480	1 890 505	4 100 000	3 356 000	- 744 000	-18%
Comptes 675	VNC DES ÉLÉMENTS SORTIS DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	4 720 256	3 407 991	3 108 000	2 193 000	- 915 000	-29%
Comptes 68 (sauf 68157)	DOTATIONS AUX AMORTS, AUX DÉPRÈCS ET AUX PROVISIONS	33 388 480	35 414 486	34 230 000	35 148 000	918 000	3%
Comptes 68157	PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN	2 631 513	2 939 526	2 500 000	3 500 000	1 000 000	40%
Comptes 69	PARTICIPATION DES SALARIÉS - IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES	34 031	- 13 500	-	-	-	-
	TOTAL CHARGES :	85 603 090	95 023 156	103 857 000	109 103 000	5 246 000	5%
Comptes 70 (sauf 703, 704)	PRODUITS DES ACTIVITÉS	955 748	1 485 699	2 058 000	2 548 000	490 000	24%
Comptes 704	LOYERS	70 849 294	75 205 827	78 855 000	82 242 000	3 387 000	4%
RLS	dont RLS	- 2 976 283	-	- 3 100 000	- 3 100 000	-	0%
Comptes 71	PRODUCTION STOCKÉE (constatation stock final)	274 611	276	285 000	2 210 000	1 925 000	675%
Comptes 72	PRODUCTION IMMOBILISÉE	1 335 297	1 664 030	1 783 000	1 689 000	- 94 000	-5%
Comptes 74	SUBVENTIONS D'EXPLOITATION	175 300	48 882	74 000	46 000	- 28 000	-38%
Comptes 75	AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	2 505 265	822 205	918 000	1 355 000	437 000	48%
Comptes 76	PRODUITS FINANCIERS	927 090	1 936 550	1 922 000	1 500 000	- 422 000	-22%
Comptes 77 (sauf 775)	PRODUITS EXCEPTIONNELS	8 422 617	8 621 542	8 796 000	9 180 000	384 000	4%
Comptes 775	PRODUITS DES CESSIONS D'ÉLÉMENTS D'ACTIF	9 202 463	7 263 458	6 818 000	5 250 000	- 1 568 000	-23%
Comptes 78 (sauf 78157)	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS, DÉPRÉCIATIONS ET PROVISIONS	2 782 557	3 616 510	4 275 000	2 916 000	- 1 359 000	-32%
Comptes 78157	PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN	2 810 064	3 552 558	2 353 000	2 900 000	547 000	23%
Comptes 79	TRANSFERTS DE CHARGES	292 851	255 943	700 000	745 000	45 000	6%
	TOTAL PRODUITS :	100 533 155	104 473 480	108 837 000	112 581 000	3 744 000	3%
	RESULTAT (NR)	14 930 065	9 450 324	4 980 000	3 478 000	- 1 502 000	-30%
	Pertes sur charges récupérables (R) :	- 191 637	- 372 779	- 250 000	- 255 000	- 5 000	2%
	RESULTAT COMPTABLE (NR+R)	14 738 428	9 077 545	4 730 000	3 223 000	- 1 507 000	-32%
chg en +	VNC (comptes 675)	4 720 256	3 407 991	3 108 000	2 193 000	- 915 000	-29%
chg en +	DAP (comptes 68)	36 019 993	38 354 012	36 730 000	38 648 000	1 918 000	5%
SUBV* (comptes 777)	SUBV* (comptes 777)	2 762 001	2 862 692	2 988 000	3 123 000	1 35 000	5%
prod en -	PRODUITS CESSION (comptes 775)	- 9 202 463	- 7 263 458	- 6 818 000	- 5 250 000	- 1 568 000	-23%
prod en -	REPRISE DAP (comptes 78)	- 5 592 620	- 7 169 068	- 6 628 000	- 5 816 000	812 000	-12%
	CAF :	37 921 593	33 544 330	28 134 000	29 875 000	1 741 000	6%
INTERETS COMPENSATEURS	INTERETS COMPENSATEURS (compte 6863)	- 66 990	- 23 312	- 7 000	- 2 000	5 000	-71%
Source : TCD Autofi / rbt en	REMBOURSEMENTS EMPRUNTS LOCATIFS	- 25 030 506	- 22 782 358	- 18 507 000	- 19 515 000	- 1 008 000	5%
	AUTOFINANCEMENT NET HLM :	12 824 097	10 738 661	9 620 000	10 358 000	738 000	8%
- PRODUITS EXCEPTIONNELS	- PRODUITS EXCEPTIONNELS	- 5 660 616	- 5 758 850	- 5 808 000	- 6 057 000	- 249 000	4%
+ CHARGES EXCEPTIONNELLES	+ CHARGES EXCEPTIONNELLES	2 356 480	1 890 505	4 100 000	3 356 000	- 744 000	-18%
+ IS	+ IS	34 031	- 13 500	-	-	-	-
	AUTOFINANCEMENT COURANT HLM :	9 553 992	6 856 816	7 912 000	7 657 000	- 255 000	-3%

CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 17 DÉCEMBRE 2024

➤ AMÉNAGEMENT - DÉVELOPPEMENT

◆ DEMANDES/ENGAGEMENTS DE PROJETS/ABANDONS OU DÉCONSTRUCTIONS

✓ Projets abandonnés

BEAUFORT-EN-VALLÉE (commune déléguée de BEAUFORT-EN-ANJOU) – Boulevard du Rempart - Tr. 1880n1

Lors de notre séance du 22/10/2024, l'opération de 28 logements collectifs sis boulevard du Rempart à Beaufort-en-Vallée a été actée en abandon avec un passage en perte de 92.510,15 € HT dont 17.382 € de coûts internes.

Pour rappel, le Permis de construire, déposé le 12 mai 2023, a été refusé le 4 juillet 2023 sur prescriptions de l'Architecte des bâtiments de France considérant entre-autre que la volumétrie du bâtiment (hauteur, largeur, épannelage et les dispositions architecturales) étaient peu compatibles avec les caractéristiques architecturales traditionnelles locales.

L'ouvrage attendu par l'Architecte des bâtiments de France, proche de la forme urbaine des maisons individuelles à étages, ne permettait pas, sur un terrain contraint par une forte déclivité, de réaliser une opération viable économiquement.

Monsieur le Maire a alors constaté l'impossibilité de réaliser l'opération dans des conditions économiques et techniques acceptables, actant de fait l'abandon du programme.

Les coûts supportés par Maine-et-Loire Habitat comprennent toutes les études, réalisées entre-autre par les prestataires intellectuels tels que l'architecte, les bureaux d'études, le géomètre, ainsi que les prestations effectuées par certains co-traitants du Mandataire du marché de conception-construction, l'entreprise de maçonnerie ERB de Chalonnes-sur-Loire, soit au total 75.128,15 € HT.

Depuis notre dernière séance, l'entreprise de maçonnerie ERB, en sa qualité de Mandataire et coordinateur du groupement, a fait valoir un décompte de temps passé par ses propres équipes, évalué à 10.800 € HT (12 réunions détaillées, 47 actions de coordination et 384 mails afférents à cette opération).

La demande a été présentée sur la base de justificatifs probants permettant d'alléguer sa recevabilité

L'abandon du projet emporte la résiliation du marché d'ERB. Cette entreprise, au regard du préjudice subi, serait en droit de faire valoir, sur la base de l'article 50-4 du CCAG- Travaux, le versement d'une indemnité correspondant à 5 % du montant du marché (3 314 251,60 € HT), soit environ 165 000 €

Dans ces conditions, il apparaît acceptable de porter le montant du passage en perte de 92.510,15 € HT à 103.310,15 € HT, dont 17.382 € de coûts internes.

Il vous est demandé de bien vouloir donner votre accord pour porter le passage en perte de 92.510,15 € HT à 103.310,15 € HT, dont 17.382 € de coûts internes.

Délibération : Le Conseil d'administration donne son accord pour porter le passage en perte de 92.510,15 € HT à 103.310,15 € HT sur l'opération de Beaufort-en-Anjou (Tr. 1880).

SAINTE-GEMMES-D'ANDIGNÉ (commune déléguée de SEGRÉ-EN-ANJOU-BLEU) – Le Pont de l'Argos - Tr. 1843n1

Lors de sa séance du 6 juillet 2021, le Bureau a engagé un programme de 8 logements individuels sur la commune nouvelle de Segré-en-Anjou-Bleu comportant notamment l'aménagement et la viabilisation du terrain pressenti.

Un permis de construire a été déposé le 16 septembre 2022 pour l'ensemble de l'opération. Il est alors apparu à l'instruction, un avis défavorable de la Direction départementale des territoires suite à un risque d'inondation avéré, non mentionné sur les documents contractuels d'urbanisme.

Malgré une requête de la Mairie auprès de la Sous-Préfecture et un document d'urbanisme non conforme, l'avis défavorable a été maintenu au titre du principe de précaution.

Dans ces conditions, l'opération est vouée à l'abandon avec un montant total des dépenses de 16.272,74 € HT dont 6.821 € de coûts internes.

Sollicitée pour la prise en charge des dépenses hors coûts internes à hauteur de 9.451,74 € HT, la commune s'est déclarée favorable pour supporter ce montant. Nous restons dans l'attente d'un accord écrit venant confirmer cette intention.

Il vous est demandé de bien vouloir acter l'abandon du programme et de donner votre accord pour enregistrer un passage en perte de 6 821 € HT, ou, le cas échéant, en cas de refus de la commune, d'autoriser un passage en perte à hauteur de 16.272,74 € HT, dont 6.821 € de coûts internes

Délibération : Le Conseil d'administration autorise l'abandon du programme de Sainte-Gemmes-d'Andigné (Tr. 1843) et donne son accord pour enregistrer un passage en perte de 6 821 € HT, ou, le cas échéant, en cas de refus de la commune, autorise un passage en perte à hauteur de 16.272,74 € HT.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 17 DÉCEMBRE 2024

➤ GESTION PATRIMONIALE

◆ MAINTENANCE (TRAVAUX PATRIMOINE) – PERTES FINANCIÈRES

✓ Substitution d'opérations dans le cadre du projet Energie Sprong

L'opération de LA MENITRÉ (Tr. 0178) remplacée par l'opération de BEAUFORT-EN-VALLÉE (commune déléguée de BEAUFORT-EN-ANJOU) – Tr. 0090

Maine et Loire Habitat a signé le 21 décembre 2021 un marché subséquent adossé à un accord-cadre portant sur la réhabilitation énergétique de 296 logements, dans le cadre du lot n°1 du projet Energie Sprong. Toutefois, lors de la notification de la phase d'étude des travaux portant sur les 30 logements de La Ménitré (Tr 0178), des fissures structurelles importantes ont été détectées. Ces fissures, qui sont apparues entre la phase de diagnostic initial (2021) et la phase d'étude (2024), empêchent la mise en œuvre du bouquet de travaux prévu, incluant l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) et l'installation de panneaux photovoltaïques.

Une étude structurelle et géotechnique a confirmé l'impossibilité de rajouter des charges supplémentaires sur les bâtiments concernés. Pour cette opération des travaux de confortement structurel (chaînage, sous-œuvre, contreventement de la charpente) sont à prévoir en raison de défauts de construction, pour un coût estimé à 30 000 € par logement. L'abandon de cette opération dans le cadre du marché Energie Sprong représente une baisse du marché de 4 291 130 €.

Afin d'éviter les frais de résiliation de ces opérations dans le cadre du marché subséquent (frais fixes, pénalités pour perte de chiffre d'affaires, etc.), Maine-et-Loire Habitat propose de substituer l'opération Beaufort-en-Anjou (Tr 0090) comprenant 44 logements pour un montant de 3 178 395 € TTC (72 236 €/logt), en accord avec le groupement.

Enfin, il convient de préciser qu'au stade d'avancement de l'opération de La Ménitré, un certain nombre de dépenses ont été engagées en raison des études conduites, à savoir :

- 262.397 € au titre des études de conception et des autorisations administratives effectuées par SOGEA jusqu'à la phase PROJET,
- 147 169 € au titre des honoraires des prestataires, dont les principaux postes sont :
 - 48 822 € d'indemnités de concours
 - 14 400 € de diagnostics fissures
 - 20 220 € de frais de sondages relatifs aux études œdométriques,
 - 47 574 € d'honoraires versés à la Centrale d'achat MASH,
 - 9 216 € d'honoraires d'assistance à Maitrise d'Ouvrage versés au Cabinet SETEC,
- 4768 € correspondant aux couts internes.

Les dépenses engagées représentent un montant total arrondi à 415 000 € TTC qui ne peut pas être imputé sur l'opération de Beaufort-en-Anjou.

Il vous est donc demandé d'autoriser l'annulation de l'opération de La Ménitré (Tr. 0178), le passage en pertes financières à hauteur de 415 000 € TTC et son remplacement par l'opération Beaufort-en-Anjou (Tr. 0090).

Délibération : Le Conseil d'administration autorise l'annulation de l'opération de La Ménitré (Tr. 0178), le passage en pertes financières à hauteur de 415 000 € TTC et son remplacement par l'opération de Beaufort-en-Anjou (Tr. 0090).

Annulation de 4 opérations dans le cadre du projet Energie Sprong - Lot 1 :

- **CHEMILLÉ (commune déléguée de CHEMILLÉ-EN-ANJOU) - Tr. 0211**
- **DOUÉ LA FONTAINE (commune déléguée de DOUÉ-EN-ANJOU) - Tr. 0123**
- **SAINT -CRESPIN-SUR-MOINE - Tr. 0905**
- **SAINT-PIERRE-MONTLIMART - Tr. 0625**

Le Conseil d'administration est sollicité pour se prononcer sur l'approbation du passage en pertes financières de certaines dépenses engagées dans le cadre du lot 1 du projet Energisprong, suite à l'annulation des 3 opérations, à savoir :

- 27 730,47 € sur l'opération de Doué-en-Anjou
- 36 721,99 € sur l'opération de Saint-Crespin-sur-Moine
- 26 241,00 € sur l'opération de Saint-Pierre-Montlimart

Les dépenses engagées devant être passées en perte incluent notamment les indemnités de concours, les frais d'assistance à maîtrise d'ouvrage technique et juridique, ainsi que les frais de publicité, calculés au prorata du nombre de logements retirés.

Les annulations résultent de plusieurs éléments : tout d'abord, les coûts de sortie associés à ces projets ont pesé lourdement sur la rentabilité globale du programme. Ensuite, une analyse des équilibres financiers sur 30 ans a mis en évidence l'impossibilité de maintenir ces opérations, qui n'étaient plus viables économiquement dans le cadre du projet global. De plus, la hausse des frais fixes de +10 % consécutive au désistement des autres bailleurs du lot 1 a accentué la pression sur les budgets et affecté la rentabilité des projets concernés.

Par ailleurs, il convient de préciser que certaines de ces opérations avaient obtenu un agrément ouvrant droit à des aides spécifiques de l'État (MASSIRENO), mais celles-ci ne pourront être utilisées en raison de l'annulation des projets.

CHEMILLÉ (commune déléguée de CHEMILLÉ-EN-ANJOU) – Tr. 0211

L'opération de Chemillé-en-Anjou, initialement prévue dans le marché subséquent, a dû être annulée à la fin des études en raison de l'évolution importante de fissures structurelles, rendant les travaux impossibles dans des conditions de sécurité normales. Une étude d'un bureau d'étude structure a confirmé cette impossibilité et a conclu à la nécessité de réaliser des travaux de reprise en sous-œuvre et de confortement. Afin d'éviter de verser des indemnités de sortie au groupement, un protocole d'accord a été signé entre Maine et Loire Habitat et le groupement SOGEA le 23 octobre 2023 pour substituer l'opération de La Pommeraye (Tr. 1057) à celle de Chemillé -en-Anjou (Tr. 0211) dans le cadre du marché subséquent.

Les dépenses engagées sur l'opération de Chemillé en Anjou, qui s'élèvent à 179 039,69 €, doivent également être passées en perte. Elles comprennent la part de pré-fabrication, l'industrialisation de la tranche ferme, les indemnités de concours, les frais de SPS et de contrôleur technique, les études réalisées, l'assistance à maîtrise d'ouvrage technique et juridique, ainsi que les frais de publicité.

Enfin, il convient d'indiquer que ces 4 opérations annulées dans le cadre du projet Energisprong devront être reprogrammées rapidement dans le cadre d'une réhabilitation thermique plus classique, permettant ainsi de les sortir des étiquettes énergétiques E, F ou G.

Il vous est demandé de bien vouloir délibérer sur le passage en perte des dépenses relatives à ces quatre programmes.

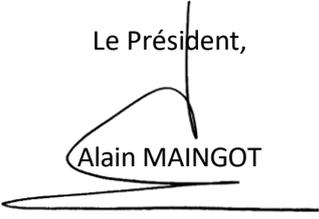
Délibération : Le Conseil d'administration autorise l'annulation des opérations de Chemillé-en-Anjou (Tr. 0211), Doué-La-Fontaine (commune déléguée de Doué-en-Anjou) - Tr. 0123 Saint-Crespin-sur-Moine (Tr. 0905) et Saint-Pierre-Montlimart (Tr. 0625) ainsi que le passage en pertes financières à hauteur de :

179 039,69 € sur l'opération de Chemillé-en-Anjou
7 730,47 € sur l'opération de Doué-en-Anjou
36 721,99 € sur l'opération de Saint-Crespin-sur-Moine
26 241,00 € sur l'opération de Saint-Pierre-Montlimart

Le passage en pertes financières à hauteur de 415 000 € TTC et son remplacement par l'opération de Beaufort-en-Anjou (Tr. 0090).

L'ordre du jour étant épuisé, et aucune autre question n'étant posée, la séance est levée à 12h15

Le Président,



Alain MAINGOT