



B A I L L E U R  
C O N S T R U C T E U R  
A M É N A G E U R

# Conseil d'Administration du 25 avril 2023



Conseil d'administration du 25 avril 2023	Objet : Approbation du compte financier de l'exercice 2022 arrêté par le Directeur général de l'OPH Mâcon Habitat	
Délibération n° 2023 CA 01	Service	Direction comptable et financière
Nombre de membres en exercice : 23 Présents (ou représentés) à la séance :	Rédacteur	Clément REGNIER

Le Directeur général expose,

En application des articles L 421-21, R 421-16 et R 423-12 du code de la construction et de l'habitation, le Conseil d'administration de l'office approuve le compte financier de l'exercice et délibère sur l'affectation du résultat.

Le compte financier justifie l'exécution du budget et présente la situation patrimoniale et financière de Mâcon Habitat. Constitué d'un bilan, d'un compte de résultat et de documents annexes, il est certifié par le commissaire aux comptes.

Le rapport établi par le Directeur comptable et financier de l'office pour le Conseil d'administration présente et commente ce compte financier.

**Le bilan** recense, au 31 décembre de chaque exercice, l'ensemble des emplois d'une entreprise, appelés « actif » (immeubles locatifs, etc.) et de ses ressources, appelées « passif » (fonds propres, subventions d'investissements, emprunts, etc.). Par définition, ceux-ci sont nécessairement équilibrés.

Au 31 décembre 2022 :

- Le total du bilan de Mâcon Habitat s'élève à 230 790 942,11 euros
- Le fonds de roulement, c'est-à-dire le solde excédentaire des ressources de long terme (fonds propres, emprunts, subventions, etc.) sur les emplois de long terme (immobilisations locatives pour l'essentiel) s'élève à 28 158 754,43 euros

**Le compte de résultat** recense l'ensemble des charges et produits de l'exercice afférents à l'exploitation. Le solde de ces flux constitue le résultat dont le Conseil d'administration doit décider de l'affectation.

Au cours de l'exercice 2022, Mâcon Habitat a comptabilisé 41 096 703,72 euros de produits (loyers, acomptes de charges locatives, produits exceptionnels...) et 35 661 874,98 euros de charges (achats et services extérieurs, impôts et taxes, frais de personnel, intérêts des emprunts, amortissements et provisions, charges exceptionnelles...) dégagant ainsi un résultat excédentaire de 5 434 828,74 euros, dont 1 052 879,75 € euros de plus-values nettes de cessions de patrimoine pour les seules ventes des immeubles de rapport et des terrains les supportant.

Conformément au règlement n°2021-08 de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) en date du 8 octobre 2021, l'Office présente séparément au passif du bilan, le résultat, le

report à nouveau et les réserves des activités relevant du service d'intérêt économique général (SIEG) défini à l'article L.411-2 du code de la construction et de l'habitation.

Pour l'exercice 2022, le résultat de l'exercice s'établit à 5 434 828,74 €. La répartition des résultats SIEG et hors SIEG s'élèvent respectivement à 4 819 357,31 € et 615 471,43 €.

L'article L 443-13 du code de la construction et de l'habitation prévoit que les plus-values de cession de patrimoine sont affectées en priorité au financement de programmes nouveaux de construction, à des travaux destinés à améliorer de façon substantielle un ensemble déterminé d'habitations ou à des acquisitions de logements en vue d'un usage locatif. Il est proposé aux administrateurs de prendre acte du fait que la quote-part du résultat de l'activité relevant du Service d'Intérêt Economique et Général 2022 correspondant aux plus-values nettes de cessions de patrimoine pour les seules ventes des immeubles de rapport et des terrains les supportant, soit 952 405,88 euros, est affectée au financement d'investissements futurs ; et que la quote-part du résultat de l'activité ne relevant pas du Service d'Intérêt Economique et Général 2022 correspondant aux plus-values nettes de cessions de patrimoine pour les seules ventes des immeubles de rapport et des terrains les supportant, soit 100 473,87 euros, est affectée au financement d'investissements futurs.

Il est par ailleurs proposé aux administrateurs d'affecter une quote-part du résultat SIEG 2022, hors plus-values nettes de cessions, à la réserve dédiée au remboursement anticipé des prêts haut-de-bilan bonifiés (PHBB) attribués à l'office par la Caisse des dépôts.

À l'ouverture de l'exercice 2022, une réserve de 750 000 euros était déjà constituée pour le remboursement anticipé en 2037 de la première enveloppe de 1 061 000 euros de PHBB, encaissée en 2017 et pour le remboursement de la deuxième enveloppe de 354 462 euros encaissée en 2019 pour son remboursement anticipé est prévu en 2039.

Il est proposé aux administrateurs d'affecter en réserve un montant d'au moins 81 424,70 € euros, égal à la somme :

- D'un vingtième de l'encours de la première enveloppe, compte tenu d'un taux d'actualisation de 1,42 % équivalent au rendement moyen de la trésorerie en 2022, soit pour 15 années avant la date de remboursement prévisionnelle :  
 $(1\ 061\ 000 / 20) \times (1 + 1,42\ \%)^{-15} = 53\ 050,81$  euros
- D'un vingtième de l'encours de la deuxième enveloppe, compte tenu d'un taux d'actualisation de 1,42 % équivalent au rendement de la trésorerie en 2022, soit pour 17 années avant la date de remboursement prévisionnelle :  
 $(354\ 462 / 20) \times (1 + 1,42\ \%)^{-17} = 17\ 723,89$  euros ;
- Des intérêts au taux moyen constaté en 2022 de 1,42 % sur le montant déjà en réserve à l'ouverture de l'exercice, soit  $750\ 000 \times 1,42\ \% = 10\ 650$  euros.

Il est proposé d'affecter le solde du résultat comptable SIEG excédentaire, après affectations aux réserves, en report à nouveau pour l'activité relevant du SIEG depuis 2021, poste comptable qui fait partie des fonds propres.

Il est proposé d'affecter le solde du résultat comptable hors SIEG excédentaire en report à nouveau pour l'activité ne relevant pas du SIEG depuis 2021, poste comptable qui fait partie des fonds propres.

Enfin, lors de chaque clôture financière d'opération, des fonds propres sont affectés. Jusqu'à présent, ceux-ci restaient dans un compte de report à nouveau. Afin de pouvoir mieux identifier le stock de fonds propres disponibles, il est proposé d'utiliser les comptes créés à cet effet dans l'instruction comptable des OPH. Au 31 décembre 2022, avant

affectation des fonds propres aux investissements réalisés hors opération, le montant provisoire des fonds propres affectés à l'ensemble des investissements de Mâcon Habitat s'établissait à 15 272 023,52 euros. A la clôture 2022, le compte 10678000 « Excédents d'exploitation affectés à l'investissement – avant 2021 » était déjà incrémenté de 2 540 128,59 euros. L'office doit donc affecter 12 731 994,93 euros vers le compte 1067800. Pour cela, il est proposé d'utiliser les fonds mis en réserve dans le compte 106858 « Plus-values nettes sur cessions immobilières – avant 2021 ».

A noter que ces deux comptes se trouvent dans la même partie de bilan : les capitaux propres. Cela n'a donc aucune incidence sur les comptes de l'office.

Il est demandé aux membres du Conseil d'administration

- D'approuver le compte financier 2022,
- De donner quitus, conformément aux dispositions de l'article R 421-16 du code de la construction et de l'habitation, au Directeur général de l'office public de l'habitat Mâcon Habitat pour l'exercice 2022, et autorisent le paiement du solde de la part variable de son salaire selon les dispositions de son contrat de travail,
- De prendre acte, conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation et aux règles comptables relatives à l'affectation du résultat, de l'affectation des plus-values nettes réalisées sur les cessions de patrimoine pour les seules ventes des immeubles de rapport et des terrains les supportant, soit 952 405,88 euros pour l'activité relevant du SIEG, au crédit du compte 10685100 « Plus-values nettes sur cessions immobilières - SIEG », et 100 473,87 euros pour l'activité ne relevant pas du SIEG, au crédit du compte 10685200 « Plus-values nettes sur cessions immobilières – hors SIEG »
- D'affecter 150 000 euros au crédit du compte 10688100 : « Réserve pour remboursement anticipé des prêts haut-de-bilan bonifiés »,
- De décider d'affecter le résultat SIEG excédentaire, après déduction des plus-values nettes réalisées lors de la cession de biens immobiliers et du montant affecté à la réserve pour remboursement anticipé des prêts haut-de-bilan bonifiés, soit 3 716 951,43 euros, au crédit du compte 11011000 « Report à nouveau – Activité relevant du SIEG depuis 2021 »,
- De décider d'affecter le résultat hors SIEG excédentaire, après déduction des plus-values nettes réalisées lors de la cession de biens immobiliers, soit 514 997,56 €, au crédit du compte 11012000 « Report à Nouveau – Activité ne relevant pas du SIEG depuis 2021 ».
- De valider le financement des investissements hors opération par fonds propres. L'affectation de ces derniers sera effectuée par le débit du compte 110 « Report à nouveau » et le crédit du compte 1067 « Excédents d'exploitation affectés à l'investissement »
- De valider le transfert de 12 731 994,93 euros du compte 106858 « Plus-values nettes sur cessions immobilières – avant 2021 » vers le compte 1067800 « Excédents d'exploitation affectés à l'investissement – avant 2021 » afin d'assurer une meilleure lisibilité sur les fonds propres disponibles



Conseil d'Administration du 25 avril 2023	Objet : Rapport annuel d'activité 2022 de l'Office	
Délibération n° 2023 CA 02	Service	Direction Générale
Nombre de membres en exercice : 23 Présents (ou représentés) à la séance : 22	Rédacteur	K. CLIVIO FONTANY

Le Directeur Général expose,

En application de l'article R 421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Directeur Général d'un Office Public de l'Habitat doit rendre compte chaque année de sa gestion au Conseil d'Administration et doit présenter un rapport en la matière.

Mesdames et Messieurs les Administrateurs trouveront à ces fins en annexe, le document établi au titre de l'année 2022.

Les membres du Conseil d'Administration

- Prennent acte du rapport d'activité de l'Office pour l'année 2022.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que dessus  
Pour extrait conforme

Karen CLIVIO FONTANY

Directeur Général

Accusé de réception en préfecture  
071-443862073-20230426-2023CA02-DE  
Date de télétransmission : 26/04/2023  
Date de réception préfecture : 26/04/2023



Conseil d'Administration du 25 avril 2023	Objet : Rapport annuel d'activité 2022 de la CALEOL	
Délibération n° 2023 CA 03	Service	Pôle Commercial
Nombre de membres en exercice : 23 Présents (ou représentés) à la séance : 22	Rédacteur	Alice NOGUE

Le Directeur Général expose,

Conformément à l'article R441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, la commission d'attribution des logements doit rendre compte de son activité au Conseil d'Administration au moins une fois par an.

Le rapport annuel de la commission est exposé dans le livret ci-joint.

Les membres du Conseil d'Administration

- Prennent acte du rapport d'activité de la commission d'attribution pour l'année 2022.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que dessus  
Pour extrait conforme

Karen CLIVIO FONTANY  
  
Directeur Général



Conseil d'Administration du 25 avril 2023	Objet : Indemnité allouée aux administrateurs du conseil d'administration de Mâcon Habitat	
Délibération n° 2023 CA 04	Service	Direction Générale
Nombre de membres en exercice : 23 Présents (ou représentés) à la séance : 22	Rédacteur	Karen CLIVIO FONTANY

Le Directeur Général expose,

En application de l'article R.421-10 du code de la construction et de l'habitation, le mandat de tous les administrateurs de l'office public de l'habitat est exercé à titre gratuit. Il ne peut donc donner lieu à aucune rémunération, ni à aucun avantage direct ou indirect, sous quelque forme que ce soit.

Le conseil d'administration peut cependant allouer une indemnité forfaitaire de déplacement pour l'ensemble des administrateurs pour leur participation aux séances plénières du Conseil d'Administration et aux commissions de MACON Habitat. Les administrateurs n'ont droit qu'à une seule indemnité par jour, quel que soit le nombre de réunions. A ce jour, le montant est de 75.25 €.

Ce taux qui suit l'évolution fixée par arrêté au niveau national, est porté à 85.25 €.

Les membres du Conseil d'Administration, à la majorité

- Approuvent le nouveau montant de l'indemnité forfaitaire à hauteur de 85.25 €.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que dessus  
Pour extrait conforme

Karen CLIVIO FONTANY

Directeur Général

Accusé de réception en préfecture  
071-443862073-20230426-2023CA04-DE  
Date de télétransmission : 26/04/2023  
Date de réception préfecture : 26/04/2023



Conseil d'Administration du 25 avril 2023	Objet : Vente de patrimoine - la Dolive à tournus (71700)	
Délibération n° 2023 CA 05	Service	Direction Générale
Nombre de membres en exercice : 23 Présents (ou représentés) à la séance :	Rédacteur	Karen CLIVIO FONTANY

Le Directeur Général expose,

Au début des années 2010, Mâcon Habitat s'est porté acquéreur par voie d'adjudication d'un bien sur la commune de Tournus (71 700).

Situé à la proximité immédiate de l'autoroute, ce bien d'une superficie de 55 m<sup>2</sup> est composé d'une maison d'habitation jumelée et d'une parcelle de terrain. Saisie par la banque, ce bien avait été racheté pour maintenir son propriétaire en place. Une convention type PLAI a été signée avec les services de l'Etat au moment de l'acquisition.

Au départ de l'ancien propriétaire, et après quelques travaux d'embellissement, ce bien a été remis en location. Son emplacement isolé de la ville et le bruit permanent de l'autoroute sont un frein à la relocation.

L'état de ce bâtiment est très moyen et engendre des dépenses de chauffage importantes. Il conviendrait d'entreprendre d'importants travaux de réhabilitation thermique pour qu'il obtienne un classement énergétique convenable : renouvellement complet du système de chauffage, changement des fenêtres et portes, rénovation des planchers et toiture et isolation des murs. Un investissement de plus de 35 K€ est nécessaire.

Compte tenu de ce qui est dit précédemment et du faible niveau de loyer de cet immeuble, il ne semble pas judicieux pour Mâcon Habitat d'investir de telles sommes.

Par ailleurs, le propriétaire de la maison jumelée nous a informés qu'il serait intéressé pour acheter ce bien et maintenir le locataire en place.

Il est demandé aux membres du Conseil d'administration

- D'approuver la vente de ce bien sur la commune de Tournus, après avis favorable des services de l'Etat
- D'autoriser le directeur général à signer l'acte de vente et l'ensemble des documents nécessaires à la cession de ce bien



Conseil d'Administration du 25 avril 2023	Objet : Délégation de la souscription des emprunts au bureau du conseil d'administration et au directeur général de Mâcon habitat	
Délibération n° 2023 CA 08	Service	Direction Générale
Nombre de membres en exercice : 23 Présents (ou représentés) à la séance : 22	Rédacteur	Karen CLIVIO FONTANY

Le Directeur Général expose,

Par délibération du 10 Septembre 2020, dans le cadre de son renouvellement, le conseil d'administration de Mâcon habitat a validé deux délibérations, portant sur la délégation de compétences au bureau du conseil d'administration et la délégation de signature et pouvoir au directeur général.

L'article R 421-16 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) stipule entre autres que « le bureau 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... ».

L'article R 421-18 du même code stipule quant à lui que « le directeur général peut par délégation du conseil d'administration et dans les limites fixées par lui, être chargé de souscrire les emprunts et réaliser les opérations utiles à leur gestion et de recourir aux crédits de trésorerie ».

Un décret du 26 avril 2022 relatif à la gouvernance des offices publics de l'habitat a modifié les dispositions relatives aux compétences du conseil d'administration et vient compléter l'article R 421-16 du CCH. Le Conseil d'administration « autorise les emprunts et décide des orientations générales en matière de placement de fonds appartenant à l'Office, des opérations utiles à la gestion de la dette et des opérations de gestion de **trésorerie ainsi que des émissions de titres participatifs mentionnés à l'article L.213-32 du code monétaire et financier** ».

Afin de tenir compte des derniers arrêts de jurisprudence et de rapports récents de l'ANCOLS, il convient de compléter les délégations faites par le conseil d'administration au bureau et au directeur général en limitant le montant à 5 M€ pour la délégation au bureau et 500 K€ pour la délégation au directeur général.

**KCF**

Accusé de réception en préfecture  
071-443862073-20230426-2023CA08-DE  
Date de télétransmission : 26/04/2023  
Date de réception préfecture : 26/04/2023

Les membres du conseil d'administration, à l'unanimité

- Approuvent la délégation complémentaire du conseil d'administration au bureau dans sa nouvelle rédaction issue de l'article R421-16 du CCH alinéa 7 concernant les émissions de titres participatifs
- Approuvent la délégation de compétence du conseil d'administration au bureau pour la souscription des emprunts dans la limite de 5 M€
- Autorisent le directeur général à souscrire des emprunts dans la limite de 500 K€

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que dessus  
Pour extrait conforme

Karen GLIXIO FONTANI

Directeur Général



Bureau du Conseil d'Administration du 4 avril 2022	Objet : Acquisition amélioration d'un immeuble de 9 logements 14 Quai Lamartine à Mâcon (71000) Actualisation du prix de revient et du plan de financement prévisionnels Opération n° 658A Délibération n°7	
Délibération n° 2023 BU 11	Service	Direction du Développement et du Patrimoine
Nombre de membres en exercice : 7 Présents (ou représentés) à la séance : 7	Rédacteur	Dina-Flor RODRIGUES

Le Directeur Général expose :

Le Bureau du Conseil d'Administration a approuvé lors de sa séance du 6 septembre 2022 l'évolution du programme des travaux de l'immeuble situé 14 quai Lamartine à Mâcon ainsi que le prix de revient et le plan de financement prévisionnels correspondants.

Cette opération d'acquisition-amélioration nécessite des interventions lourdes et techniquement complexes afin de pouvoir rénover la totalité du bâtiment et créer 9 logements locatifs répartis sur 4 étages : 4 Type 1, 3 Type 2 et 1 Type 3, et 1 Type 4. La surface habitable totale sera de 419.82 m<sup>2</sup> après travaux.

Le financement correspondant est le suivant : 6 PLUS (2 Type 1, 2 Type 2, 1 Type 3 et 1 Type 4) et 3 PLAI (2 Type 1 et 1 Type 2).

Le chantier a démarré au mois d'août 2022 malgré le fait que 5 marchés de travaux sur les 14 n'étaient toujours pas attribués afin de ne pas laisser le bâtiment se dégrader davantage.

Compte tenu de la conjoncture économique défavorable qui affecte particulièrement le secteur du bâtiment depuis le 2<sup>ème</sup> semestre 2021, les prix proposés par les entreprises évoluent très fortement par rapport aux estimations des montants de travaux établis lors des études de conception des ouvrages. Les tensions sur le marché des matériaux de construction, la hausse du coût des énergies et les difficultés de main d'œuvre rencontrées par les différents corps de métiers sont à l'origine des hausses constatées par les donneurs d'ordre. Par ailleurs, la situation du chantier à proximité directe de la D 906, l'exiguïté des lieux et la configuration de l'immeuble à rénover génèrent des contraintes importantes. Dans ces conditions, peu d'entreprises ont souhaité soumissionner et les offres remises ont révélé une réelle situation inflationniste.

Tous les lots sont à présents attribués mais avec des hausses importantes par rapport aux estimations réalisées lors des études de conception des ouvrages.

Lors des opérations de déconstruction et de reprise des structures il a été constaté un certain nombre d'imprévus non identifiés lors de la phase diagnostic malgré la campagne de centaines de sondages préalables.

Les désordres rencontrés en cours de chantier ont nécessité des travaux et prestations supplémentaires :

- Reprise de fissurations du mur sud toute hauteur
- Reprise des 2 façades nord, mur avec des pierres gelées et joints à reprendre
- Démolition toiture arrière et reconstruction
- Reprises de plusieurs planchers
- Échafaudages complémentaires pour ces travaux

Il convient à présent d'actualiser le prix de revient de l'opération et plan de financement de l'opération pour tenir compte des aléas rencontrés.

### PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Compte tenu de la hausse constatée du coût des travaux, le prix de revient prévisionnel de l'opération est à présent estimé à 1 950 819.00 € HT / 2 124 101.00 € TTC TVA 5.5% et 10.0 %.

	9 logements 6 PLUS / 3 PLAI BCA 06 Septembre 2022 TTC 5.5%	9 logements 6 PLUS / 3 PLAI Avril 2023 TTC 5.5% et 10%	%
FONCIER	248 618 €	255 185 €	12.01%
TRAVAUX	1 350 308 €	1 638 524 €	77.14 %
HONORAIRES et DIVERS	200 923 €	230 392 €	10.85 %
<b>TOTAL</b>	<b>1 799 849 €</b>	<b>2 124 101€</b>	<b>100.00 %</b>
	4 287.60 €/m <sup>2</sup> SHAB	5 060 €/m <sup>2</sup> SHAB	
	199 983 €/logt	236 011 € / logt	

## PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

Le plan de financement prévisionnel actualisé de l'opération se décompose comme suit :

	9 logements 6 PLUS / 3 PLAI BCA 06 Septembre 2022 TTC 5.5%	9 logements 6 PLUS / 3 PLAI BCA Avril 2023 TTC 5.5% et 10%	%
<b>SUBVENTIONS</b>	<b>369 154.00 €</b>	<b>421 154.00 €</b>	<b>19.83 %</b>
Etat PLAI	17 154.00 €	17 154.00 €	0.81 %
Etat PLUS		2 000.00 €	0.09 %
MBA PLAI	27 000.00 €	27 000.00 €	1.27 %
MBA PLUS	36 000.00 €	36 000.00 €	1.70 %
MBA subvention annuelle	100 000.00 €	150 000.00 €	7.06 %
Action Logement Action Cœur de Ville	189 000.00 €	189 000.00 €	8.9 %
<b>EMPRUNTS</b>	<b>573 945 €</b>	<b>1 342 947.00 €</b>	<b>63.22 %</b>
CDC PLUS 40 ans	120 817.00 €	537 008.00 €	25.28 %
CDC PLUS 50 ans	219 888.00 €	313 943.00 €	14.78 %
CDC PLAI 40 ans	0.00 €	191 202.00 €	9.00 %
CDC PLAI 50 ans	44 240.00 €	111 794.00 €	5.26 %
Action Logement Action Cœur de Ville	189 000.00 €	189 000.00 €	8.90 %
<b>FONDS PROPRES</b>	<b>856 750.00 €</b>	<b>360 000.00 €</b>	<b>16.95%</b>
<i>Soit au logement</i>	<i>95 194 €</i>	<i>40 000 €</i>	
<b>TOTAL</b>	<b>1 799 849.00 €</b>	<b>2 124 101.00 €</b>	<b>100.00 %</b>

Pour information, les taux des emprunts à la date de la délibération sont les suivants :  
(Taux du livret A fixé à 3,0% à compter du 01/02/2023)

- CDC PLUS 40 et 50 ans : 3.60 % (Taux du Livret A + 60 pb)
- CDC PLAI 40 et 50 ans : 2.80 % (Taux du Livret A - 20 pb)

Les membres du Bureau du Conseil d'Administration

- Approuvent le prix de revient et le plan de financement prévisionnels actualisés de l'opération au stade de la consultation des entreprises pour un montant total de 1 950 819.00 € HT / 2 141 101.00 € TTC TVA 5.5% et 10.0 %,
- Autorisent le Directeur général :
  - à poursuivre l'exécution des travaux de rénovation,
  - à signer le moment venu les pièces et documents relatifs à l'opération (contrats, autorisations administratives, conventions....),
  - à contracter les emprunts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations aux taux en vigueur à la signature des contrats,

Approuvé et transmis en préfecture  
07144386207326230408-2023BU140E  
Date de télétransmission : 05/04/2023  
Date de réception préfecture : 05/04/2023

- à contracter les emprunts auprès d'Action Logement aux taux en vigueur à la signature des contrats,
- à solliciter toutes les subventions auprès des différents financeurs,
- à solliciter les garanties des emprunts auprès de Mâconnais Beaujolais Agglomération.

Adopté à l'unanimité

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que dessus  
Pour extrait conforme

Karen CLIVIO FONTANY  
  
Directeur Général

Accusé de réception en préfecture  
071-443862073-20230405-2023BU11-DE  
Date de télétransmission : 05/04/2023  
Date de réception préfecture : 05/04/2023

**ANNEXE – Acquisition amélioration d'un immeuble de 9 logements  
14, Quai Lamartine à Mâcon**

Caractéristiques des prêts sollicités auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations

<b>Ligne du Prêt :</b>	<b>PLUS</b>	<b>PLUS FONCIER</b>
<b>Montant :</b>	536 991€	313 943 €
<b>Durée totale de la Ligne du Prêt :</b> <i>Dont durée de la phase du différé d'amortissement</i>	<b>40 ans</b> <b>0 mois</b>	<b>50 ans</b> <b>0 mois</b>
<b>Périodicité des échéances :</b>	<b>Annuelle</b>	<b>Annuelle</b>
<b>Index :</b>	<b>Livret A</b>	<b>Livret A</b>
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel :</b>	<b>Taux du Livret A</b> en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt <b>+ 0.60 %</b>  <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>	<b>Taux du Livret A</b> en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt <b>+0.60 %</b>  <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
<b>Profil d'amortissement :</b>	<b>Amortissement déduit avec intérêts différés</b> : si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés	<b>Amortissement déduit avec intérêts différés</b> : si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés
<b>Modalité de révision :</b>	<b>Double révisabilité limitée (DL)</b>	<b>Double révisabilité limitée (DL)</b>
<b>Taux de progressivité des échéances :</b>	<b>0,00 %</b>  <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0%</i>	<b>0,00 %</b>  <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0%</i>
<b>Garantie :</b>	100% Mâconnais Beaujolais Agglomération	100% Actués de réception en Beaujolais 071-443882073-26230466-2023BU1-SE Date de rétransmission : 05/04/2023 Date de réception préalable : 05/04/2023

**ANNEXE – Acquisition amélioration d'un immeuble de 9 logements  
14, Quai Lamartine à Mâcon**

Caractéristiques des prêts sollicités auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations

<b>Ligne du Prêt :</b> <b>Montant :</b>	<b>PLAI</b> 191 202 €	<b>PLAI FONCIER</b> 111 794 €
<b>Durée totale de la Ligne du Prêt :</b> <i>Dont durée de la phase du différé d'amortissement</i>	<b>40 ans</b> <b>0 mois</b>	<b>50 ans</b> <b>0 mois</b>
<b>Périodicité des échéances :</b>	<b>Annuelle</b>	<b>Annuelle</b>
<b>Index :</b>	<b>Livret A</b>	<b>Livret A</b>
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel :</b>	<b>Taux du Livret A</b> en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt <b>- 0.20 %</b>  <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>	<b>Taux du Livret A</b> en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt <b>- 0.20 %</b>  <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
<b>Profil d'amortissement :</b>	<b>Amortissement déduit avec intérêts différés</b> : si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés	<b>Amortissement déduit avec intérêts différés</b> : si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés
<b>Modalité de révision :</b>	<b>Double révisabilité limitée (DL)</b>	<b>Double révisabilité limitée (DL)</b>
<b>Taux de progressivité des échéances :</b>	<b>0,00 %</b>  <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0%</i>	<b>0,00 %</b>  <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0%</i>
<b>Garantie :</b>	100% Mâconnais Beaujolais Agglomération	100% Mâconnais Beaujolais



Bureau du Conseil d'Administration du 4 avril 2023	Objet : Résidence « Les Nécesses » à Prissé (71960) Rénovation thermique de 5 pavillons Actualisation du prix de revient et du plan de financement prévisionnels de l'opération	
	Opération n° 687R01	Délibération n°2
Délibération n° 2023 BU 12	Service	Direction du Développement et du Patrimoine
Nombre de membres en exercice : 7 Présents (ou représentés) à la séance : 7	Rédacteur	Marlon SOLER

Le Directeur Général expose :

Le Bureau du Conseil d'Administration du 22 mars 2022 a approuvé le programme des travaux pour la rénovation thermique et l'amélioration du confort de 5 pavillons situés dans le lotissement « Les Nécesses » à Prissé, ainsi que le prix de revient et le plan de financement prévisionnels.

Pour rappel, les interventions retenues sont les suivantes :

- Mise en œuvre d'une isolation renforcée par l'extérieur,
- Isolation des combles en substitution de celle existante peu adaptée,
- Remplacement des fenêtres par des ensembles pvc plus performants, ainsi que la porte d'entrée et la porte de service donnant sur le garage,
- Remplacement des convecteurs et accumulateurs électriques en place par des radiateurs électriques de dernière génération,
- Remplacement des ballons individuels électriques de production d'eau chaude sanitaire par des ballons thermodynamiques,
- Modernisation du système de ventilation,
- Démoussage des toitures,
- Réfection des sols pour les pièces situées au rez-de-chaussée.

La concertation locative s'est déroulée au mois de mai 2022 à l'issue de laquelle les habitants ont émis un avis favorable pour la réalisation des travaux.

Après consultation des entreprises en octobre 2022, la notification des marchés des travaux a eu lieu en janvier 2023. Le chantier a démarré en février 2023 pour une durée prévisionnelle de 6 mois. La réception des ouvrages est planifiée au mois de septembre 2023.

## PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Il est proposé d'actualiser le prix de revient prévisionnel pour la rénovation thermique de 5 pavillons situés lotissement « Les Néesses » à Prissé (71960).  
Il s'élève à 305 189,00 € HT / 335 708,00 € TTC (TVA 10,0%).

PRIX DE REVIENT PRVISIONNEL	Mars 2022 HT	Mars 2022 TTC TVA 10.0%	Avril 2023 HT	Avril 2023 TTC TVA 10.0%	%
TRAVAUX	193 200 €	212 520 €	296 833 €	326 516 €	97.26 %
HONORAIRES ET DIVERS	6 800 €	7 480 €	8 356 €	9 192 €	2.74 %
<b>TOTAL</b>	<b>200 000 €</b>	<b>220 000 €</b>	<b>305 189 €</b>	<b>335 708 €</b>	<b>100,00 %</b>
Soit / logement	40 000 €	44 000 €	61 038 €	67 142 €	

La progression des prix constatée après résultats de l'appel d'offres est liée à l'inflation des coûts des matériaux et des équipements du secteur du bâtiment depuis près d'un an.

## PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

Il est proposé d'actualiser le plan de financement prévisionnel pour la rénovation thermique de 5 pavillons situés lotissement « Les Néesses » à Prissé (71960).  
Il se décompose comme suit :

FINANCEMENT PREVISIONNEL	Mars 2022 TTC TVA 10,0%	Avril 2023 TTC TVA 10,0%	%
<b>EMPRUNTS</b>	<b>220 000 €</b>	<b>220 000 €</b>	<b>65.53 %</b>
- CDC Eco-prêt 15 ans	70 000 €	70 000 €	20.85 %
- Prêt bancaire à taux fixe	150 000 €	150 000 €	44.68 %
<b>FONDS PROPRES</b>		<b>115 708 €</b>	<b>34.47 %</b>
Fonds propres / logt		23 142 €	
<b>TOTAL</b>	<b>220 000 €</b>	<b>335 708 €</b>	<b>100,00%</b>

Pour information, le taux de l'emprunt CDC à la date de la délibération est le suivant :

- CDC Eco-Prêt 15 ans : 2,25% (Taux du Livret A 3,0% - 75 pb)

A l'issue des travaux, il sera appliqué une contribution, dite « 3<sup>ème</sup> ligne » sur la quittance mensuelle de loyer, au titre du partage des économies d'énergie réalisées grâce aux travaux d'amélioration.

L'opération permettra d'obtenir des certificats d'économie d'énergie que Mâcon Habitat valorisera auprès de ses courtiers partenaires, ainsi que des dégrèvements de TFPB selon les dispositions réglementaires.

KCF

Accusé de réception en préfecture  
071-443862073-20230405-2023BU12-DE  
Date de télétransmission : 05/04/2023  
Date de réception préfecture : 05/04/2023

## Les membres du Bureau du Conseil d'Administration

- Valident le prix de revient et le plan de financement prévisionnels actualisés de l'opération de rénovation thermique de 5 pavillons au lotissement « Les Nécesses » à Prissé (71960) pour un montant total de 305 189,00 € HT / 335 708,00 € TTC TVA 10,0%.
- Autorisent le Directeur Général :
  - à poursuivre l'exécution des contrats de travaux,
  - à signer les pièces et documents relatifs à l'opération (autorisations administratives, conventions, ...),
  - à contracter les emprunts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et de tout autre organisme bancaire aux taux en vigueur à la signature des contrats,
  - à solliciter les garanties des emprunts auprès de Mâconnais Beaujolais Agglomération.

Adopté à l'unanimité

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que dessus  
Pour extrait conforme

Karen OLIVIO FONTANY  
  
Directeur Général

**ANNEXE – Résidence « Les Néesses » à Prissé (71960)  
Rénovation thermique de 5 pavillons**

Caractéristiques des prêts sollicités auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations

<b>Ligne du Prêt :</b> <b>Montant :</b>	<b>Eco-Prêt</b> 70 000 euros
<b>Durée totale de la Ligne du Prêt :</b>	15 ans
<b>Périodicité des échéances :</b>	Annuelle
<b>Index :</b>	<b>Livret A</b>
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel :</b>	<b>Taux du Livret A</b> en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt – 0,75 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%
<b>Typologie Gissler :</b>	<b>1A</b>
<b>Profil d'amortissement :</b>	<b>Echéance prioritaire (intérêts différés) :</b> si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés
<b>Modalité de révision :</b>	Double révisabilité limitée » (DL))
<b>Taux de progressivité de l'échéance :</b>	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.
<b>Garantie</b>	100% Mâconnais Beaujolais Agglomération



Bureau du Conseil d'Administration du 4 avril 2023	Objet : Restructuration d'un bâtiment pour création de 2 logements locatifs 52, rue Saint Pierre à Mâcon (71000) Actualisation du programme des travaux, du prix de revient et du plan de financement prévisionnels de l'opération  Opération n° : 069R01                      Délibération n°2	
Délibération n° 2023 BU 13	Service	Direction du Développement et du Patrimoine
Nombre de membres en exercice : 7 Présents (ou représentés) à la séance : 7	Rédacteur	Marlon SOLER

Le Directeur Général expose :

Par délibération en date du 2 septembre 2021, le Bureau du Conseil d'Administration a approuvé le programme des travaux ainsi que le prix de revient et le plan de financement prévisionnels de l'opération de restructuration d'un bâtiment de 3 logements situé 52 rue St Pierre à Mâcon.

Lors des études de conception, il a été choisi d'apporter des modifications au programme des travaux, notamment concernant les parties communes, pour répondre aux normes de sécurité et faciliter l'accès aux futurs logements.

### PROGRAMME DES TRAVAUX ACTUALISE

- Inversion de l'entrée du bâtiment actuellement située rue Saint Pierre pour la repositionner rue Vinzelles,
- Création d'un nouveau hall d'entrée dans l'ancien garage de la rue Vinzelles et d'une montée d'escaliers conforme aux règles de sécurité et de circulation,
- Aménagement d'un local 2 roues, d'un local ménage, d'un local technique accessible depuis la rue Saint Pierre, et de 2 caves,
- Déplacement des réseaux et création de gaines techniques intérieures,
- Démolition intérieure des 2 plateaux R+1 et R+2, et aménagement complet avec isolation pour création de 2 Type 2,
- Reprise des désordres de la toiture et des murs pignons mitoyens,
- Embellissement de la façade nord rue Vinzelles.

Les ajustements de programme ont nécessité de reconsidérer l'enveloppe initiale allouée aux travaux en septembre 2021.

D'autre part, les offres remises par les entreprises en fin d'année dernière à l'issue de la consultation marquaient une évolution à la hausse importante par rapport aux estimations du maître d'œuvre.

Outre l'inflation que subit le secteur du bâti depuis près d'un an, la hausse des prix constatée est également liée la localisation de l'immeuble en un lieu à accès 2 rues étroites. Cette configuration complexifie le fonctionnement de l'immeuble.



difficile, nécessité d'un repliement quotidien pour permettre la circulation des véhicules, exigüité du bâti.

Compte tenu de l'intérêt de cette opération située dans le périmètre de l'ORT de Mâcon, qui permettra d'offrir 2 nouveaux logements en centre-ville, il a été décidé de notifier les marchés de travaux le 24 janvier 2023.

À la suite des échanges menés entre les services de l'Etat et l'office en 2022, il a été convenu de modifier le financement des 2 logements afin de créer 1 logement PLUS et 1 logement PLAI de droit commun. Par ailleurs, au vu de l'ampleur des travaux, l'opération sera considérée fiscalement comme étant une construction neuve. Cette requalification entraîne un taux de TVA de 10,0% pour le logement PLUS au lieu de 5,5% comme envisagé précédemment.

### PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Il est proposé d'actualiser le prix de revient prévisionnel pour la réalisation de 2 logements PLUS et PLAI situés 52, rue Saint Pierre à Mâcon.  
Il s'élève à 337 302 € HT / 362 814 € TTC TVA 5,5% et 10,0%.

	Juillet 2021 HT	Juillet 2021 TTC TVA 5.50%	Avril 2023 HT	Avril 2023 TTC TVA 5,5% + 10,0%	%
FONCIER	3 577 €	3 773 €	43 083 €	46 307 €	12.76 %
TRAVAUX	140 451 €	148 176 €	252 971 €	272 440 €	75.09 %
HONORAIRES ET DIVERS	39 634 €	41 558 €	41 248 €	44 067 €	12.15 %
<b>Prix de revient prévisionnel</b>	<b>183 662 €</b>	<b>193 507 €</b>	<b>337 302 €</b>	<b>362 814 €</b>	<b>100.00 %</b>

Accusé de réception en préfecture  
071-443862073-20230405-2023BU13-DE  
Date de télétransmission : 05/04/2023  
Date de réception préfecture : 05/04/2023

## PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

Il est proposé d'actualiser le plan de financement prévisionnel pour la réalisation de 2 logements PLUS et PLAI situés 52, rue Saint Pierre à Mâcon.

Il se décompose comme suit :

	Juillet 2021 TTC TVA 5.50%	Avril 2023 TTC TVA 5,5% + 10.0%	%
<b>SUBVENTIONS</b>	<b>31 806 €</b>	<b>67 000 €</b>	<b>18.46 %</b>
- Etat PLAI	13 806 €	7 000 €	1.93 %
- Mâconnais Beaujolais Agglomération	18 000 €	60 000 €	16.54 %
<i>Dont PLH</i>	18 000 €	10 000 €	
<i>Dont Subvention annuelle 2022</i>		50 000 €	
<b>EMPRUNTS</b>	<b>119 572 €</b>	<b>115 440 €</b>	<b>31.83 %</b>
- CDC PLAI 40 ans	79 146 €	36 705 €	10.12 %
- CDC PLAI 50 ans	40 425 €	19 330 €	5.33 %
- CDC PLUS 40 ans		40 980 €	11.30 %
- CDC PLUS 50 ans		18 425 €	5.08 %
<b>FONDS PROPRES</b>	<b>42 130 €</b>	<b>180 373 €</b>	<b>49.71 %</b>
<i>Fonds propres / logt</i>	21 065 €	90 186 €	
<b>TOTAL</b>	<b>193 507 €</b>	<b>362 814 €</b>	<b>100.00%</b>

Pour information, les taux des emprunts à la date de la délibération sont les suivants :

- CDC PLAI 40 et 50 ans : 2,80% (Taux du Livret A 3,0% - 20 pb)
- CDC PLUS 40 et 50 ans : 3,60% (Taux du Livret A 3,0% + 60 pb)

L'opération permettra d'obtenir des certificats d'économie d'énergie que Mâcon Habitat valorisera auprès de ses courtiers partenaires.

Les membres du Bureau du Conseil d'Administration

- De valider le programme des travaux de restructuration de l'immeuble 52 rue St Pierre à Mâcon pour la création de 2 logements (1 PLUS et 1 PLAI), ainsi que le prix de revient et le plan de financement prévisionnels de l'opération pour un montant total de 337 302 € HT/ 362 814 € TTC TVA 5,5% et 10,0%.
- D'autoriser le Directeur Général :
  - à poursuivre l'exécution des contrats de travaux,
  - à signer les pièces et documents relatifs à l'opération (autorisations administratives, conventions, ...),
  - à contracter les emprunts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ou tout autre organisme bancaire aux taux en vigueur à la signature des contrats,
  - à solliciter les subventions auprès des différents financeurs,
  - à solliciter les garanties des emprunts auprès de Mâconnais Beaujolais Agglomération.

Adopté à l'unanimité  
Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que dessus  
Pour extrait conforme

Accusé de réception en préfecture  
071-443862073-20230405-2023BU13-DE  
Date de télétransmission : 04/04/2023  
Date de réception préfecture : 05/04/2023  
Karim OUMEROU  
Directeur Général

**ANNEXE – Restructuration d'un bâtiment pour création de 2 logements  
52, rue Saint Pierre à Mâcon (71000)**

Caractéristiques des prêts sollicités auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations

<b>Ligne du Prêt :</b>	<b>PLAI</b>	<b>PLAI FONCIER</b>
<b>Montant :</b>	36 705 €	19 330 €
<b>Durée totale de la Ligne du Prêt :</b> <i>Dont durée de la phase du différé d'amortissement</i>	<b>40 ans</b> <b>0 mois</b>	<b>50 ans</b> <b>0 mois</b>
<b>Périodicité des échéances :</b>	<b>Annuelle</b>	<b>Annuelle</b>
<b>Index :</b>	<b>Livret A</b>	<b>Livret A</b>
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel :</b>	<b>Taux du Livret A</b> en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt - <b>0,20%</b>  <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>	<b>Taux du Livret A</b> en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt - <b>0,20%</b>  <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
<b>Profil d'amortissement :</b>	<b>Amortissement déduit avec intérêts différés</b> : si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés  Différé d'amortissement : Non	<b>Amortissement déduit avec intérêts différés</b> : si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés  Différé d'amortissement : Non
<b>Modalité de révision :</b>	<b>Double révisabilité limitée (DL)</b>	<b>Double révisabilité limitée (DL)</b>
<b>Taux de progressivité des échéances :</b>	<b>0,00%</b>  <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0%</i>	<b>0,00%</b>  <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0%</i>
<b>Garantie :</b>	100% Mâconnais Beaujolais Agglomération	100% Mâconnais Beaujolais Agglomération

**KCF**

Accusé de réception en préfecture  
071-443862073-20230405-2023BU13-DE  
Date de télétransmission : 05/04/2023  
Date de réception préfecture : 05/04/2023

**ANNEXE – Restructuration d'un bâtiment pour création de 2 logements  
52, rue Saint Pierre à Mâcon (71000)**

Caractéristiques des prêts sollicités auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations

<b>Ligne du Prêt :</b>	<b>PLUS</b>	<b>PLUS FONCIER</b>
<b>Montant :</b>	40 980 €	18 425 €
<b>Durée totale de la Ligne du Prêt :</b> <i>Dont durée de la phase du différé d'amortissement</i>	<b>40 ans</b> <b>0 mois</b>	<b>50 ans</b> <b>0 mois</b>
<b>Périodicité des échéances :</b>	<b>Annuelle</b>	<b>Annuelle</b>
<b>Index :</b>	<b>Livret A</b>	<b>Livret A</b>
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel :</b>	<b>Taux du Livret A</b> en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + <b>0,60%</b>  <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>	<b>Taux du Livret A</b> en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + <b>0,60%</b>  <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
<b>Profil d'amortissement :</b>	<b>Amortissement déduit avec intérêts différés</b> : si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés  Différé d'amortissement : Non	<b>Amortissement déduit avec intérêts différés</b> : si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés  Différé d'amortissement : Non
<b>Modalité de révision :</b>	<b>Double révisabilité limitée (DL)</b>	<b>Double révisabilité limitée (DL)</b>
<b>Taux de progressivité des échéances :</b>	<b>0,00%</b>  <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0%</i>	<b>0,00%</b>  <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0%</i>
<b>Garantie :</b>	100% Mâconnais Beaujolais Agglomération	100% Mâconnais Beaujolais Agglomération

Accusé de réception en préfecture  
071-443862073-20230405-2023BU13-DE  
Date de télétransmission : 05/04/2023  
Date de réception préfecture : 05/04/2023

Accusé de réception en préfecture  
071-443862073-20230405-2023BU13-DE  
Date de télétransmission : 05/04/2023  
Date de réception préfecture : 05/04/2023



Bureau du Conseil d'Administration du 4 avril 2023	Objet : Acquisition-amélioration d'un logement 32 rue des Trappistines à Mâcon (71000) Clôture financière et comptable Opération n° 672A Délélibération n°3	
Délélibération n° 2023 BU 14	Service	Direction du Développement et du Patrimoine
Nombre de membres en exercice : 7 Présents (ou représentés) à la séance : 7	Rédacteur	Yann LAFFONT-BADER

Le Directeur Général expose :

Les services de Mâcon Habitat ont procédé à la clôture administrative, financière et comptable de l'opération d'acquisition-amélioration d'un logement PLAI situé 32 rue des Trappistines à Mâcon (71000) achevée en avril 2021.

Le prix de revient et le plan de financement définitifs de l'opération s'établissent comme suit :

	Prix de revient prévisionnel Bureau du CA 2 juillet 2020 TTC TVA 5,5%	Prix de revient définitif TTC TVA 5,5%	% PRD
<b>PRIX DE REVIENT</b>	<b>68 550,00 €</b>	<b>79 385,44 €</b>	
<b>FINANCEMENT</b>			
Subvention ETAT PLAI	6 573,00 €	6 573,00 €	8,28 %
<b>FONDS PROPRES</b>	<b>61 977,00 €</b>	<b>72 812,44 €</b>	<b>91,72 %</b>
<b>TOTAL</b>	<b>68 550,00 €</b>	<b>79 385,44 €</b>	<b>100,00 %</b>

KCF

Accusé de réception en préfecture  
071-443862073-20230405-2023BU14-DE  
Date de télétransmission : 05/04/2023  
Date de réception préfecture : 05/04/2023

Les membres du Bureau du Conseil d'Administration

- Autorisent le Directeur Général :
  - à arrêter le prix de revient définitif de l'opération à 79 385,44 € TTC TVA 5,5%,
  - à arrêter le plan de financement définitif de l'opération à 79 385,44 €,
  - à constater l'affectation des fonds propres par le débit du compte 110 - « Report à nouveau », par le crédit du compte 1067 - « Excédents d'exploitation affectés à l'investissement », à hauteur de 72 812,44 €.

Adopté à l'unanimité

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que dessus  
Pour extrait conforme

Karen GLIVIO FONTANY

  
Directeur Général



Bureau du Conseil d'Administration du 4 avril 2023	Objet : PRU du Grand Marbé – Démolition du centre commercial des Perrières – Angle boulevard Henri Dunant / Avenue Charles de Gaulle à Mâcon Clôture financière et comptable Opération n°659D01 Délibération n°3	
Délibération n° 2023 BU 15	Service	Direction du Développement et du Patrimoine
Nombre de membres en exercice : 7 Présents (ou représentés) à la séance : 7	Rédacteur	Marlon SOLER

Le Directeur Général expose :

Les services de Mâcon Habitat ont procédé à la clôture administrative, financière et comptable de l'opération de démolition du centre commercial des Perrières qui se situait à l'angle du boulevard Henri Dunant et de l'avenue Charles de Gaulle à Mâcon, achevée en 2019.

Le prix de revient et le financement définitifs de la démolition s'établissent comme suit :

	<b>Prix de revient prévisionnel Bureau du CA 18 avril 2019 TTC TVA 10.0%</b>	<b>Prix de revient définitif TTC TVA 10.0%</b>	<b>% PRD</b>
<b>PRIX DE REVIENT</b>	<b>333 937.00 €</b>	<b>364 864.41 €</b>	
<b>FONDS PROPRES</b>	<b>333 937.00 €</b>	<b>364 864.41 €</b>	100.00 %
<b>TOTAL</b>	<b>333 937.00 €</b>	<b>364 864.41 €</b>	<b>100.00 %</b>

L'opération a bénéficié du dispositif des RIAD (Remises d'Intérêts Actuariels pour la Démolition) mis en place par la Caisse des Dépôts et Consignations.

Les membres du Bureau du Conseil d'Administration

- Autorisent le Directeur général :
  - à arrêter le prix de revient définitif de l'opération à :
    - 364 864,41€ TTC TVA 10,0 %,
  - à arrêter le financement définitif de l'opération à :
    - 364 864,41€
  - à constater :
    - l'affectation des fonds propres à hauteur de 364 864,41 €.

Adopté à l'unanimité

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que dessus

Pour extrait conforme

Karen CLIMO FONTANY

Directeur Général

Accusé de réception en préfecture  
071-443862073-20230405-2023BU15-DE  
Date de télétransmission : 05/04/2023  
Date de réception préfecture : 05/04/2023



Bureau du Conseil d'Administration du 4 avril 2023	Objet : Acquisition d'un immeuble de 2 logements et 2 espaces d'activité 345/350 Quai Jean Jaurès à Mâcon – Délibération n°2	
Délibération n° 2023 BU 16	Service	Direction Générale
Nombre de membres en exercice : 7 Présents (ou représentés) à la séance : 7	Rédacteur	Karen CLIVIO FONTANY

Le Directeur Général expose,

Lors de sa réunion du 4 octobre 2022, le conseil d'administration de Mâcon Habitat a validé l'acquisition d'un immeuble sis 345/350 Quai Jean Jaurès à Mâcon dans le cadre de la délégation du droit de préemption de la ville de Mâcon, pour un montant de 360 K€.

La décision prise par le directeur général de Mâcon habitat en ce sens a été communiquée au vendeur (La SCI du Cellier), notaire et acquéreur évincé le 13 octobre 2022.

Un recours a été introduit par l'acquéreur évincé, la Foncière Habitat et Humanisme, sollicitant de la part de Mâcon Habitat le retrait de sa décision de préemption. Sur conseils de notre avocat, nous avons pris une décision d'abrogation de cette décision en date du 8 Février 2023.

A ce jour, la Foncière Habitat et Humanisme a déposé un recours pour excès de pouvoir à l'encontre de cette dernière décision.

Face à cette situation compliquée et dans la mesure où la Foncière Habitat et Humanisme n'a pas levé la condition suspensive du délai de réitération de l'acte (15 Novembre 2022) et qu'aucun avenant n'a été signé à la promesse de vente, le vendeur a décidé de se prévaloir de cette clause en se retirant du processus de vente au profit de la Foncière Habitat et Humanisme.

Dans ce contexte, de nouvelles négociations ont été menées entre la SCI du Cellier et Macon Habitat. Ces échanges s'inscrivent dans le cadre d'une vente amiable, de gré à gré, en dehors du cadre juridique du droit de préemption.

Ces derniers nous ont permis de nous accorder sur un prix de cession à 375 K€. Si ce dernier est supérieur au prix initialement acté, cela fait partie des recommandations de notre conseil d'acquérir à des conditions différentes de celles indiquées dans la déclaration d'intention d'aliéner.

A ce jour, les logements sont conventionnés dans le cadre du dispositif ANAH. La transaction intervenant plus de 6 ans après le versement du solde de la subvention, Mâcon Habitat peut reprendre les engagements liés au conventionnement ANAH des 2 logements

Accusé de réception en préfecture  
071-443862073-20230405-2023BU16-DE  
Date de télétransmission : 05/04/2023  
Date de réception préfecture : 05/04/2023

jusqu'à extinction de la convention le 13 juillet 2025, soit un loyer maximum à 6.02 €/m<sup>2</sup>.  
Passé ce délai, un conventionnement sera demandé aux services de l'Etat.

Sur la base des hypothèses de travail recommandées à ce jour, le Prix de Revient Prévisionnel de l'opération s'élève à 508 644€, financé par emprunt pour les logements ( à hauteur de 96%) et sur fonds propres pour les locaux d'activités.

Les membres du bureau du conseil d'administration

- Autorisent le directeur général à signer l'acte d'achat, dans le cadre d'une cession de gré à gré, pour un montant de 375 k€, hors frais de notaire
- Autorisent le directeur général à poursuivre le montage opérationnel du projet

Adopté à l'unanimité

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que dessus  
Pour extrait conforme

Karen CLAUDIO FONTANY

Directeur Général



# Rapport financier 2022

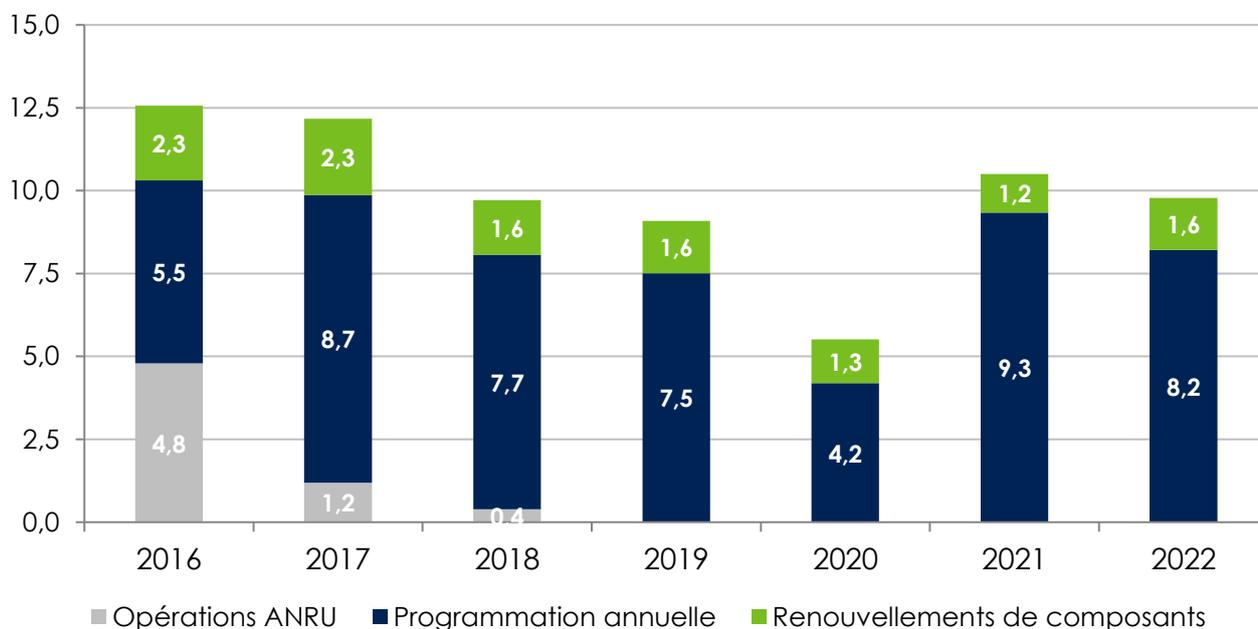
Conseil d'administration  
du 25 avril 2023

Les termes suivis d'un astérisque sont définis dans le glossaire.

## Un volume annuel de travaux en léger recul conjoncturel

L'actif brut immobilisé\* s'élève à 368,7 M€ au 31 décembre 2022, dont 365,9 M€ d'immobilisations corporelles. Les investissements nouveaux, de réhabilitation et de renouvellement ont atteint 9,8 M€ pendant l'exercice, soit un montant en léger recul par rapport à 2021 (- 0,7 M€).

### Production nouvelle et réhabilitation du patrimoine (M€)



L'année 2022 a été marquée par le retour d'une inflation forte, notamment portée par l'envolée des prix de l'énergie et des matières premières. Les secteurs du logement et du BTP sont donc les premiers touchés par ce phénomène, ce qui a eu pour conséquence un ralentissement de l'activité. Cela a retardé plusieurs projets en cours pour Mâcon Habitat. Cet exercice aura tout de même vu la livraison de 69 logements :

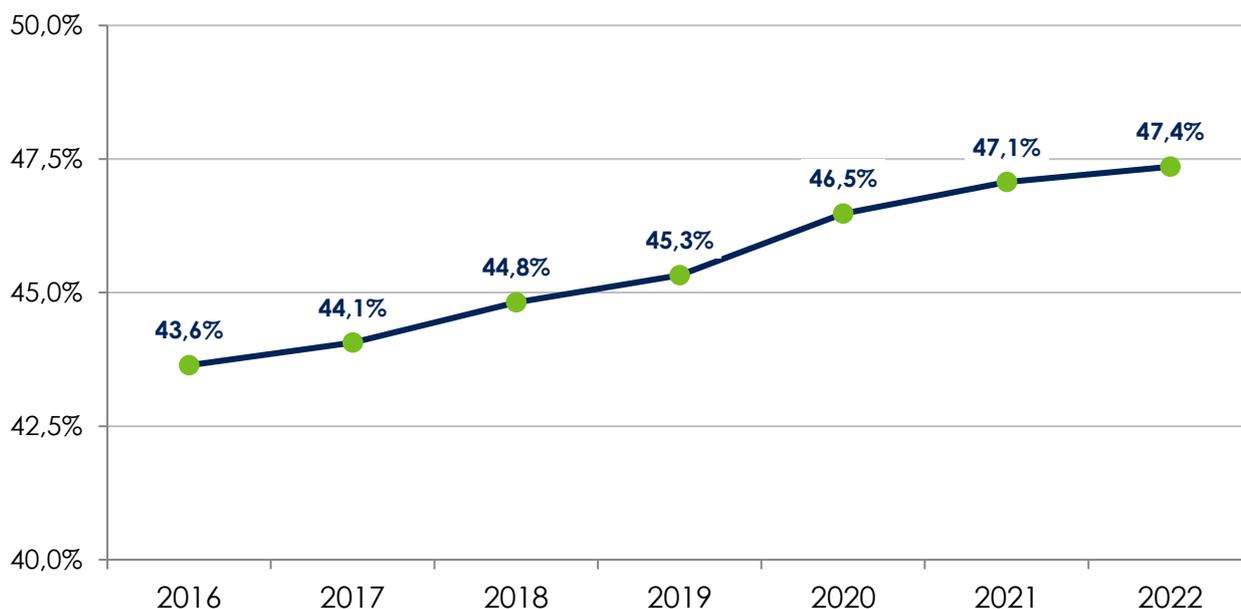
- 21 appartements sur l'ancien Centre commercial des Perrières (Carré Dunant)
- 9 appartements à Saint Vincent (La Boucarde)
- 14 logements en restructuration au Val de Bioux
- Acquisition en VEFA de 25 logements sur la ZAC Monnier

Au cours de l'année 2022, Mâcon Habitat a terminé l'isolation thermique par l'extérieur de nombreux bâtiments sur le quartier des Saugeraies et de Bioux. Ces opérations de rénovation énergétique se poursuivent sur différents quartiers de Mâcon (La Déserte, Les Neuf Clés, ...) et devraient s'intensifier au cours des prochaines années avec plusieurs études en cours.

Enfin, le volume de renouvellement de composants repart à la hausse en 2022 pour retrouver son niveau d'avant crise COVID.

Dans ces conditions, le taux de vétusté comptable des actifs \* a progressé de 0,4 point en 2022 :

### Taux de vétusté comptable des actifs



## L'autofinancement en hausse pour des raisons circonstancielles

Les produits courants réalisés par l'office sont en croissance de 696 K€ en 2022 (+ 2,53 %). La réduction de loyer de solidarité (RLS) après lissage ayant coûté 6 K€ de plus qu'en 2021, cela signifie que les recettes brutes ont en fait progressé de 702 K€. Le lissage plus favorable sur cet exercice qu'en 2021 a compensé la hausse de la RLS subie en 2022.

Les annuités d'emprunts ont subi des modifications importantes pour plusieurs raisons : hausse du Livret A (1 % au 1<sup>er</sup> février puis 2 % au 1<sup>er</sup> août) et réaménagement de la dette CDC avec plusieurs emprunts qui ont vu leur échéance 2022 décalée à début 2023 en raison de leurs caractéristiques. Dans ces conditions, les annuités ont augmenté sous l'impulsion de la hausse du Livret A mais ont été fortement amoindries par le décalage d'échéance. Ces charges sont donc en recul de 516 K€ sur l'exercice et viennent gonfler, en partie de façon artificielle, l'autofinancement courant.

La Taxe Foncière est en hausse de 143 K€ sur 2022 en raison de la révision des valeurs locatives cadastrales qui suivent le rythme de l'inflation.

Les travaux de maintenance locative sont en recul de près de 400 K€ pour plusieurs raisons : moins de logements quittés et moins coûteux en réparation, travaux qui n'ont pas pu se réaliser en raison d'entreprises indisponibles, annulation de travaux courants pour créer des opérations d'investissements, etc.

Les charges de personnel (y compris intéressement et intérim) sont en hausse de 200 K€ sur l'année 2022. Cela s'explique par l'augmentation des salaires des collaborateurs en place, la mise en place de primes, mais également par l'intégration de quatre gardiens logés au cours de l'année 2022.

L'autofinancement\* courant de 2022, après intégration des produits financiers et de l'impôt sur les sociétés, s'élève à 4,01 M€, soit une hausse de 1,49 M€. Il représente 14,9 % des loyers nets.

Un résultat exceptionnel (hors plus-values sur sorties de patrimoine) de 827 K€ vient augmenter, pour 2022, l'autofinancement courant pour aboutir à un autofinancement net de 4,83 M€, soit 18 % des loyers nets. Cet indicateur est en hausse de 609 K€ par rapport à l'exercice précédent. L'importance de l'écart du résultat exceptionnel (- 879 K€ en 2022 vs 2021) est principalement induit par l'enregistrement davantage de dégrèvements de taxe foncière en 2021 (première tranche du programme d'installation d'ascenseurs et deux ans de travaux d'économie d'énergie).

À partir de l'autofinancement net, le résultat comptable est obtenu en neutralisant les remboursements en capital des emprunts, en intégrant les plus-values sur sorties d'actifs, ainsi que les dotations nettes aux amortissements et provisions. Pour 2022, il s'élève à 5,6 M€, soit une hausse de 16,18 % par rapport à 2021. Cette hausse est principalement induite par le décalage de remboursement sur une partie des emprunts réaménagés en 2022.

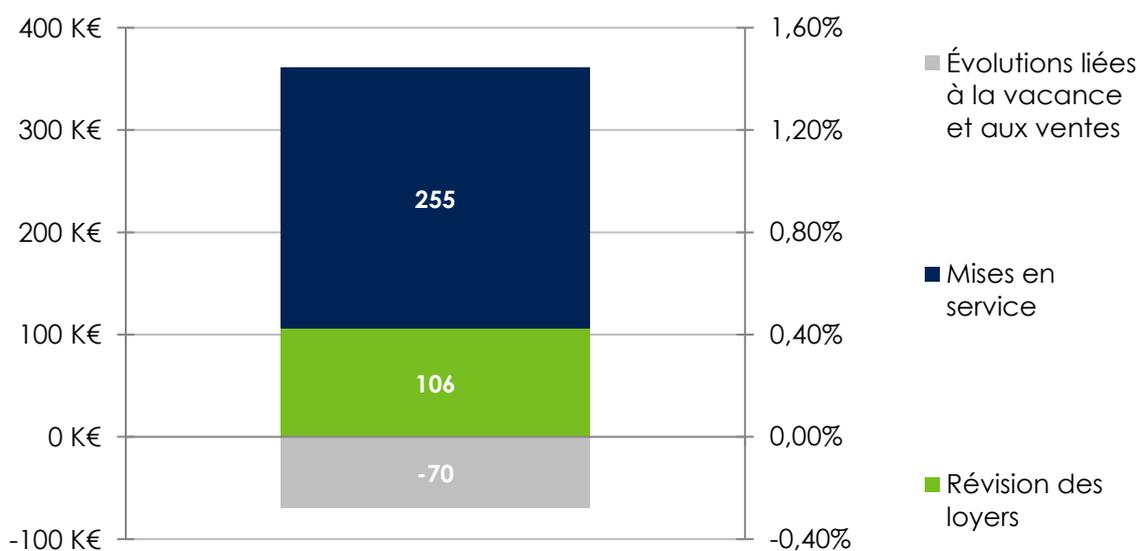
<b>En K€</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>variation</b>	<b>% loyers</b>
Loyers nets de RLS	26 806	26 340	466	100,0%
<i>dont loyers bruts</i>	<i>27 914</i>	<i>27 442</i>	<i>473</i>	
<i>dont RLS (y compris lissage)</i>	<i>-1 108</i>	<i>-1 102</i>	<i>-6</i>	
Autres produits courants (y compris réparations locatives)	973	915	58	3,6%
Transferts de charges et conduite d'opération interne	413	241	172	1,5%
<b>Produits courants</b>	<b>28 192</b>	<b>27 495</b>	<b>696</b>	<b>105,2%</b>
Annuités des emprunts	-8 015	-8 531	516	-29,9%
Taxe foncière	-3 822	-3 678	-143	-14,3%
Maintenance locative (y compris personnel de la régie)	-5 010	-5 417	407	-18,7%
Frais de personnel (y compris intérim et intéressement)	-4 647	-4 447	-200	-17,3%
Autres dépenses d'exploitation	-2 112	-2 034	-77	-7,9%
Cotisations CGLLS (hors lissage RLS)	-568	-570	2	-2,1%
Pertes sur créances irrécouvrables (y compris plans de surendettement)	-134	-125	-8	-0,5%
Pertes de charges dues à la vacance	-259	-356	97	-1,0%
<b>Charges courantes</b>	<b>-24 567</b>	<b>-25 160</b>	<b>593</b>	<b>-91,6%</b>
Produits financiers nets	419	211	208	1,6%
Impôts sur les bénéfices	-36	-27	-9	-0,1%
<b>Autofinancement courant</b>	<b>4 007</b>	<b>2 519</b>	<b>1 488</b>	<b>14,9%</b>
Résultat exceptionnel	827	1 706	-879	3,1%
<b>Autofinancement net</b>	<b>4 834</b>	<b>4 225</b>	<b>609</b>	<b>18,0%</b>
Dotations nettes aux amortissements	-6 419	-7 073	654	-23,9%
Reprises nettes sur provision	1 098	400	699	4,1%
Plus-values sur sorties d'actif	888	591	297	3,3%
Remboursements en capital des emprunts	5 158	6 643	-1 485	19,2%
<b>Résultat net</b>	<b>5 559</b>	<b>4 785</b>	<b>774</b>	<b>20,7%</b>

## Des loyers des logements en légère augmentation

Les loyers des logements représentent 91,4 % de l'ensemble des loyers quittancés (hors impact de la RLS). Sans la RLS, ils auraient été de 25 505 K€, soit 291 K€ de plus qu'en 2021 (+ 1,15 %).

Cette augmentation s'explique à hauteur de 106 K€ par l'actualisation des loyers au 1<sup>er</sup> janvier 2022 décidée par le Conseil d'administration : + 0,42 % conformément à l'indice de révision des loyers (IRL) du second trimestre 2021.

### Origine de la hausse des loyers bruts des logements en 2022



Les logements livrés en 2021 et 2022 ont quant à eux généré 255 K€ de recettes supplémentaires sur l'exercice. Les ensembles immobiliers concernés sont les suivants :

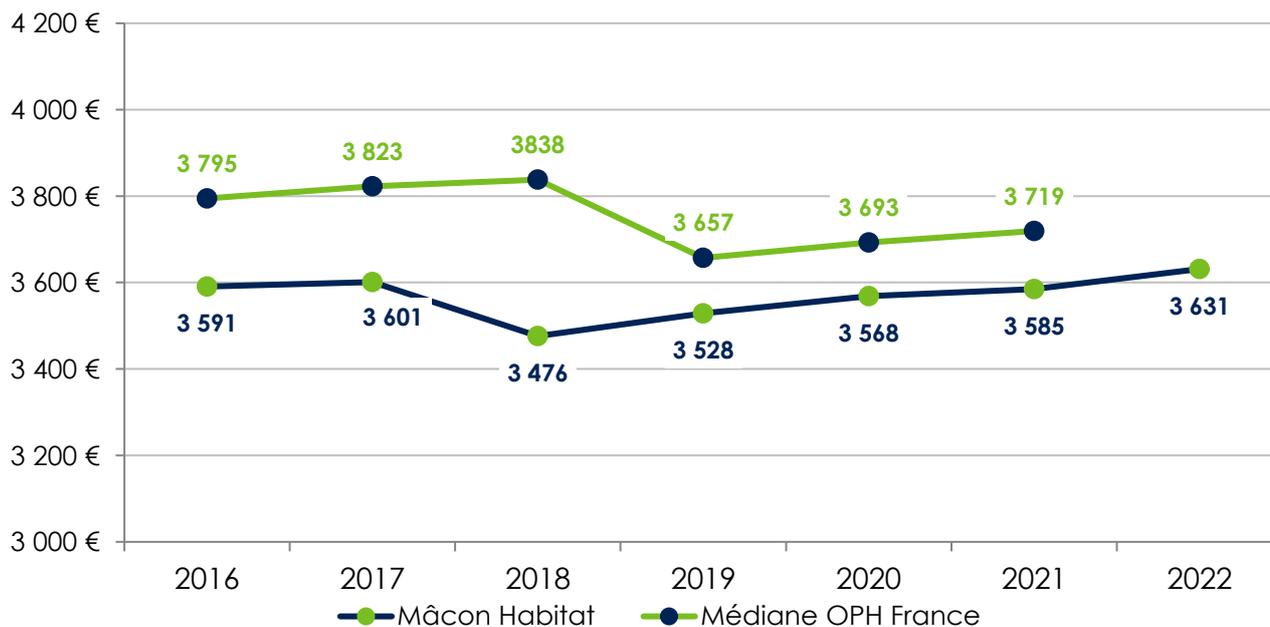
- ZAC Grand Sud : 18 pavillons livrés en deux tranches au cours de l'été 2021, soit 6 mois de loyers en plus pour 10 maisons et 8 mois pour 8 maisons
- Carré Dunant : 21 appartements livrés courant janvier 2022, soit 11 mois de loyers
- La Boucarde : 9 appartements livrés courant mars 2022, soit 10 mois de loyers
- Val de Bioux : 14 logements livrés en mai, juillet et septembre 2022

Enfin, les impacts liés aux ventes et à la vacance, induit une diminution de 70 K€.

La RLS déduite des loyers des logements s'élève à 1 669 K€ en 2022 contre 1 650 K€ l'année précédente, soit une hausse de 1,15 %. Celle-ci est uniquement induite par la révision des barèmes décidée par le Gouvernement. Sans la clause de revoyure signée entre les représentants des bailleurs et l'Etat, en vigueur de 2020 à 2023, la RLS appliquée par l'office aurait été supérieure d'environ 257 K€. Le mécanisme de lissage (péréquation entre les offices avec déduction des cotisations CGLLS) permet d'absorber une partie de cette réduction, ce qui a pour effet de ramener la RLS pour 2022 à 1 108 K€.

Hors impact de ce lissage, le loyer moyen par logement de Mâcon Habitat (hors foyers) est inférieur d'environ 2,4 % à la médiane 2021 des offices publics de l'habitat (OPH), du fait du niveau des loyers pratiqués.

## Loyers nets des logements en euros par logement (hors foyers)



### La poursuite de la hausse des autres loyers

Les loyers hors logements s'élèvent à 2 409 K€ en 2022, soit une augmentation de 182 K€ par rapport à 2021 (+ 8,17 %). Ce gain est inhérent aux loyers des foyers, qui sont passés de 784 K€ en 2021 à 853 K€ en 2022, notamment grâce à la livraison de la deuxième Maison-Relais en 2021. Cela est également induit par la hausse des loyers des garages (+ 15 K€), des commerces (+70 K€) et du supplément de loyer de solidarité (+ 27 K€).

Les loyers des garages et ceux des commerces sont en hausse sous l'impulsion de la révision des loyers et par la diminution de leur vacance.

### Des autres produits en légère augmentation

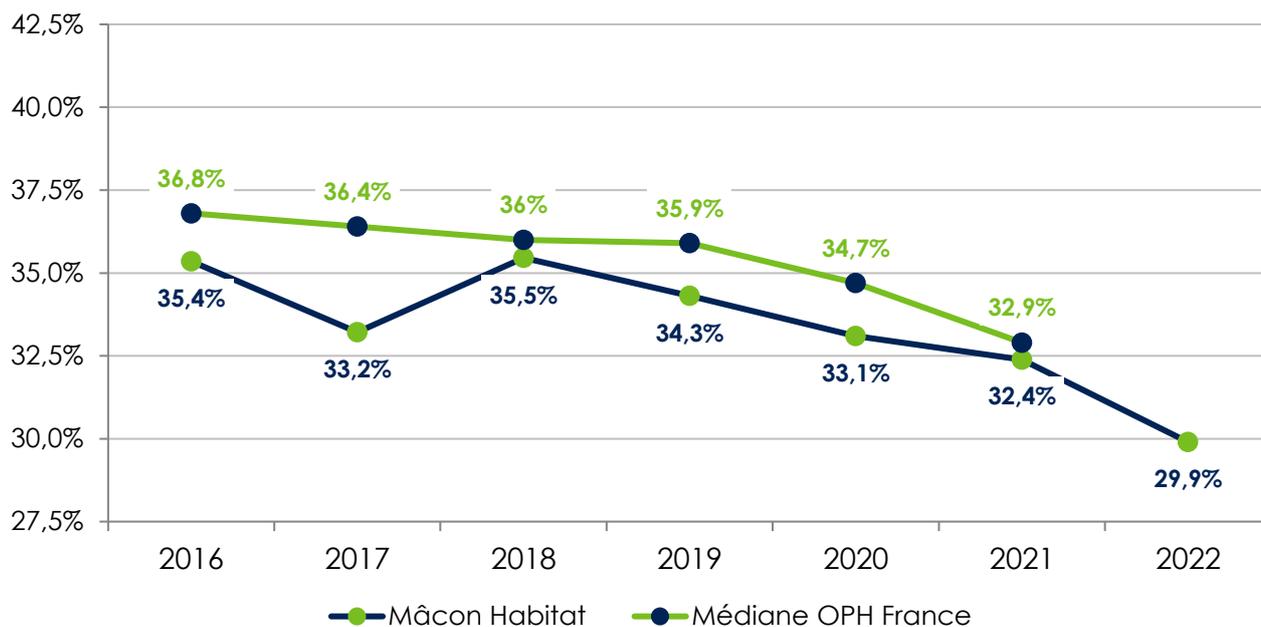
Les produits des autres activités représentent 973 K€ en 2022, soit une hausse de 58 K€ par rapport à 2021 (+ 6,34 %). En effet, la location des antennes, le développement de l'activité de syndic et la vente de CEE ont tous augmenté en 2022. Les subventions d'exploitation (aide MBA pour travaux PMR, remise d'intérêt CDC dans le cadre de la RLS, ...) ont également enregistré une hausse. En revanche, dans le même temps, les recettes issues des réparations locatives sont en net recul.

### Des annuités d'emprunts en baisse en raison du réaménagement de la dette

L'annuité des emprunts s'est établie à 8 015 K€ en 2022, soit une baisse de 516 K€ par rapport à 2021 (- 6,05 %). Ce recul, conjugué à la hausse des loyers, a participé à la diminution du taux d'endettement de l'office, qui passe de 32,4 % en 2021 à 29,9 % en 2022. Ce ratio est inférieur à la médiane des OPH, puisque celle-ci s'élevait à 32,9 % en 2021.

L'année 2022 est particulière pour Mâcon Habitat puisqu'il s'agit de celle de la mise en place du réaménagement d'emprunts et du dispositif RIAD. Dans ce cadre-là, les échéances des nouveaux emprunts à taux fixe ont été décalées à 2023 permettant le financement de la soulte et des intérêts compensateurs. Sans ces particularités, l'office se serait acquitté d'environ 145 K€ de plus d'annuités, soit un taux d'endettement de 30,4 %.

### Annuités d'emprunts en pourcentage des loyers

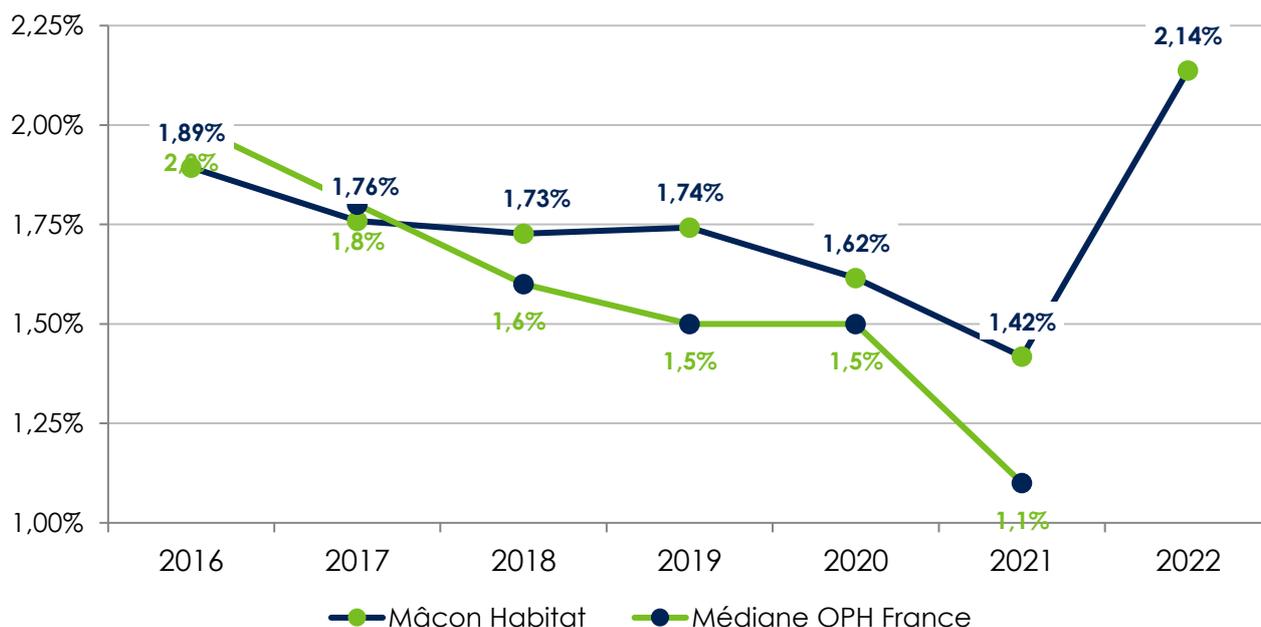


Les intérêts représentent 2 857 K€ dans l'annuité de 2022, soit 968 K€ de plus qu'en 2021 (+ 51,2 %). Cet exercice est peu représentatif car il intègre le paiement du stock d'intérêts compensateurs\*, de la soulte et des intérêts courus non échus des emprunts réaménagés, soit près de 1,1 M €.

Cela fait donc bondir le taux d'intérêt moyen de la dette à 2,14 %. En retraitant des éléments exceptionnels, le taux d'intérêt moyen de la dette aurait été de 1,31 %, soit en baisse de 10 points de base, malgré la hausse du taux du Livret A qui est venue augmenter le taux d'intérêt de nombreux emprunts.

L'encours de dette demeure plutôt stable à 133,9 M€ au 31/12/2022 contre 133,5 M€ lors de la clôture précédente au 31/12/2021.

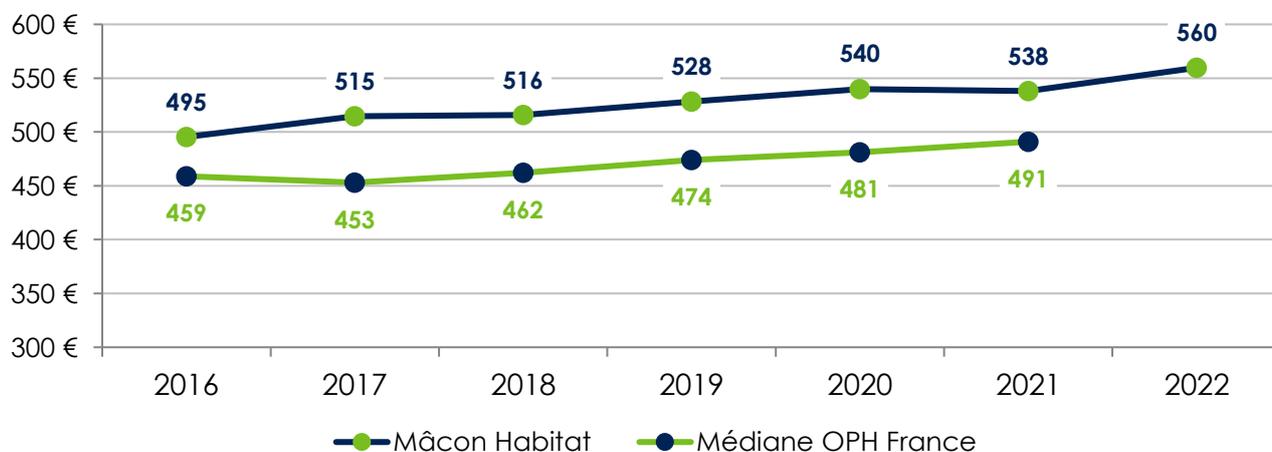
### Taux d'intérêt moyen de la dette



### Une taxe foncière en nette hausse

La taxe foncière réglée au titre de 2022 par l'office est de 3 822 K€, en hausse de 143 K€ par rapport à 2021 (+ 3,89 %). A noter que l'office a obtenu le remboursement de 41 K€ de TFPB au titre de logements vendus lors des exercices précédents et d'une régularisation liée à une erreur de paramétrage. Sans ces remboursements, la Taxe Foncière serait en hausse de 184 K€.

### Taxes foncières en euros par logement

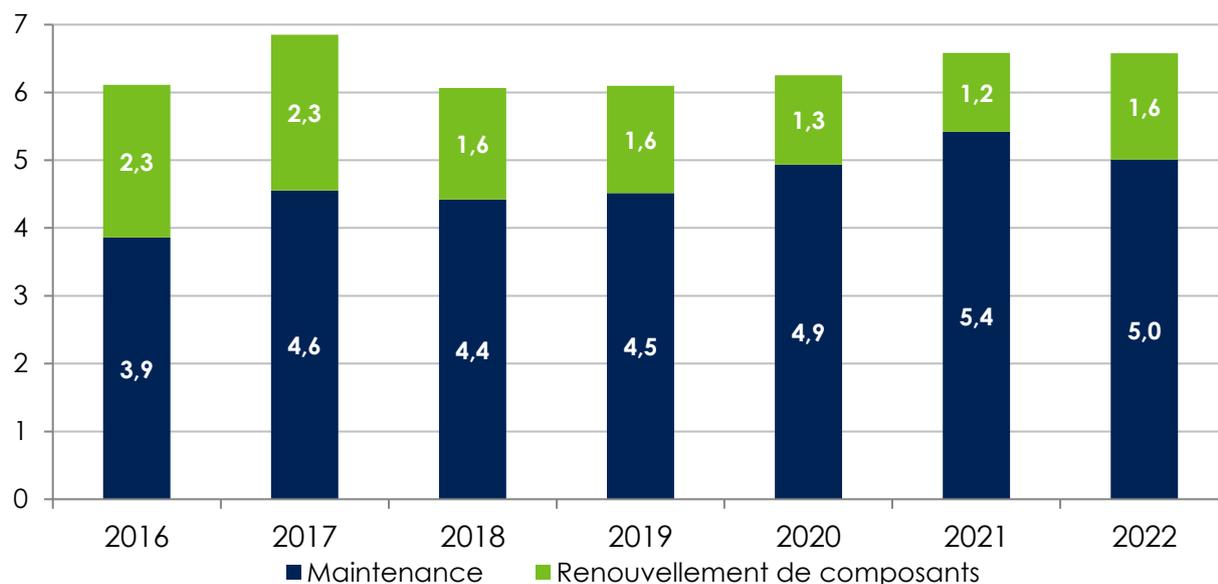


### Un programme de maintenance qui se maintient avec une répartition différente

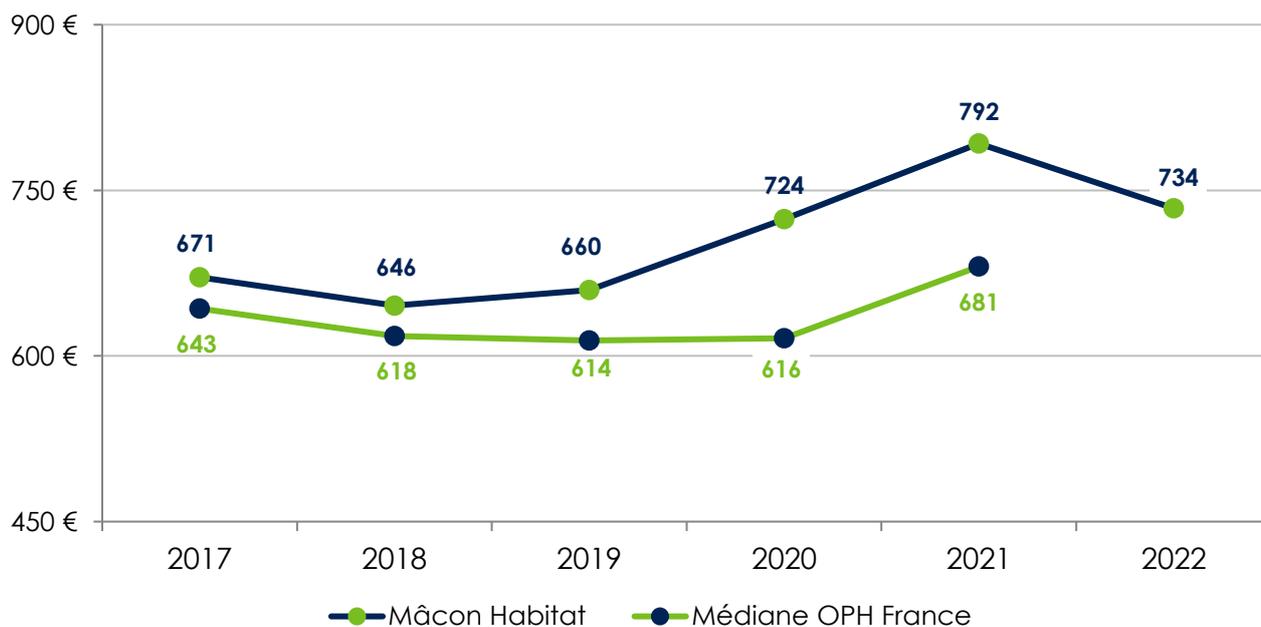
Dans un contexte pourtant peu favorable, notamment avec l'inflation du coût des matières premières et les délais d'intervention allongés des entreprises, les dépenses de maintenance et de renouvellement de composants se sont maintenues en 2022 puisqu'elles s'établissent à 6 580 K€ contre 6 581 K€ en 2021.

Le niveau demeure élevé en raison de la volonté d'améliorer le parc existant pour continuer de le rendre attractif. Seule la répartition entre dépenses d'exploitation et dépenses d'investissement a évolué (- 400 K€ en exploitation pour + 400 K€ en investissement). Cela est induit par la nature et l'ampleur des travaux réalisés, pouvant ainsi varier d'une année sur l'autre.

### Interventions sur le patrimoine (M€)



### Dépenses de maintenance en euros par logement

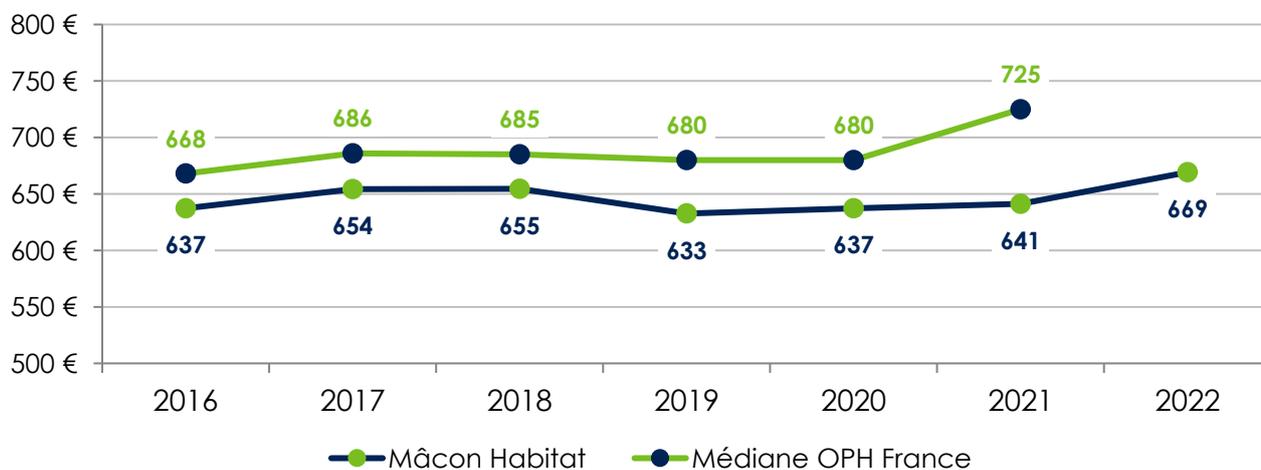


### Des frais de personnel en hausse

Les frais de personnel sont de 4 647 K€ en 2022, soit une hausse de 200 K€ par rapport à 2021 (+ 4,50 %). Ce chiffre inclut les dépenses d'intérimaires et l'intéressement, mais exclut la quote-part récupérable en tant que charges locatives des salaires et charges du personnel de proximité, ainsi que les coûts des ouvriers du Pôle d'intervention technique (ces derniers sont intégrés aux coûts de maintenance examinés dans l'item précédent).

L'office a eu davantage recours à l'intérim en 2022, ces dépenses représentant 113 K€ contre 107 K€ lors du précédent exercice. L'intéressement a quant à lui enregistré une légère hausse (+ 4 K€). En réintégrant tous les frais liés aux agents de proximité et aux travaux réalisés en régie, les dépenses globales liées au personnel s'élèvent à 5 379 K€ en 2022 contre 5 070 K€ en 2020, soit une progression de 309 K€ (+ 6,09 %).

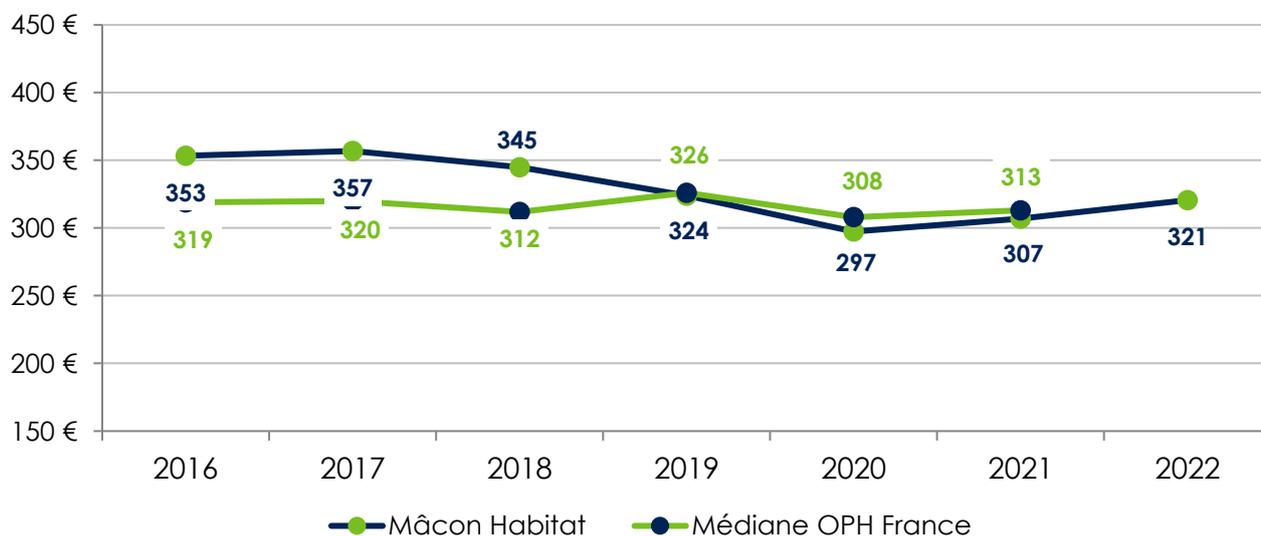
### Frais de personnel non récupérables (hors régie et intérim) en euros par logement



## Les autres dépenses d'exploitation en hausse

Les autres dépenses d'exploitation s'élèvent à 2 112 K€ en 2022, en hausse de 77 K€ par rapport à l'année précédente (+ 3,79 %). L'augmentation est principalement inhérente à l'inflation sur le coût de nombreuses prestations.

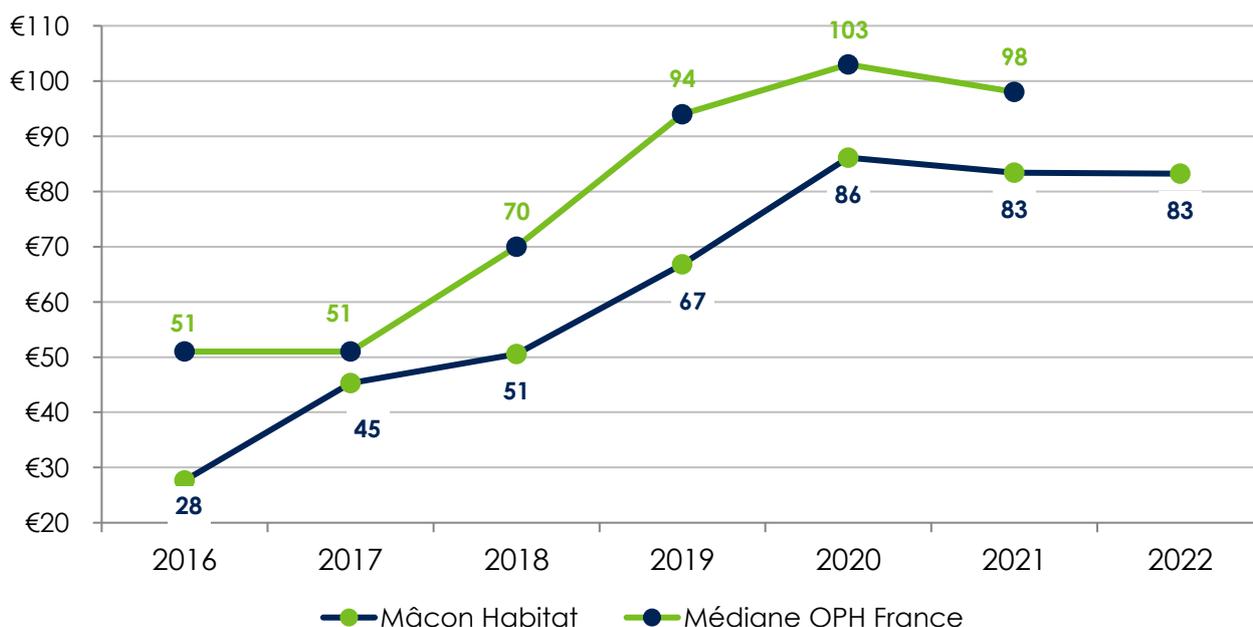
### Autres dépenses d'exploitation en euros par logement



## Les cotisations à la CGLLS se maintiennent à un niveau élevé

Les cotisations à la CGLLS (hors lissage de la RLS) ont représenté 568 K€ pour l'office en 2022, soit une baisse de 2 K€ par rapport à 2021 (- 0,35 %). Il s'agit d'un poste de dépense qui a augmenté de façon exponentielle depuis 2016 pour l'ensemble des bailleurs sociaux.

### Cotisations CGLLS en euros par logement (hors lissage RLS)



Dans le contexte de la loi « Élan », la CGLLS s'est vu conférer le pouvoir de subventionner des projets de fusions et de regroupements des organismes HLM au moyen d'un fonds de péréquation. Concrètement, les concours de la CGLLS sont financés par une hausse des cotisations des bailleurs sociaux.

Parallèlement, la menace que fait peser la RLS sur l'équilibre financier des organismes de logement sociaux n'a pu qu'inciter la CGLLS à renforcer ses réserves financières, ce qui se traduit également par une augmentation des cotisations réclamées aux bailleurs assujettis.

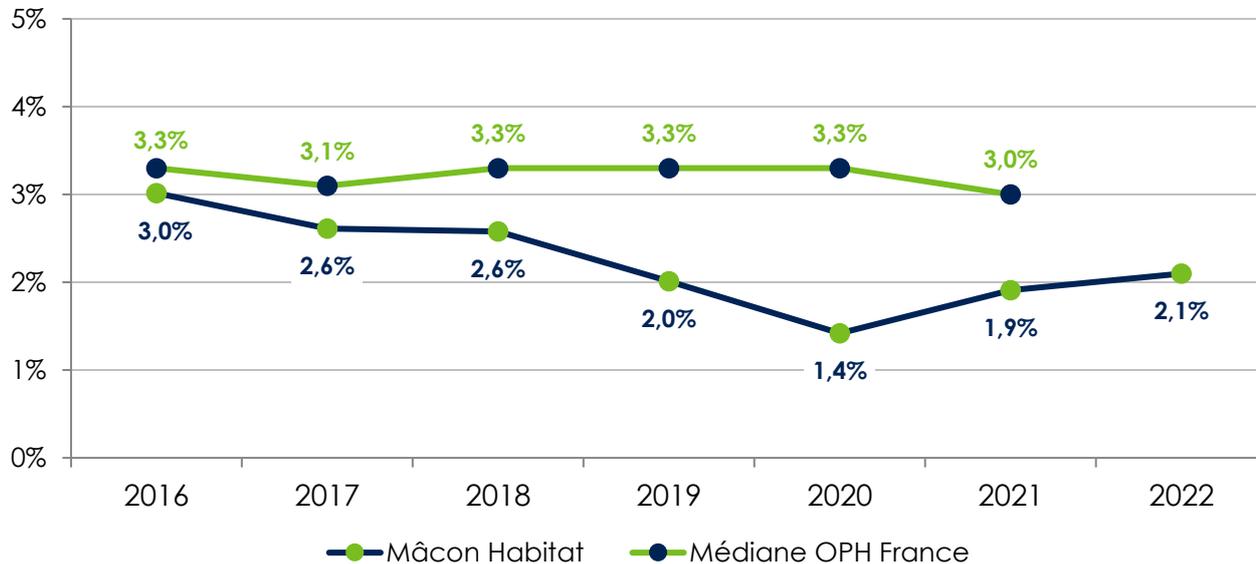
Dans le cadre de la cotisation de base, la CGLLS capte une part des loyers des logements et foyers des organismes HLM, minorée par différentes réductions pour tenir compte de la production immobilière, du nombre de locataires bénéficiaires des aides au logement et du nombre de logements dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

## Un recouvrement de créances qui reste performant malgré la hausse des impayés

Sur le seul exercice 2022, les impayés sont de 670 K€ (quittancement de décembre exclu), soit une augmentation de 77 K€ par rapport à 2021 (+ 13 %). Le taux d'impayés de l'exercice s'établit ainsi à 2,1 %, en hausse de 0,2 point par rapport à l'année antérieure et inférieur de 0,9 point à la médiane des offices mesurée en 2021.

En neutralisant les APL, le taux d'impayés de l'exercice aurait été de 2,7 % en 2022 et de 2,5 % en 2021. En effet, les aides au logement sont des créances vis-à-vis de clients sûrs, à savoir les Caisses d'Allocations Familiales et la Mutualité Sociale Agricole. Leur prise en compte améliore donc forcément les ratios d'impayés. La médiane des OPH en 2021 était de 4,0 %.

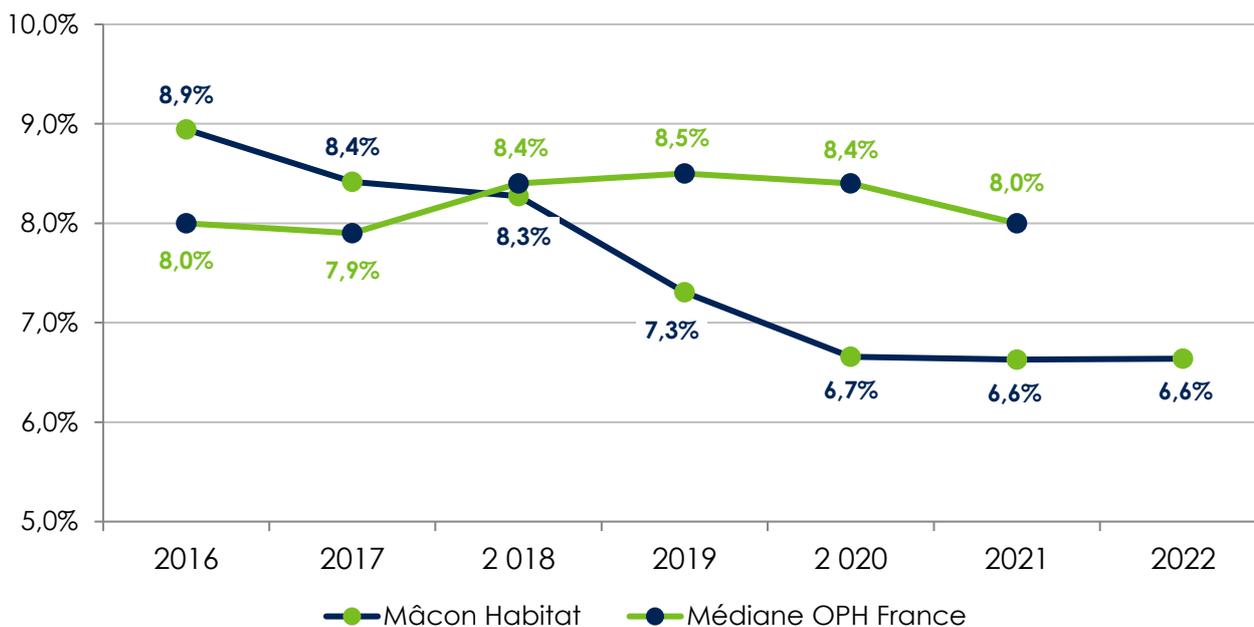
### Impayés de l'exercice en pourcentage des loyers et charges



Le cumul des impayés (loyers + charges locatives) au 31 décembre 2022 représente 2 271 K€ (hors quittancement de décembre), contre 2 207 K€ un an plus tôt, soit une hausse de 64 K€ (+ 2,90 %).

Le taux d'impayés cumulés, exprimé en pourcentage des loyers et des charges de l'exercice, se stabilise à 6,6 % en 2022 et demeure inférieur de 1,4 point à la médiane des offices pour 2021.

## Cumul des impayés en pourcentage des loyers et charges



Une perte de 134 K€ au titre des irrécouvrables \* a été comptabilisée en 2022, soit 8 K€ de plus qu'en 2021 (+ 6,4 %). Les passages en irrécouvrables sur décision de l'organisme ont reculé de 3 K€ et les pertes suite à des plans de redressement personnel ont augmenté de 11 K€.

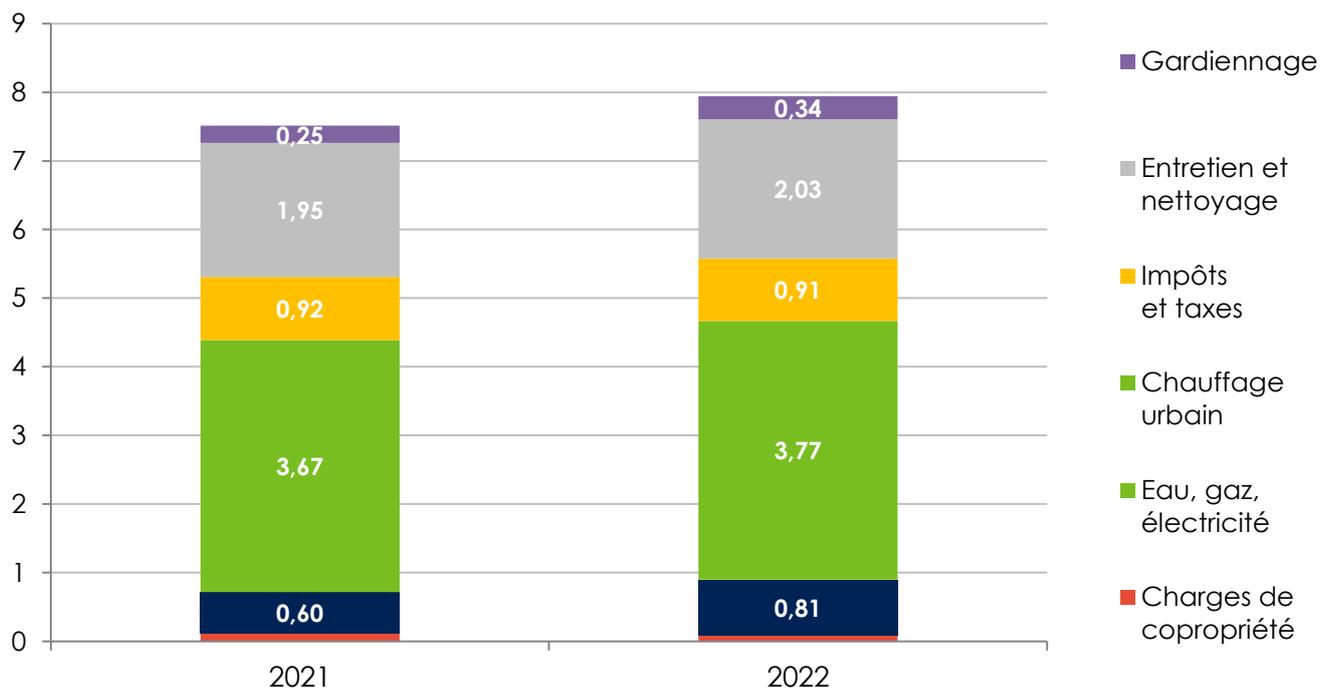
### Les charges locatives en hausse en raison de l'envolée des prix de l'énergie

Les charges récupérables comptabilisées par l'office au titre de l'exercice 2022 sont de 7 944 K€, en hausse de 429 K€ par rapport à 2021 (+ 5,71 %). Cette forte augmentation est principalement inhérente à l'inflation sur les prix de l'énergie. Malgré une baisse au niveau de la consommation de chauffage (températures moins froides, durée de chauffe moins longue et application des consignes de températures du plan de sobriété énergétique sur la deuxième partie de l'année), le coût du chauffage a augmenté de 100 K€. Les dépenses liées aux fournitures de gaz et d'électricité sont également en hausse de 210 K€. La croissance des dépenses d'énergie représente donc 72,3 % de la hausse de charges enregistrée sur 2022.

Il faut noter que sans la mise en service de la nouvelle chaufferie biomasse en 2018 et sans les opérations de rénovation thermique menées depuis plusieurs années, la hausse aurait été encore plus forte.

Après déduction de l'estimation des pertes liées à la vacance, les charges réellement récupérables auprès des locataires sont de 7 685 K€ pour 2022. En parallèle, 8 093 K€ de recettes ont été quittancées pendant l'exercice au titre des acomptes de charges. Toutefois, ce montant tient compte d'un reversement aux locataires de 416 K€ dans le cadre de la régularisation de l'année 2021. Les provisions de charges réellement affectées à 2022 sont donc de 8 509 K€. Il en ressort que les acomptes des locataires au titre de l'exercice 2022 sont supérieurs de 824 K€ aux charges locatives dont ils sont redevables. En comparaison, les provisions étaient supérieures de 278 K€ aux charges récupérables estimées à la clôture des comptes 2021. Le reversement prévisionnel aux locataires dans le cadre de la régularisation des charges 2022 est donc supérieur de 546 K€ à celui qui était anticipé pour la régularisation 2021, à la clôture de l'exercice précédent.

## Évolution des charges récupérables (M€)

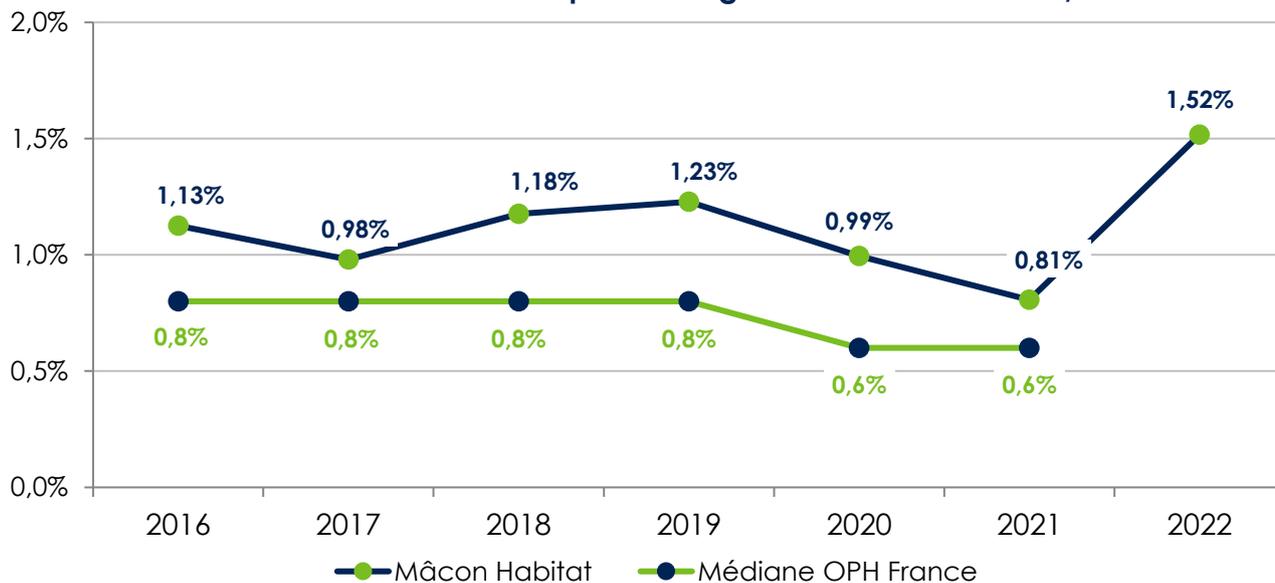


## Des produits financiers qui rebondissent en raison de la hausse des taux

Les produits financiers, nets des frais sur ligne de trésorerie, se montent à 419 K€ pour 2022, soit une hausse de 208 K€ par rapport à 2021 (+98,6 %).

Le niveau moyen de trésorerie en hausse : 29,5 M€ en 2022 contre 27,8 M€ en 2021 (+ 6,1 %) conjugué la hausse du taux du Livret A au 1<sup>er</sup> février (1 % au lieu de 0,5 %) puis au 1<sup>er</sup> août (2 %) ont induit cette forte hausse. Dans le même temps, Mâcon Habitat recherche constamment à optimiser ses placements de trésorerie, ce qui permet à l'office d'obtenir un meilleur taux de rendement net que celui de la médiane des OPH, cette dernière s'établissant à 0,6 % en 2021.

## Produits financiers nets en pourcentage de la trésorerie au 31/12

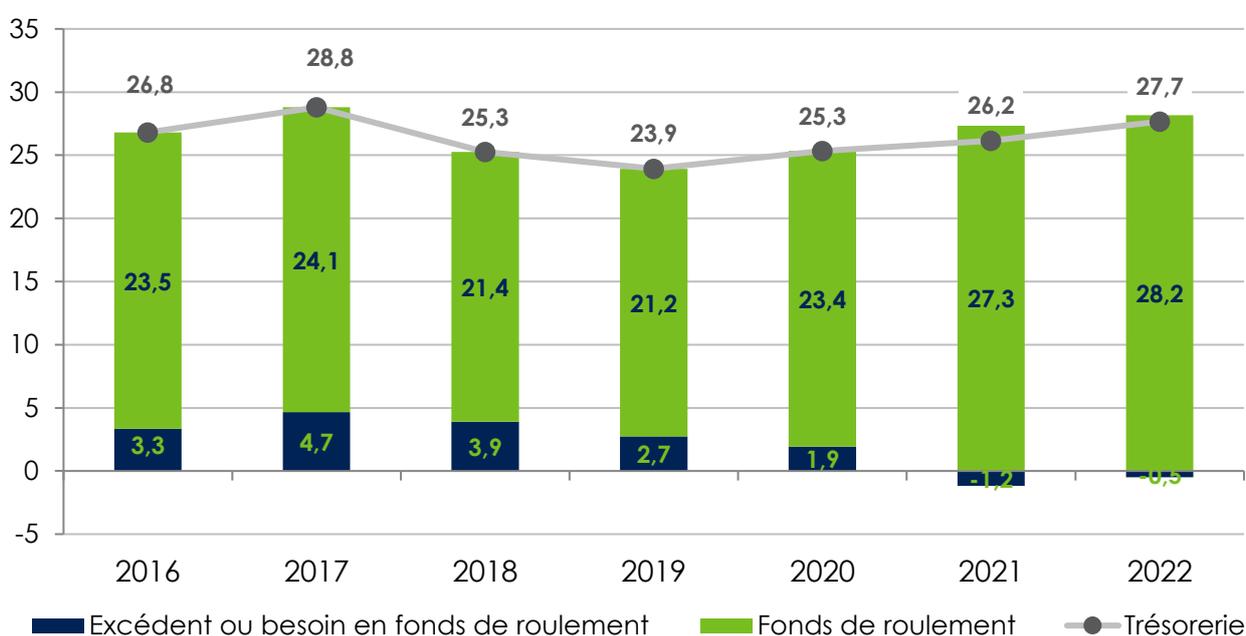


## Les ressources propres de l'organisme qui se consolident

La trésorerie nette de l'office poursuit sa hausse et s'élève à 27,7 M€ au 31 décembre 2022, soit 1,5 M€ de plus qu'à la clôture 2021. A noter également la détention de 1 458 K€ de parts sociales dans des établissements bancaires sociétaires qui ne sont pas inscrites en trésorerie en raison de leur nature comptable de Titres Immobilisés. En réintégrant ces sommes la trésorerie à la clôture s'élevait à 29,2 M€ contre 27,7 M€ au 31/12/2021.

Cette augmentation participe à la croissance du fonds de roulement\* de Mâcon Habitat (+ 3,30 %). Toutefois, en raison d'un décalage important entre le montant des subventions notifiées et celui des subventions réellement encaissées (5,11 M€ à recevoir), le fonds de roulement disponible s'établit seulement à 27,7 M€ et génère un besoin de financement de 0,5 M€ si l'office veut disposer de la totalité de son fonds de roulement.

Structure financière au 31 décembre (M€)



Les 27,7 M€ de trésorerie nette de l'office étaient répartis ainsi au 31 décembre 2022 :

- 5 M€ de DAT avec une durée de vie moyenne supérieure à trois ans et des échéances qui s'échelonnent jusqu'en 2031
- 22 M€ de liquidités en comptes rémunérés
- 0,7 M€ en soldes de comptes courants



## Glossaire

**Actif immobilisé** : représente la valeur des biens nécessaires à l'exploitation et qui ne sont pas détruits par elle. En pratique, l'actif immobilisé recouvre l'ensemble du patrimoine locatif, les réserves foncières et les autres immobilisations de l'office : bâtiments administratifs et techniques, mobilier, véhicules, outillage, logiciels, etc.

**Autofinancement** : indique le volume des ressources nettes que l'organisme dégage à travers son activité (hors cessions d'éléments du patrimoine) et qu'il peut affecter au financement de ses investissements.

**Conduite d'opération interne** : valorisation des ressources internes de l'office affectées au pilotage et à la coordination des chantiers. Un taux forfaitaire de 2,5 ou 3 % est appliqué aux dépenses des opérations d'investissement pour représenter le temps qui leur a été consacré par les monteurs d'opération. Cette part de conduite d'opération interne est amortie comme s'il s'agissait d'une immobilisation. Les salaires et charges des monteurs d'opération restent comptabilisés comme des charges d'exploitation, mais un produit d'exploitation équivalent à la conduite d'opération interne est constaté en compensation.

**Excédent (ou besoin) en fonds de roulement** : le cycle d'exploitation génère des décalages temporels entre la constatation comptable d'un produit, d'une ressource, d'une charge ou encore d'une immobilisation, et le flux de trésorerie correspondant. Un excédent en fonds de roulement signifie que ce décalage se fait au bénéfice de la trésorerie de l'organisme. Un besoin en fonds de roulement correspond à la situation inverse.

**Fonds de roulement** : il correspond au solde entre les ressources à plus d'un an, dites stables (ressources internes, emprunts, etc.), et l'actif immobilisé. Positif (situation la plus courante), il traduit un excédent des premières sur le second. Le fonds de roulement « à terminaison » est une projection de son montant après l'achèvement des investissements en cours et l'obtention des financements correspondants.

**Intérêts compensateurs** : en cas de forte hausse des taux du livret A, les emprunts à taux variable souscrits par l'office auprès de la CDC peuvent prévoir le report d'une partie des intérêts. Ces intérêts dits « compensateurs » sont inscrits en comptabilité comme un stock de dette. Quand le taux du livret A baisse suffisamment, les intérêts compensateurs peuvent être déstockés sous la forme d'une « dotation aux amortissements des intérêts compensateurs ». Concrètement, il s'agit d'une charge financière dont le paiement a été différé.

**Irrécouvrables** : à chaque fois que l'office émet un avis d'échéance, il comptabilise d'une part un produit d'exploitation et d'autre part une créance sur le locataire concerné. Quand un locataire ne s'acquitte pas de ses loyers et charges, cette créance devient « douteuse » et l'office passe une provision correspondant à la perte définitive probable (qui dépend du volume de dette accumulé et du départ éventuel du débiteur). Si jamais la perte devient définitive et certaine (décès du débiteur sans actif successoral, décision de justice dans le cadre d'un plan de surendettement...), la provision pour créance douteuse est reprise et l'office constate une « perte sur créances irrécouvrables », c'est-à-dire une charge d'un montant équivalent à la créance.

**Potentiel financier** : désigne le fonds de roulement résiduel après déduction des dépôts de garantie, des provisions et des amortissements courus non échus (remboursements en capital des emprunts rattachés à l'exercice considéré qui seront effectués lors de l'exercice suivant). Le potentiel financier « à terminaison » est une projection de son montant après l'achèvement des investissements en cours et l'obtention des financements correspondants.

**Ressources internes** : ressources à plus d'un an définitivement acquises à l'entreprise. Elles sont constituées des dotations initiales et complémentaires accordées à l'office lors de sa création puis du cumul des résultats d'exploitation antérieurs mis en réserves ou reportés, du résultat de l'exercice et des subventions d'investissements notifiées, nettes des reprises en compte de résultat (amortissement des subventions).

**Taux de vétusté comptable** : indicateur de l'ancienneté du patrimoine, il est calculé en rapportant la somme des amortissements (constatation comptable de l'usure des immobilisations) aux actifs bruts concernés.

**Transferts de charges** : ces écritures comptables permettent de transférer des dépenses à un autre compte de charges ou à un compte du bilan, en comptabilisant un produit équivalent de manière à les neutraliser l'impact sur le résultat de l'exercice. En cours d'exercice comptable, il n'est en effet pas toujours possible de déterminer immédiatement à quel compte certaines dépenses devront être imputées en définitive. Les transferts de charges enregistrent également certains remboursements obtenus (indemnités d'assurances, formation professionnelle, refacturations entre l'office et les copropriétés, etc.).