



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 20 décembre 2022



Conseil d'Administration du 20 décembre 2022	Objet : Nouvelle composition du conseil d'administration de MACON Habitat (suite élections des représentants des locataires et démission de 2 membres du conseil d'administration)	
Délibération n° 2022 CA 39	Service	Direction Générale
Nombre de membres en exercice : 23 Présents (ou représentés) à la séance : 21	Rédacteur	Karen CLIVIO FONTANY

Le Directeur Général expose,

L'article R.421-4 du Code de la Construction et de l'Habitation indique, entre autres que « le nombre des membres du Conseil d'Administration d'un Office Public de l'Habitat est fixé à 23 ou à 27, par décision de l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) de rattachement, compte tenu, notamment de la répartition géographique du patrimoine de l'Office ou de l'importance de son parc ».

Lors de sa séance du 15 juillet 2020, le Conseil Communautaire a décidé de fixer à vingt-trois (23) le nombre des membres du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat.

Dans ce cas, l'effectif est réparti comme suit :

Article R.421-5 (II) du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH)

- 1) Treize sont les représentants de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale de rattachement désignés par son organe délibérant, dont six en son sein, les autres représentants, qui ne sont pas élus de la collectivité ou de l'établissement public de rattachement, étant choisis en qualité de personnalités qualifiées en matière d'urbanisme, de logement, d'environnement et de financement de ces politiques, ou en matière d'affaires sociales. Deux des personnalités qualifiées ont la qualité d'élu d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public de coopération intercommunale du ressort de compétence de l'office, autre que celle ou celui de rattachement ;
- 2) Un membre est désigné par la ou les caisses d'allocations familiales du département du siège de l'office ;
- 3) Un membre est désigné par l'union départementale des associations familiales du département du siège de l'office ;
- 4) Un membre est désigné par les associés collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction dans le département du siège ;

- 5) Deux membres sont désignés par les organisations syndicales de salariés les plus représentatives dans le département du siège ;
- 6) Un membre représente les associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ;
- 7) Quatre membres sont les représentants des locataires.

Lors de cette même séance du 15 juillet 2020, le Conseil Communautaire a procédé à la désignation de ses représentants au sein du Conseil d'Administration de MACON Habitat :

6 membres issus du Conseil Communautaire :

- Éric MARECHAL
- Caroline THEVENIAUD
- Christine ROBIN
- Hervé REYNAUD
- Claude CANNET
- Katia CASTEIL

Lors de sa séance du 15 juillet 2020, le Conseil Communautaire a désigné les 7 représentants de la Communauté d'Agglomération suivants, choisis en qualité de personnalités qualifiées en matière d'urbanisme, de logement, d'environnement et de financement de ces politiques ou en matière d'affaires sociales ; 2 des personnalités ayant la qualité d'élu d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) du ressort de compétence de l'Office, autre que celle de rattachement :

- Géraldine AURAY
- Frédéric STAUB
- Georgette DEGOULANGE
- Cédric AYMONIER
- Denise LAMUR
- Georges LASCROUX
- Patrice TAVERNIER

Par suite de la démission de Messieurs Georges LASCROUX et Frédéric STAUB, le Conseil Communautaire lors de sa séance du 15 décembre 2022 a désigné :

- Etienne RIVAT
- Christophe RAVOT

1 membre représentant les associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées :

La Régie Inter Quartiers de Mâcon représentée par M. Patrick CARTHEILLIER

Par ailleurs, ont été désignés au titre de représentant de :

- La Caisse d'Allocations Familiales : Michel BISSARDON
- L'Union Départementale des Associations Familiales : GUY LONGEPierre
- Les associés des collecteurs de la participation des entreprises à l'effort de construction (PEEC) : Michel JAFFIOL
- Les organisations syndicales de salariés les plus représentatives dans le département de Saône et Loire : Olivier TAVIOT, CGT – Geneviève GAGNEAU, CFTD

- Les représentants des locataires élus lors des dernières élections qui se sont déroulées le 8 décembre 2022, sont : Claire TERRIER (CNL), Norman SECULA (CNL), Georges PEROT (INDECOSA CGT), Paul MANTOUX (AFOC)

Les membres du Conseil d'Administration

- Prennent acte de la présente délibération

Adopté à l'unanimité

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

Karen CLIVIO FONTANY

Directeur Général



Conseil d'Administration du 20 décembre 2022	Objet : Désignation des membres du conseil d'administration au sein des différentes instances de MACON Habitat	
Délibération n° 2022 CA 40	Service	Direction Générale
Nombre de membres en exercice : 23 Présents (ou représentés) à la séance : 21	Rédacteur	Karen CLIVIO FONTANY

Le Directeur Général expose,

Le 8 décembre 2022, le résultat des élections des représentants des associations de locataires a nommé :

- Au titre de la CNL : Norman SECULA, Claire TERRIER
- Au titre de IndeCOSA CGT : Georges PEROT
- Au titre de l'AFOC : Paul MANTOUX

Conformément aux articles R.421-12, R.441-2, R.441-9 et R.441-9-1 du code de la construction et de l'habitation, il convient de désigner :

- Un représentant des locataires au Bureau du Conseil d'Administration,
- Un représentant des locataires à la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL),
- Les membres de la Commission des conflits

Par ailleurs, à la suite de la démission de Messieurs LASCROUX et STAUB, respectivement titulaire et suppléant à la Commission d'Appel d'Offres (CAO), il convient de procéder à leur remplacement en désignant 2 nouveaux membres, un titulaire et un suppléant.

Les membres ci-dessous sont désignés :

- Au Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité :
 - Claire TERRIER
- À la CALEOL, à l'unanimité :
 - Titulaire : Norman SECULA
 - Suppléant : Georges PEROT
- À la Commission des conflits, à l'unanimité :
 - Claire TERRIER
 - Georges PEROT
 - Paul MANTOUX
- À la CAO, à la majorité :
 - Titulaire : Patrice TAVERNIER
 - Suppléant : Etienne RIVAT

Les membres du Conseil d'Administration

- Prennent acte de la présente délibération

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

Karen CLIVIO FONTANY

Directeur Général



Conseil d'administration du 20 décembre 2022	Objet : Budget 2023	
Délibération n° 2022 CA 41	Service	Direction financière et comptable
Nombre de membres en exercice : 23 Présents (ou représentés) à la séance : 21	Rédacteur	Clément REGNIER

Le Directeur général expose :

En application des articles L421-19 et L421-21 du code de la construction et de l'habitation, le budget de l'exercice est voté par le Conseil d'administration au plus tard deux mois après le débat d'orientation budgétaire et en tout état de cause avant le 31 mars de l'année concernée.

Le budget est l'acte par lequel sont autorisées les recettes et les dépenses annuelles de l'office. Il se présente sous la forme d'un compte de résultat prévisionnel et d'un tableau de financement prévisionnel.

Les orientations budgétaires pour 2023

Le budget 2023 s'inscrit dans la continuité du débat d'orientation budgétaire qui s'est tenu lors de la séance du Conseil d'administration du 8 novembre 2022.

Les paramètres retenus pour l'élaboration du budget 2023 sont les suivants :

- Une révision des loyers au 1^{er} janvier 2023 de + 3,60 % conformément à l'indice de révision des loyers du second trimestre 2022
- Hausse des intérêts d'emprunts en raison de l'augmentation du Livret A
- Hausse de la Taxe Foncière en raison de la revalorisation des valeurs cadastrales
- Amélioration du résultat financier en raison du meilleur rendement du Livret A
- Maintien du faible niveau de vacance et d'impayés
- Une réduction de loyer de solidarité (RLS) brute stable
- La vente de l'ensemble des Certificats d'Economie d'Energie disponibles sur l'année
- Des investissements axés sur les économies d'énergie et l'accessibilité des logements
- Abaissement de l'objectif d'autofinancement courant à 6 %

Le compte de résultat prévisionnel

Le compte de résultat prévisionnel autorise les opérations d'exploitation de l'office, tant au niveau des produits que des charges. Son solde constitue le résultat prévisionnel de l'exercice, et il sert de base au calcul de l'autofinancement de l'office.

Pour l'année 2023, le compte de résultat soumis au vote du Conseil d'administration comprend 43,19 M€ de produits pour 42,03 M€ de charges. L'excédent prévisionnel est donc de 1,16 M€, dont 730 K€ issus des plus-values de cessions de patrimoine.

Les charges prévisionnelles

Une part des charges d'exploitation acquittées par Mâcon Habitat incombe aux locataires. Il s'agit des charges récupérables. Elles s'élèvent à 10,26 M€ dans le projet de budget 2023, soit une hausse de 2,6 M€ par rapport au budget initial 2022. Cela s'explique principalement par la forte augmentation des tarifs de l'énergie (chauffage urbain, gaz et électricité) et de la révision des valeurs cadastrales impactant le montant de la Taxe d'Ordures Ménagères.

Les autres charges de fonctionnement de l'office sont dites « non récupérables ». Il s'agit des charges qui concourent au fonctionnement de l'entreprise. Dans le projet de budget 2023, elles s'établissent à 31,77 M€, soit une hausse de 3,88 M€ en comparaison budget 2022.

Cette différence s'explique notamment par :

- La hausse des intérêts financiers (+ 1,4 M€ par rapport aux projections 2022 / + 1,9 M€ par rapport au budget initial 2022)
- L'augmentation de la Taxe Foncière (+ 390 K€)
- La hausse de la masse salariale (+ 495 K€)
- L'augmentation du montant des dotations aux amortissements (+ 440 K€)
- L'inscription réglementaire de la provision pour gros entretien (+ 150 K€)

Les produits prévisionnels

La récupération des charges locatives prévue au budget s'élève à 10,28 M€, soit 2,6 M€ de plus que celle inscrite au budget 2022, en adéquation avec la hausse du montant des charges récupérables auprès des locataires.

Les autres produits concernent le fonctionnement de l'office. Ils s'élèvent à 32,91 M€ dans le budget 2023 (31,48 M€ en dehors de la vente du patrimoine), soit une hausse de 1,75 M€ par rapport au budget 2022.

Les loyers perçus par Mâcon Habitat progressent de 1 030 K€ sous l'impulsion de la mise en service de logements, du maintien de la vacance locative à un niveau bas et de l'augmentation des loyers de 3,60 %. Dans le même temps, la production immobilisée et les subventions d'exploitation restent stables, tandis que les autres produits de gestion courantes augmentent de 160 K€ en raison des ventes de CEE plus importantes en 2023 qu'en 2022.

La forte hausse des taux, notamment celle du Livret A, devrait permettre à l'office de réaliser 405 K€ de recettes supplémentaires en 2023.

Enfin, malgré un nombre de ventes stable par rapport à 2022, les produits induits par la cession de patrimoine sont en baisse de 170 K€ par rapport au budget initial 2022, mais en hausse de 180 K€ par rapport à la projection effectuée à mi-année.

Le résultat et la capacité d'autofinancement prévisionnels

Le résultat prévisionnel 2023 est en baisse de 2,17 M€ par rapport au budget 2022 et de 1,98 M€ par rapport à la projection effectuée au 30/06/2022.

La capacité d'autofinancement prévisionnelle est donc en recul de 1,15 M€ par rapport au budget primitif 2022.

Le tableau de financement prévisionnel

Le tableau de financement prévisionnel présente les ressources en capital de l'année (autofinancement dégagé par l'exploitation, subventions d'investissements, cessions d'actifs, prêts encaissés, ...) et l'emploi qui en est fait (acquisitions et améliorations d'immobilisations, remboursements d'emprunts).

Un excédent des ressources par rapport aux emplois se traduit par un apport au fonds de roulement de l'office. À l'inverse, si les emplois sont supérieurs aux ressources, la différence doit être compensée par un prélèvement sur le fonds de roulement.

Les emplois prévus au budget 2023 sont de 22 946 K€, dont :

- 5 364 K€ de remboursement en capital des emprunts ;
- 15 553 K€ pour la poursuite des opérations engagées et pour les opérations nouvelles
- 1 893 K€ pour des investissements corporels sur le patrimoine existant et l'acquisition de divers matériels (informatique, outillage, véhicule, ...)
- 135 K€ pour les investissements incorporels (logiciels et licences)

Les ressources prévues sont la capacité d'autofinancement pour 6 999 K€, les ventes d'éléments du patrimoine pour 1 430 K€, les subventions d'investissement notifiées pour 2 013 K€ et les emprunts encaissés pour 6 689 K€. Les ressources totales seraient donc de 17 131 K€.

Sur la base de ces prévisions pour l'exercice 2023, le tableau de financement aboutit à un déficit de ressources de 5 815 K€. Le fonds de roulement de l'office, estimé à 30 047 K€ au 31 décembre 2022, passerait donc à 24 232 K€ au 31 décembre 2023.

Les budgets annexes

Les activités que l'office gère pour le compte de tiers, retracées dans des budgets dits « annexes », sont :

- La gestion de cinq logements collectifs et un local commercial pour le compte de la commune d'Igé ;
- La gestion des parkings sous dalle rue Monet Goyon.

Ces budgets sont établis à l'équilibre, à savoir 30 K€ pour la commune d'Igé et 10 K€ pour les parkings Rue Monet Goyon. Ces montants correspondent aux loyers encaissés pour le compte des mandants, qui leur sont reversés diminués des charges d'exploitation et de la rémunération prélevée par Mâcon Habitat.

Ceci étant exposé, les membres du Conseil d'administration :

- Votent le compte de résultat prévisionnel 2023, pour 43 186 400 € en produits et 42 025 817 € en charges, soit un résultat prévisionnel de 1 160 583 € (dont 730 000 € de résultat comptable issu des ventes d'actifs, qui sera consacré au financement des investissements). La capacité d'autofinancement prévisionnelle s'établit à 6 998 583 €.
- Votent le tableau de financement prévisionnel 2023, pour 22 945 594 € en emplois et ressources après prélèvement de 5 815 011 € sur le fonds de roulement.
- Votent les budgets annexes à l'équilibre pour la commune d'Igé (30 000 €) et la gestion des parkings Rue Monet Goyon (10 000 €).

Adopté à la majorité

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

Karen CLIVIO FONTANY

Directeur Général



Conseil d'administration du 20 décembre 2022	Objet : Objectif de vente de patrimoine 2023	
Délibération n° 2022 CA 42	Service	Direction Générale
Nombre de membres en exercice : 23 Présents (ou représentés) à la séance : 21	Rédacteur	Karen CLIVIO FONTANY

Le Directeur général expose,

Le Plan Stratégique de Patrimoine adopté par le conseil d'administration de MACON Habitat à l'occasion du débat d'orientation budgétaire 2020 indique dans les ressources de financement des opérations d'investissement, la vente de patrimoine.

Sur la période 2020-2030, le nombre de cession moyenne annuelle est fixé à 20 logements.

Pour rappel, ci-après, les cessions de biens depuis 2015 :

Année	Nombre de biens cédés
2015	12
2016	16
2017	14
2018	15
2019	19
2020	19
2021	20
2022	21

Compte-tenu de l'ensemble de ces éléments, du contexte économique et notamment des taux d'usure actuels,

Les membres du Conseil d'administration

- Fixent à 19 le nombre de cessions de biens pour l'exercice 2023 (logements, pavillons, locaux commerciaux, terrains)

Adopté à la majorité
Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que dessus
Pour extrait conforme

Karen CLIVIO FONTANY

Directeur Général