



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 Septembre 2022



Bureau du Conseil d'Administration du 6 juillet 2022	Objet : Résidence « Les Blanchettes » à Mâcon Rénovation énergétique de 119 logements et création de 8 ascenseurs Actualisation du plan de financement prévisionnel de l'opération Opération n° : 678R01 Délibération n°2	
Délibération n° 2022 BU 25	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 22 mars 2022, le Bureau du Conseil d'Administration a approuvé le programme de travaux ainsi que le prix de revient et le plan de financement prévisionnels de l'opération de rénovation énergétique et d'amélioration de l'accessibilité de la résidence « Les Blanchettes » à Mâcon.

Pour rappel, le programme des travaux de rénovation des 7 bâtiments, comprenant 119 logements, est le suivant :

- isolation thermique par l'extérieur des façades, isolation des combles,
- mise en place d'une ventilation mécanique contrôlée hygroréglable,
- traitement de l'étanchéité à l'air des logements,
- raccordement au réseau de chaleur urbain avec remplacement des chaudières individuelles gaz par des modules thermiques d'appartement pour permettre la réduction du niveau de gaz à effet de serre produits par les chaudières individuelles et réduire l'étiquette DPE,
- embellissement des halls,
- mise en place d'une visiophonie GSM et d'un contrôle d'accès,
- reprises structurelles et élargissement des coursives extérieures en étages pour améliorer l'accessibilité et permettre la pose d'isolant,
- création de 8 colonnes d'ascenseurs desservant 113 logements au total.

La liste définitive des travaux sera arrêtée à l'issue des études d'avant-projet qui seront confiées à l'équipe d'ingénierie.

Le chantier d'une durée estimée à 36 mois se déroulera de 2023 à 2025.

Compte tenu des conditions d'emprunts actuelles sur le marché libre, il est proposé de financer près de 20% du projet par un prêt bancaire d'un montant de 1 341 303 € sur 15 ans au taux fixe de 1,15 %.

PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Le prix de revient prévisionnel pour la rénovation énergétique des 7 bâtiments de la résidence « Les Blanchettes » et la création de 8 colonnes d'ascenseurs reste inchangé. Il s'élève à 6 466 832 € HT / 6 950 675 € TTC TVA 10.0%. Il se décompose de la façon suivante :

Rénovation thermique des 7 bâtiments	Bureau du CA 22 mars 2022 TTC TVA 10.0%	Juillet 2022 TTC TVA 10.0%	%
TRAVAUX	4 039 074 €	4 039 074 €	88.20 %
HONORAIRES ET DIVERS	540 475 €	540 475 €	11.80 %
Prix de revient prévisionnel	4 579 549 €	4 579 549 €	100,00%
Soit / logement	38 484 €	38 484 €	

Création de 8 colonnes d'ascenseurs	Bureau du CA 22 mars 2022 TTC TVA 10.0%	Juillet 2022 TTC TVA 10.0%	%
TRAVAUX	1 968 120 €	1 968 120 €	83.00 %
HONORAIRES ET DIVERS	403 006 €	403 006 €	17.00 %
Prix de revient prévisionnel	2 371 126 €	2 371 126 €	100,00%
Soit / colonne d'ascenseur	296 391 €	296 391 €	

TOTAL : Rénovation thermique + création d'ascenseurs	Bureau du CA 22 mars 2022 TTC TVA 10.0%	Juillet 2022 TTC TVA 10.0%	%
TRAVAUX	6 007 194 €	6 007 194 €	86.43 %
HONORAIRES ET DIVERS	943 481 €	943 481 €	13.57 %
Prix de revient prévisionnel	6 950 675 €	6 950 675 €	100,00%
Soit / logement	58 409 €	58 409 €	

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

Le plan de financement prévisionnel actualisé pour la rénovation énergétique des 7 bâtiments de la résidence « Les Blanchettes » et la création de 8 colonnes d'ascenseurs se décompose comme suit :

Rénovation thermique de 7 bâtiments + création de 8 colonnes d'ascenseurs	Bureau du CA 22 mars 2022 TTC TVA 10.0%	Juillet 2022 TTC TVA 10.0%	%
SUBVENTIONS	1 289 250 €	1 289 250 €	18.55 %
- FEDER (Rénovation thermique)	357 000 €	357 000 €	5.14 %
- Région Bourgogne Franche-Comté EFFILOGIS (Rénovation thermique)	398 000 €	398 000 €	5.73 %
- Mâconnais Beaujolais Agglomération (Rénovation thermique)	254 250 €	254 250 €	3.66 %
- Conseil Départemental de Saône-et-Loire (création d'ascenseurs)	160 000 €	160 000 €	2.30 %
- CARSAT	120 000 €	120 000 €	1.73%
EMPRUNTS	2 796 500 €	2 947 803 €	42,41 %
- CDC Eco-prêt 15 ans	1 606 500 €	1 606 500 €	23.11 %
- Prêt bancaire à taux fixe	1 190 000 €		
- Prêt bancaire à taux fixe 15 ans		1 341 303 €	19,30 %
FONDS PROPRES	2 864 925 €	2 713 622 €	39,04 %
Soit / logement	24 075 €	22 804 €	
TOTAL	6 950 675 €	6 950 675 €	100,00%

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

- CDC Eco-prêt 15 ans : 0,25 % (Taux du Livret A - 75 pb)
- Prêt bancaire à taux fixe 15 ans : 1,15%

L'opération bénéficiera des dispositions de l'article 1391 C du code général des impôts (CGI) qui permet de déduire de la taxe foncière sur les propriétés bâties les dépenses pour l'accessibilité et l'adaptation des logements aux personnes en situation de handicap engagées par les organismes d'habitations à loyer modéré.

Les montants des aides financières européennes, régionales et départementales restent à confirmer suivant les règles d'intervention qui seront adoptées en 2022.

A l'issue des travaux, et en fonction des résultats de la concertation locative, il est envisagé d'appliquer :

- une contribution, dite « 3^{ème} ligne » sur la quittance mensuelle de loyer, au titre du partage des économies d'énergie réalisées grâce aux travaux d'amélioration,
- une augmentation des loyers et des charges au titre de la création des ascenseurs.

Les membres du Bureau du Conseil d'Administration

- Valident le prix de revient et le plan de financement prévisionnels pour la rénovation énergétique des 7 bâtiments de la résidence « Les Blanchettes » et la création de 8 colonnes d'ascenseurs, pour un montant total de 6 466 832 € HT / 6 950 675 € TTC TVA 10,0%,
- Autorisent le Directeur Général :
 - à poursuivre le montage opérationnel du projet,
 - à engager toutes les consultations nécessaires pour l'ingénierie du projet (maîtrise d'œuvre, bureau de contrôle, coordonnateur SPS ...) et à signer les marchés correspondants,
 - à signer le moment venu les pièces et documents relatifs à l'opération (autorisations administratives, conventions, ...),
 - à solliciter les subventions auprès des différents financeurs,
 - à engager la consultation des entreprises et à signer les marchés de travaux,
 - à contracter les emprunts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et d'un organisme bancaire aux taux en vigueur à la signature des contrats,
 - à solliciter les garanties des emprunts auprès de Mâconnais Beaujolais Agglomération.

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

Karen CLAUDIO FONTANY


Directeur Général



Bureau du Conseil d'Administration du 6 juillet 2022	Objet : Résidence « La Déserte » Rénovation énergétique de 171 logements Actualisation du plan de financement prévisionnel	
	Opération n° : 664R	Délibération n°4
Délibération n° 2022 BU 26	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 :

Par délibération en date du 29 mars 2022, le Bureau du Conseil d'Administration a approuvé l'évolution du programme des travaux ainsi que l'actualisation du prix de revient et du plan de financement prévisionnels de l'opération de rénovation énergétique des 171 logements de la résidence « La Déserte » à Mâcon.

Le chantier est en cours depuis le 9 septembre 2021 pour une durée de travaux de 20 mois.

Lors de la demande de l'éco-prêt à la Caisse des Dépôts et Consignations, le montant de l'emprunt a été recalculé après instruction du dossier à 1 854 000 € au lieu de 2 164 500 € en raison de l'absence de labellisation EFFINERGIE de l'opération. Le programme est cependant conforme aux exigences énergétiques du niveau de performance BBC rénovation.

Compte tenu des conditions d'emprunts actuelles sur le marché libre, il est proposé de financer la différence du montant d'éco-prêt non obtenu ainsi que les fonds propres précédemment affectés au projet, par un prêt bancaire d'un montant de 1 008 697 € sur 15 ans au taux fixe de 1,15 %.

PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Le prix de revient prévisionnel pour la rénovation énergétique de 171 logements de la résidence « La Déserte » reste inchangé. Il s'élève à 3 979 660 € HT / 4 291 629 € TTC (TVA 5,5% et 10%).

	Bureau du CA 29 mars 2022 TTC 5,5% et 10,00%	Bureau du CA 06 juillet 2022 TTC 5,5% et 10,00%	%
TRAVAUX	3 938 999 €	3 938 999 €	91,78 %
HONORAIRES et DIVERS	352 630 €	352 630 €	8,22 %
Prix de revient prévisionnel	4 291 629 €	4 291 629 €	100,00 %

Accusé de réception en préfecture
071-443820-2022-022BU190E
Date de télétransmission : 07/07/2022
Date de réception préfecture : 07/07/2022

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

Le plan de financement prévisionnel actualisé pour la rénovation énergétique de 171 logements de la résidence « La Déserte » se décompose comme suit :

	Bureau du CA 29 mars 2022 TTC 5,5% et 10,00%	Bureau du CA 06 juillet 2022 TTC 5,5% et 10,00%	%
SUBVENTIONS	1 428 932 €	1 428 932 €	33,30 %
- Appel à projet EFFILOGIS (Conseil Régional Bourgogne Franche-Comté)			
• Phase études	25 432 €	25 432 €	0,59 %
• Phase travaux	805 000 €	805 000 €	18,76 %
- FEDER	598 500 €	598 500 €	13,95 %
EMPRUNTS	2 164 500 €	2 862 697 €	66,70 %
- CDC Eco-prêt 15 ans	2 164 500 €	1 854 000 €	43,20 %
- Prêt bancaire à taux fixe 15 ans		1 008 697 €	23,50 %
FONDS PROPRES	698 197 €		
TOTAL	4 291 629 €	4 291 629 €	100,00%

Pour information, le taux des emprunts à la date de la délibération est le suivant :

- CDC Eco-prêt 15 ans : 0,25 % (Taux du Livret A - 75 pb)
- Prêt bancaire à taux fixe 15 ans : 1,15%

Les membres du Bureau du Conseil d'Administration

- Valident le prix de revient et le plan de financement prévisionnels de l'opération de rénovation énergétique de 171 logements de la résidence « La Déserte » pour un montant total de 3 979 660 € HT / 4 291 629 € TTC (TVA 5,5% et 10,0%).
- Autorisent le Directeur Général :
 - à poursuivre la réalisation de l'opération,
 - à signer le moment venu les pièces et documents relatifs à l'opération (autorisations administratives, conventions, ...),
 - à solliciter les subventions auprès des différents financeurs,
 - à contracter les emprunts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et d'un organisme bancaire aux taux en vigueur à la signature des contrats,
 - à solliciter les garanties des emprunts auprès de Mâconnais Beaujolais Agglomération.

Accusé de réception en préfecture
07/07/2022 17:07:2022BU26-DE
Date de télétransmission : 07/07/2022
Date de réception préfecture : 07/07/2022

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

Karen CLAUDIO FONTANY


Directeur Général

**ANNEXE – RENOVATION ENERGETIQUE DE 171 LOGEMENTS
RESIDENCE « LA DESERTE » A MACON (71000)**

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

Ligne du Prêt : Montant :	ECOPRET 1 854 000 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt :	15 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A 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%
Typologie Gissler :	1A
Profil d'amortissement :	Echéance prioritaire (intérêts différés) : si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés
Modalité de révision :	Double révisabilité limitée » (DL))
Taux de progressivité de l'échéance :	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 %.
Garantie	100% Mâconnais Beaujolais Agglomération

Accuse de réception en préfecture
071-443862073-20220707-2022BU26-DE
Date de télétransmission : 07/07/2022
Date de réception préfecture : 07/07/2022



Bureau du Conseil d'Administration du 6 juillet 2022	Objet : Résidence Les Gautriats Résidentialisation globale des immeubles situés rue de l'Île de France à Mâcon Actualisation du programme des travaux, du prix de revient et du plan de financement prévisionnels Opération n°0100 Délibération n°2	
Délibération n° 2022 BU 27	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 22 mars 2022, le Bureau du Conseil d'Administration a approuvé le programme des travaux ainsi que le prix de revient et le plan de financement prévisionnels pour la résidentialisation globale des 3 tours R+13 et d'un immeuble R+5 situés rue de l'Île de France à Mâcon.

A l'issue des échanges avec les habitants concernés lors d'une réunion publique ainsi qu'avec les services de la Ville de Mâcon et les concessionnaires des réseaux publics, le programme des travaux aux abords des tours 9, 11, 13, rue de l'Île de France et de l'immeuble 5, 7, rue de l'Île de France a pu être précisé. Les différents ajustements seront intégrés dans les études de projet par la maîtrise d'œuvre, l'Atelier du Triangle (architecte paysagiste) et le bureau d'études Studis ingénierie en vue d'engager la consultation des entreprises au cours du troisième trimestre 2022.

Le projet de requalification des espaces extérieurs répond à plusieurs objectifs :

- Améliorer la qualité de vie des résidents :
 - faciliter les déplacements en pieds d'immeubles par la modernisation des cheminements piétons et par la reprise de tous les accès pour les personnes à mobilité réduite,
 - créer une liaison piétonne en direction de l'école,
 - améliorer le fonctionnement (accès, largeur des places, circulations) et la qualité paysagère des aires de stationnement,
 - augmenter le nombre de places existantes en créant une troisième zone de stationnement sans dégrader les espaces ni modifier les usages.
- Améliorer la qualité environnementale du site :
 - limiter l'effet « îlot de chaleur » par de nouvelles plantations aux abords et sur les parkings, utilisation de revêtements de couleur claire en périphérie des bâtiments,
 - permettre l'infiltration naturelle des eaux pluviales à la parcelle,
 - renforcer la présence du végétal,
 - faciliter la collecte des déchets.

Accusé de réception en préfecture
071-443862073-20220707-2022BU27-DE
Date de télétransmission : 07/07/2022
Date de réception préfecture : 07/07/2022

- Apporter davantage de sécurité :
 - par un nouveau réseau d'éclairage des parkings et des pieds d'immeubles,
 - par des largeurs de voies de circulation mieux adaptées et des gabarits de places de stationnement plus importants.
- Entretien et développer les réseaux enterrés.

PROGRAMME DES TRAVAUX

Le programme des travaux actualisé est le suivant :

- Réfection complète des 2 zones de stationnement existantes et création d'une nouvelle aire de 14 places au sud de la tour 11 rue de l'Île de France de façon à augmenter le nombre de places de 165 à 170 places.
- Mise en œuvre d'enrobés drainants perméables et de bandes plantées facilitant l'infiltration des eaux de pluie.
- Remplacement des réseaux enterrés détériorés aux abords (eaux pluviales, eaux usées, adduction d'eau) et mise en place de fourreaux pour l'implantation future de bornes de recharge des véhicules électriques.
- Installation d'un nouveau réseau d'éclairage des parkings et des pieds d'immeubles avec luminaires à led moins énergivores et possibilité de détection de présence.
- Création d'un espace de rencontre paysager par l'aménagement d'une placette proche des entrées des tours 9 et 11.
- Réfection de tous les cheminements et accès aux immeubles avec mise aux normes pour les personnes à mobilité réduite.
- Création d'une nouvelle aire de collecte sélective des déchets avec l'implantation de 5 colonnes enterrées.

Il est prévu d'engager les travaux à partir du second semestre 2022 avec un phasage de réalisation tenant compte des contraintes de stationnement et du chantier de création de 2 colonnes d'ascenseurs extérieures pour l'accessibilité de l'immeuble situé 5 et 7 rue de l'Île de France.

L'ensemble des ouvrages pourra être achevé au cours du second trimestre 2023.

PRIX DE REVIENT ET FINANCEMENT PREVISIONNEL DE L'OPERATION

Il est proposé d'actualiser le prix de revient prévisionnel de l'opération de résidentialisation globale des tours 9, 11, 13, rue de l'Île de France et de l'immeuble 5, 7, rue de l'Île de France. Il s'élève à 718 208 € HT / 790 029 € TTC TVA 10,0%.

Résidentialisation globale de 3 tours et 1 immeuble rue de l'Île de France	Bureau du CA du 22 mars 2022 TTC TVA 10.0%	Juillet 2022 TTC TVA 10.0%	%
TRAVAUX	615 000 €	744 768 €	94,27 %
HONORAIRES	45 000 €	45 261 €	5,73 %
TOTAL	660 000 €	790 029 €	100,00%

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL DE L'OPERATION

Il est proposé d'actualiser le plan de financement prévisionnel de l'opération de résidentialisation globale des tours 9, 11, 13, rue de l'Île de France et de l'immeuble 5, 7, rue de l'Île de France. Il se décompose comme suit :

Accusé de réception en préfecture
 le 14/07/2022 à 13h20
 Date de télétransmission : 07/07/2022
 Date de réception en préfecture : 07/07/2022

Résidentialisation globale de 3 tours et 1 immeuble rue de l'Île de France	Bureau du CA du 22 mars 2022 TTC TVA 10.0%	Juillet 2022 TTC TVA 10.0%	%
SUBVENTIONS	0 €	131 710 €	16,67 %
- Région Bourgogne Franche-Comté (Crédits politique de la Ville)	0 €	131 710 €	16,67 %
EMPRUNTS	660 000 €	658 319 €	83,33 %
- Prêt bancaire 25 ans à taux fixe	660 000 €		
- Prêt bancaire 15 ans à taux fixe		658 319 €	83,33 %
TOTAL	660 000 €	790 029 €	100,00%

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

- Prêt bancaire à taux fixe 15 ans : 1,55%

Mâcon Habitat envisage de contractualiser un montant de prêt unique pour financer les opérations de résidentialisation globale prévues en 2022 et 2023.

Les membres du Bureau du Conseil d'Administration

- Valident la modification du programme des travaux de la résidentialisation globale des tours 9, 11, 13, rue de l'Île de France et de l'immeuble 5, 7, rue de l'Île de France, ainsi que le prix de revient et le plan de financement prévisionnels actualisés correspondants pour un montant total de 718 208 € HT / 790 029 € TTC TVA 10,0%,
- Autorisent le Directeur Général :
 - à poursuivre le montage opérationnel du projet,
 - à signer le moment venu les pièces et documents relatifs à l'opération (autorisations administratives, conventions, ...),
 - à engager la consultation des entreprises et à signer les marchés de travaux,
 - à contracter l'emprunt bancaire au taux en vigueur à la signature du contrat,
 - à solliciter la garantie de l'emprunt 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

Accusé de réception en préfecture
071-443862073-20220707-2022BU27-DE
Date de télétransmission : 07/07/2022
Date de réception préfecture : 07/07/2022



Bureau du Conseil d'Administration du 6 juillet 2022	Objet : Résidence Les Saugeraies Résidentialisation globale des immeubles situés 10 à 28, rue des Etats-Unis à Mâcon Actualisation du programme des travaux, du prix de revient et du plan de financement prévisionnels	
	Opération n°0110	Délibération n°2
Délibération n° 2022 BU 28	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 22 mars 2022, le Bureau du Conseil d'Administration a approuvé le programme des travaux ainsi que le prix de revient et le plan de financement prévisionnels pour la résidentialisation globale des immeubles situés du 10 au 28, rue des Etats-Unis à Mâcon dans le quartier des Saugeraies.

Le projet de requalification des espaces extérieurs répond à plusieurs objectifs :

- Améliorer de la qualité de vie des résidents :
 - faciliter les déplacements en pieds d'immeubles par la modernisation des cheminements piétons et la reprise de tous les accès pour les personnes à mobilité réduite,
 - créer une liaison piétonne centrale Nord/Sud en direction de l'école Jules Ferry qui servira également de « voie pompiers » pour la défense incendie,
 - améliorer le fonctionnement (accès, largeur des places, circulations) et la qualité paysagère des aires de stationnement,
 - maintenir une capacités de 138 places, actuellement réparties sur 4 parkings.
- Améliorer la qualité environnementale du site :
 - limiter l'effet « îlot de chaleur » par le maintien des arbres lorsqu'il est possible et par de nouvelles plantations, utilisation de revêtements de couleur claire en périphérie des bâtiments,
 - permettre l'infiltration naturelle des eaux pluviales à la parcelle,
 - renforcer la présence du végétal.
- Apporter davantage de sécurité :
 - par un nouveau réseau d'éclairage des parkings, des cheminements et des pieds d'immeubles,
 - par des largeurs de voies de circulation mieux adaptées et des gabarits de places de stationnement plus importants.
- Entretien et développer les réseaux enterrés.

Accusé de réception en préfecture
071-443862073-20220707-2022BU28-DE
Date de télétransmission : 07/07/2022
Date de réception préfecture : 07/07/2022

PROGRAMME DES TRAVAUX

Le programme des travaux actualisé est le suivant :

- Réfection complète des zones de stationnement existantes avec maintien d'une capacité d'une place de stationnement par logement.
- Mise en œuvre d'enrobés drainants perméables et de bandes plantées facilitant l'infiltration des eaux de pluie.
- Remplacement des réseaux enterrés détériorés aux abords (eaux pluviales, eaux usées, adduction d'eau) et mise en place de fourreaux pour l'implantation future de bornes de recharge des véhicules électriques.
- Installation d'un nouveau réseau d'éclairage des parkings et des pieds d'immeubles avec luminaires à led moins énergivores et possibilité de détection de présence.
- Création d'une circulation centrale pour les modes de déplacements doux, suffisamment dimensionnée pour servir de « voie pompiers », et création d'espaces de convivialité pour la rencontre des habitants,
- Réfection de tous les cheminements et accès aux immeubles avec mise aux normes pour les personnes à mobilité réduite.

Mâcon Habitat a confié la conception et l'exécution du projet à l'équipe de maîtrise d'œuvre pilotée par l'agence URBALAB (architecte paysagiste).

Il est prévu d'engager les travaux à partir de la fin du second semestre 2022 avec un phasage de réalisation tenant compte des contraintes de stationnement. L'ensemble des ouvrages pourra être achevé en milieu d'année 2023.

PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Il est proposé d'actualiser le prix de revient prévisionnel de l'opération de résidentialisation globale des immeubles situés 10 à 28, rue des Etats-Unis à Mâcon. Il s'élève à 884 901 € HT / 973 391 € TTC TVA 10,0%.

Résidentialisation globale des immeubles situés 10 à 28, rue des Etats-Unis à Mâcon	Bureau du CA du 22 mars 2022 TTC TVA 10.0%	Juillet 2022 TTC TVA 10.0%	%
TRAVAUX	715 000 €	916 335 €	94,14 %
HONORAIRES	55 000 €	57 056 €	5,86 %
TOTAL	770 000 €	973 391 €	100,00%

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

Il est proposé d'actualiser le plan de financement prévisionnel pour l'opération de résidentialisation globale des immeubles situés 10 à 28, rue des Etats-Unis à Mâcon. Il se décompose comme suit :

Résidentialisation globale des immeubles situés du 10 à 28, rue des Etats-Unis à Mâcon	Bureau du CA du 22 mars 2022 TTC TVA 10.0%	Juillet 2022 TTC TVA 10.0%	%
SUBVENTIONS	0 €	131 710 €	13,53 %
- Région Bourgogne Franche-Comté (Crédits politique de la Ville)	0 €	131 710 €	13,53 %
EMPRUNTS	770 000 €	841 681 €	86,47 %
- Prêt bancaire 25 ans à taux fixe - Prêt bancaire 15 ans à taux fixe	770 000 €	841 681 €	86,47 %
TOTAL	770 000 €	973 391 €	100,00%

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

- Prêt bancaire à taux fixe 15 ans : 1,55%

Mâcon Habitat envisage de contractualiser un montant de prêt unique pour financer les opérations de résidentialisation globale prévues en 2022 et 2023.

Les membres du Bureau du Conseil d'Administration

- Valident la modification du programme des travaux de la résidentialisation globale des immeubles situés 10 à 28, rue des Etats-Unis à Mâcon, ainsi que le prix de revient et le plan de financement prévisionnels actualisés correspondants pour un montant total de 884 901 € HT / 973 391 € TTC TVA 10,0%,
- Autorisent le Directeur Général :
 - à poursuivre le montage opérationnel du projet,
 - à signer le moment venu les pièces et documents relatifs à l'opération (autorisations administratives, conventions, ...),
 - à engager la consultation des entreprises et à signer les marchés de travaux,
 - à contracter l'emprunt bancaire au taux en vigueur à la signature du contrat,
 - à solliciter la garantie de l'emprunt auprès de Mâconnais Beaujolais Agglomération.

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

Karen CLIMIO FONTANY

Directeur Général

Accusé de réception en préfecture
071443862073-20220707-2022BU28-DE
Date de télétransmission : 07/07/2022
Date de réception préfecture : 07/07/2022



Bureau du Conseil d'Administration du 6 juillet 2022	Objet : Acquisition amélioration d'un immeuble situé 99, rue Dombey à Mâcon Clôture financière et comptable	
	Opération n° 627A	Délibération n°6
Délibération n° 2022 BU 29	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 :

Les services de Mâcon Habitat ont procédé à la clôture administrative, financière et comptable de l'opération d'acquisition amélioration d'un immeuble de 5 logements (1PLAI, 2 PLUS, 2 PLS) situé 99, rue Dombey à Mâcon (71000), réceptionnée en septembre 2019.

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

	Bureau du CA du 4 décembre 2018 5 logements TTC 10% et 1 commerce	Prix de revient définitif 5 logements TTC 10% et 1 commerce	% PRD
PRIX DE REVIENT	907 752.00 €	929 869.59 €	
FINANCEMENT			
SUBVENTIONS	269 868.00 €	299 868.00 €	32.25 %
- Etat PLAI	5 868.00 €	5 868.00 €	0.63 %
- MBA	264 000.00 €	294 000.00 €	31.62 %
EMPRUNTS	276 853.00 €	321 853.00 €	34.61 %
- CDC PLS 40 ANS	77 355.00 €	77 355.00 €	8.32 %
- CDC PLS 50 ANS	37 845.00 €	37 845.00 €	4.07 %
- CDC PLUS 40 ANS	29 160.00 €	29 160.00 €	3.14 %
- CDC PLUS 50 ANS	64 638.00 €	64 638.00 €	6.95 %
- CDC PLAI 40 ANS	10 461.00 €	10 461.00 €	1.12 %
- CDC PLAI 50 ANS	34 894.00 €	34 894.00 €	3.75 %
- Action Logement	22 500.00 €	67 500.00 €	7.26 %
FONDS PROPRES	361 031.00 €	308 148.59 €	33.14 %
Dont logements		260 779.44 €	28.05%
Dont commerce		47 369.15 €	5.09%
TOTAL	907 752.00 €	929 869.59 €	100,00 %

Accusé de réception en préfecture
071-443862073-20220707-2022BU29-DE
Date de télétransmission : 07/07/2022
Date de réception en préfecture : 07/07/2022

Les membres du Bureau du Conseil d'Administration

- Autorisent le Directeur Général :
 - à arrêter le prix de revient définitif de l'opération à 929 869,59 € TTC,
 - à arrêter le plan de financement définitif de l'opération à 929 869,59 € dont :
 - 299 868,00 € de subventions,
 - 321 853,00 € d'emprunts,
 - à constater l'affectation des fonds propres à hauteur de 308 148,59 € dont 260 779,44 € pour les logements et 47 369,15 € pour le commerce.

Adopté à l'unanimité

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

Pour extrait conforme

Karen CLAUDIO FONTANY

Directeur Général

Bureau du Conseil d'Administration du 6 septembre 2022	Objet : Résidence « Les 9 Clés » Rénovation énergétique de 160 logements et création de 10 ascenseurs, 10 à 40 boulevard des 9 Clés à Mâcon Actualisation du prix de revient et du plan de financement prévisionnels	
	Opération n° : 669 R01	Délibération n°3
Délibération n° 2022 BU 33	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 du 9 novembre 2021 a approuvé le programme des travaux pour la rénovation thermique des 5 bâtiments de la résidence « Les 9 Clés » et la création de 10 colonnes d'ascenseurs, ainsi que le prix de revient et le plan de financement prévisionnels correspondants.

Pour rappel, les interventions retenues sont les suivantes :

- Isolation thermique par l'extérieur en matériaux biosourcés et isolation des combles pour atteindre le niveau de performance énergétique BBC rénovation, avec évolution du classement de l'étiquette de E à B,
- Mise en place d'une ventilation mécanique contrôlée hygroréglable,
- Amélioration du mode de production d'eau chaude sanitaire,
- Mise en place d'une régulation du chauffage (pompes à débit variable, robinets thermostatiques),
- Traitement de l'étanchéité à l'air des logements,
- Mise en peinture des portes d'entrées des immeubles et embellissement des halls,
- Mise aux normes des portes d'accès aux caves et des portes des gaines techniques des parties communes,
- Mise en place d'une visiophonie GSM et d'un contrôle d'accès,
- Création de 10 colonnes d'ascenseurs extérieurs desservant 100 logements au total,
- Amélioration du stationnement extérieur et mise en place d'une barrière d'accès,
- Réfection complète des salles de bains et des WC.

La consultation des entreprises a été réalisée en 2 temps, au 4^{ème} trimestre 2021 pour les travaux d'amélioration thermique et de création d'ascenseurs, puis au 1^{er} semestre 2022 pour les travaux de réfection des salles de bains et des WC. L'ensemble des marchés de travaux est à présent notifié aux différentes entreprises attributaires et le chantier, démarré le 16 décembre 2021, peut être conduit pour la partie intérieure des logements et sur l'enveloppe des bâtiments.

Préfecture de l'Ain
Bureau de l'Urbanisme
07 03 09 22 11
Date de transmission : 07/09/2022
N° de récépissé : 07/09/2022

La livraison des ouvrages est prévue pour le 1^{er} trimestre 2024.

Compte tenu de la conjoncture économique défavorable qui affecte particulièrement le secteur du bâtiment depuis le 2^{ème} semestre 2021, les prix proposés par les entreprises sont en forte hausse 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 augmentations constatées.

Le budget des travaux de l'opération « Les 9 Clés » enregistre ainsi une hausse de +12,81% après résultats d'appel d'offres par rapport au dernier budget approuvé en novembre 2021. L'augmentation du prix de revient prévisionnel est moins importante à +6,37%.

Compte tenu de ces éléments, il convient d'actualiser le prix de revient et le plan de financement prévisionnels de l'opération.

PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Le prix de revient prévisionnel pour la rénovation des 5 bâtiments de la résidence « Les 9 Clés » et la création de 10 colonnes d'ascenseurs s'élève à 6 820 526 € HT € / 7 379 918 € TTC TVA 5,5% et 10,0% et se décompose de la façon suivante :

Rénovation thermique et création d'ascenseurs	Novembre 2021 HT	Novembre 2021 TTC TVA 5.5% et 10.0%	Septembre 2022 HT	Septembre 2022 TTC TVA 5.5 et 10.0%	%
TRAVAUX	5 367 600 €	5 904 360 €	6 166 956 €	6 660 990 €	90.26 %
HONORAIRES ET DIVERS	939 394 €	1 033 300 €	653 570 €	718 928 €	9.74 %
TOTAL	6 306 994 €	6 937 660 €	6 820 526 €	7 379 918 €	100,00%

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

Le plan de financement prévisionnel pour la rénovation des 5 bâtiments de la résidence « Les 9 Clés » et la création de 10 colonnes d'ascenseurs se décompose comme suit, sous réserve de la confirmation des conditions de financement du nouveau programme opérationnel FEDER 2021-2027 et sous réserve des disponibilités d'enveloppes financières affectées à la création d'ascenseurs par le Conseil Départemental de Saône-et-Loire.

L'opération bénéficie par ailleurs du plan de relance de l'économie 2021-2022 engagé par l'Etat, sur le volet rénovation thermique et réhabilitation lourde du parc locatif social, à destination de 20 000 logements de classe E, F et G.

Rénovation thermique de 5 bâtiments et création de 10 colonnes d'ascenseurs	Novembre 2021	Septembre 2022	%
SUBVENTIONS	3 057 000 €	2 837 000 €	38.44 %
- FEDER (Rénovation thermique)	480 000 €	480 000 €	6.50 %
- EFFILOGIS / Région Bourgogne Franche-Comté (Rénovation thermique)	677 000 €	677 000 €	9.17 %
- Mâconnais Beaujolais Agglomération (Rénovation thermique)	270 500 €		
- Mâconnais Beaujolais Agglomération (Subvention annuelle 2021)		50 000 €	0.68 %
- Conseil Départemental de Saône-et-Loire (création d'ascenseurs)	200 000 €	200 000 €	2.71 %
- ETAT Plan de Relance	1 430 000 €	1 430 000 €	19.38 %
EMPRUNTS	1 077 900 €	2 105 000 €	28.52 %
- CDC Eco-prêt 15 ans	1 077 900 €	2 105 000 €	28.52 %
FONDS PROPRES	2 802 560 €	2 437 918 €	33.03 %
<i>Soit au logement</i>		15 237 €	
TOTAL	6 937 660 €	7 379 918 €	100,00 %

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

- CDC Eco-prêt 15 ans : 1,25 % (Taux du Livret A - 75 pb)

A l'issue des travaux, conformément aux résultats de la concertation locative, il sera appliqué :

- une contribution, dite « 3^{ème} ligne » sur la quittance mensuelle de loyer, au titre du partage des économies d'énergie réalisées grâce aux travaux d'amélioration,
- une augmentation des loyers et des charges pour les logements bénéficiant d'un ascenseur.

Accusé de réception en préfecture
071-443862073-20220907-2022BU33-DE
Date de télétransmission : 07/09/2022
Date de réception préfecture : 07/09/2022

Les membres du Bureau du Conseil d'Administration

- valident le prix de revient et le plan de financement prévisionnels de l'opération de rénovation thermique des 5 bâtiments de la résidence « Les 9 Clés » et de création de 10 colonnes d'ascenseurs pour un montant total de 6 820 526 € HT € / 7 379 918 € TTC TVA 5,5% et 10,0%,
- autorisent le Directeur Général :
 - à poursuivre l'exécution des travaux,
 - à signer le moment venu les pièces et documents relatifs à l'opération (autorisations administratives, conventions, ...),
 - à solliciter les subventions auprès des différents financeurs,
 - à contracter l'emprunt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ou tout autre organisme bancaire au taux en vigueur à la signature du contrat,
 - à solliciter les garanties de l'emprunt auprès de Mâconnais Beaujolais Agglomération.

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

Karen CIVIO FONTANY

Directeur Général

**ANNEXE – RENOVATION ENERGETIQUE DE 160 LOGEMENTS
ET CREATION DE 10 ASCENSEURS
RESIDENCE « LA DESERTE » A MACON (71000)**

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

Ligne du Prêt : Montant :	ECOPRET 2 105 000 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt :	15 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A 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%
Typologie Gissler :	1A
Profil d'amortissement :	Echéance prioritaire (intérêts différés) : si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés
Modalité de révision :	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité de l'échéance :	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 %.
Garantie	100% Mâconnais Beaujolais Agglomération

Accusé de réception en préfecture
071-443882073-20220907-2022BU33-DE
Date de télétransmission : 07/09/2022
Date de réception préfecture : 07/09/2022

KCF

Par ailleurs, l'état du bâtiment se dégradant régulièrement à chaque saison froide depuis son acquisition du fait de désordres importants sur le clos-couvert, il est nécessaire d'engager le chantier au plus vite afin d'éviter l'aggravation des pathologies.

PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Compte tenu de la hausse constatée du coût des travaux, le prix de revient prévisionnel de l'opération augmente de +33,13 % par rapport à celui approuvé en mars 2021, soit +447 886 € TTC. Il est à présent estimé à 1 717 813 € HT / 1 799 849 € TTC (TVA 5,5 %).

	9 logements 6 PLUS / 3 PLAI Bureau du CA 31 Mars 2021 TTC 5.5%	9 logements 6 PLUS / 3 PLAI Septembre 2022 TTC 5.5%	%
FONCIER	234 206 €	248 618 €	13.81 %
TRAVAUX	948 096 €	1 350 308 €	75.02 %
HONORAIRES et DIVERS	169 661 €	200 923 €	11.16 %
TOTAL	1 351 963 €	1 799 849 €	100.00 %
	3 083 €/m ² SHAB 150 218 €/logt	4 105 €/m ² SHAB 199 983 €/logt	

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

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

	Bureau du CA 31 Mars 2021	Septembre 2022	%
SUBVENTIONS	329 154.00 €	369 154.00 €	20.51 %
Etat PLAI	17 154.00 €	17 154.00 €	0.95 %
MBA PLAI	12 000.00 €	27 000.00 €	1.50 %
MBA PLUS	11 000.00 €	36 000.00 €	2.00 %
MBA subvention annuelle 2018 et 2021	100 000.00 €	100 000.00 €	5.56 %
Action Logement Action Cœur de Ville	189 000.00 €	189 000.00 €	10.50 %
EMPRUNTS	403 945.00 €	573 945 €	31.89 %
CDC PLUS 40 ans	139 739.00 €	120 817.00 €	6.71 %
CDC PLUS 50 ans	0.00 €	219 888.00 €	12.22 %
CDC PLAI 40 ans	75 206.00 €	0.00 €	0.00%
CDC PLAI 50 ans	0.00 €	44 240.00 €	2.46 %
Action Logement Action Cœur de Ville	189 000.00 €	189 000.00 €	10.50 %
FONDS PROPRES	618 864.00 €	856 750.00 €	47.60 %
<i>Soit au logement</i>	68 763.00 €	95 194 €	
TOTAL	1 351 963.00 €	1 799 849.00 €	100.00 %

Accusé de réception en préfecture
071-443862073-20220907-2022BU34-DE
Date de publication : 07/09/2022
Date de récolement en préfecture : 07/09/2022

Pour information, les taux des emprunts à la date de la délibération sont les suivants (Taux du livret A fixé à 2,0% à compter du 01/08/2022) :

- CDC PLUS 40 et 50 ans : 2,60 % (Taux du Livret A + 60 pb)
- CDC PLAI 40 et 50 ans : 1,80 % (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 1 717 813 € HT / 1 799 849 € TTC (TVA 5,5 %),
- autorisent le Directeur général :
 - à poursuivre le montage opérationnel du projet et à engager les 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,
 - 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 la majorité

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

Pour extrait conforme

Karen CHENO FONTANY
Directeur Général

Accusé de réception en préfecture
071-443862073-20220907-2022BU34-DE
Date de télétransmission : 07/09/2022
Date de réception préfecture : 07/09/2022



Conseil d'Administration du 20 septembre 2022	Objet : Elections des représentants des locataires au Conseil d'Administration	
Délibération n° 2022 CA 21	Service	Pôle Commercial
Nombre de membres en exercice : 23 Présents (ou représentés) à la séance : 20	Rédacteur	Alice NOGUE

Le Directeur Général expose,

En application de la réglementation fixée par le décret n° 2008-566 du 18 juin 2008, article R421-7 du Code la Construction et de l'Habitation, des élections sont organisées tous les quatre ans en vue de procéder au renouvellement des représentants des locataires au sein des conseils d'administration des Offices Publics de l'Habitat.

Afin d'assurer le bon déroulement des opérations électorales, d'obtenir la plus large participation des locataires au scrutin, de promouvoir les bonnes pratiques, Mâcon Habitat et les organisations mentionnés à l'article L421-9 du Code la Construction et de l'Habitation, se sont réunis pour établir ensemble un protocole local relatif à l'organisation de ces élections.

Ce protocole local (joint en annexe) est conforme au protocole national signé le 14 décembre 2021 entre la Fédération Nationale des Offices publics de l'Habitat et les organisations nationales mentionnées à l'article L421-9 du Code la Construction et de l'Habitation.

Il fixe les modalités de vote (vote mixte : électronique et par correspondance), la confection du matériel de vote et la prise en charge des dépenses relatives aux élections, les conditions d'éligibilité des candidats, les modalités d'information aux locataires, le déroulement du scrutin, le dépouillement des votes et le calendrier électoral, notamment.

Les élections auront lieu le jeudi 8 décembre 2022.

Les membres du Conseil d'Administration

- Prennent connaissance du protocole local relatif à l'organisation des élections des représentants des locataires au sein du Conseil d'Administration, validé par les associations de locataires.
- Prennent note du calendrier électoral, inclus dans le protocole.

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

Karen CLAUDIO FONTANY

Directeur Général

Accusé de réception en préfecture
071-443862073-20220921-2022CA21-DE
Date de télétransmission : 21/09/2022
Date de réception préfecture : 21/09/2022



Conseil d'Administration du 20 septembre 2022	Objet : Elections des représentants des locataires au Conseil d'Administration : désignation de la commission électorale	
Délibération n° 2022 CA 22	Service	Pôle Commercial
Nombre de membres en exercice : 23 Présents (ou représentés) à la séance : 20	Rédacteur	Alice NOGUE

Le Directeur Général expose,

En application de la réglementation fixée par le décret n° 2008-566 du 18 juin 2008, article R421-7 du Code la Construction et de l'Habitation, des élections sont organisées tous les quatre ans en vue de procéder au renouvellement des représentants des locataires au sein des conseils d'administration des Offices Publics de l'Habitat.

Les prochaines élections au sein du Conseil d'Administration de MACON Habitat se dérouleront le jeudi 08 décembre 2022.

Le protocole local, comme préconisé par le protocole national signé entre la Fédération Nationale des Offices Publics de l'Habitat et les organisations nationales mentionnées à l'article L421-9 du Code la Construction et de l'Habitation, prévoit la mise en place d'une commission des opérations électorales.

Cette commission est consultée par l'Office sur l'organisation et le déroulement des élections ; ainsi que sur les questions relatives à la conformité de la liste électorale, à l'éligibilité des candidats, au report éventuel de la date de vote et toutes questions relatives au dépouillement.

Cette commission sera composée :

- d'un représentant du conseil d'administration de Mâcon Habitat,
- du Président de Mâcon Habitat à savoir Monsieur Eric Maréchal, ou son représentant désigné,
- d'un représentant des associations habilitées à présenter des candidats, ayant constitué une liste.

Elle veille au bon déroulement du scrutin et des opérations de dépouillement.

A l'issue des opérations de dépouillement, un procès-verbal est dressé et signé notamment par les représentants présents des listes de candidats, et par les membres de la commission.

Mme LAMUR, membre du conseil d'administration de MACON Habitat depuis 2014, a participé à cette commission à 2 reprises. Il est proposé qu'elle représente à nouveau le conseil d'administration de MACON Habitat dans cette commission.

Accusé de réception en préfecture
071-443862073-20220921-2022CA22-DE
Date de télétransmission : 21/09/2022
Date de réception préfecture : 21/09/2022

Les membres du Conseil d'Administration

- Valident la désignation de Mme LAMUR au sein de la commission électorale au titre du représentant du conseil d'administration de **Mâcon Habitat**.

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 septembre 2022	Objet : Baisse de loyers	
Délibération n° 2022 CA 30	Service	Pôle Commercial
Nombre de membres en exercice : 23 Présents (ou représentés) à la séance : 20	Rédacteur	Alice NOGUE

Le Directeur Général expose,

Sur le territoire Mâconnais, il existe une tension de l'offre pour des logements et pavillons de petites typologies.

Le taux de pression sur un T3 est de 2,9 (soit en moyenne 2,9 demandes pour un logement) et il passe à 4.3 pour les logements de type 1 ou 2 (sources SNE).

22,59 % seulement du patrimoine de MACON Habitat est constitué de T1/T2. Alors que sur l'ensemble des demandes, externes et mutations, la part de demandeurs de T1 /T2 représente 34,48 %.

Il est donc fréquent que du fait de la pénurie de petits logements, les services du pôle commercial positionnent des personnes seules sur un logement de type 3, dans la mesure où leurs ressources le permettent.

Dans le quartier prioritaire de la ville (QPV) des Saugeraies, des logements de type 3 sont vacants, notamment dans le bâtiment sis 109 rue Mandela à Mâcon. Actuellement, des travaux pour la commercialisation sont en cours, suite à la résidentialisation du site.

Afin de lutter contre cette vacance, et pour rendre le bâtiment et le secteur plus attractifs, par l'entrée de nouveaux locataires, le service commercial souhaite pouvoir louer ces logements de type 3 à des personnes seules. Pour ce faire, il est nécessaire d'ajuster les loyers de ces T3 et de caler leurs tarifs sur ceux des T2.

Le coût du loyer et des charges d'un logement de type 3 sur ce secteur est de 419€ (312.74€ pour le loyer et 106.26€ de charges). En comparaison le coût du loyer et des charges d'un logement de type 2 à la même adresse, est de 347.35€ (262.79€ de loyer et 84.56€ de charges).

Ce niveau de loyer constitue un taux d'effort trop élevé pour une personne seule.

Aucun logement de type 2 n'est vacant à cette adresse.

Il semblerait donc possible de louer plus facilement ces types 3, si avec une baisse de loyer, ils deviennent accessibles à un.

KCF

Accusé de réception en préfecture
071-443862073-20220921-2022CA30-DE
Date de télétransmission : 21/09/2022
Date de réception préfecture : 21/09/2022

Aussi pour remédier à cette situation,

Les membres du Conseil d'Administration

- Autorisent le Directeur Général à baisser le prix du loyer à hauteur de 50€ pour les logements de type 3 situés à l'adresse suivante :
 - 109 A, B et C rue Nelson Mandela,

et ce, afin de lutter contre la vacance et pour pouvoir répondre en partie à une demande de petits logements.

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

Karen CLAUDIO FONTANY


Directeur Général



Conseil d'administration du 20 septembre 2022	Objet : Communication sur le suivi budgétaire de l'Office	
Délibération n° 2022 CA 32	Service	Direction financière et comptable
Nombre de membres en exercice : 23 Présents (ou représentés) à la séance : 20	Rédacteur	REGNIER Clément

Le Directeur général expose :

Conformément à l'article L 423-25 du code de la construction et de l'habitation (CCH), en cours d'exercice comptable, un suivi régulier de l'exécution budgétaire est assuré par l'établissement d'états comparatifs des recettes et des dépenses par rapport aux prévisions. Une communication sur le suivi de l'exécution budgétaire est présentée au moins une fois par an au conseil d'administration.

La présente communication porte sur l'exécution budgétaire du premier semestre 2022. Elle vise à mettre en évidence, pour les principaux emplois et ressources, les écarts entre les prévisions initiales et les projections au 31 décembre, compte tenu des réalisations constatées au 30 juin.

Si l'état comparatif fait apparaître un bouleversement de l'économie générale du budget, une décision modificative rétablissant l'équilibre doit être présentée dans un délai d'un mois au conseil d'administration.

Au sens de l'arrêté du 23 décembre 2015 (relatif à la détermination des pourcentages intervenant dans l'appréciation d'un bouleversement de l'économie générale du budget des offices publics de l'habitat soumis aux règles de la comptabilité commerciale) l'économie générale du budget est considérée comme bouleversée lorsque au moins l'une des conditions suivantes est remplie :

- a) La prévision actualisée de la capacité d'autofinancement est inférieure de 10 % ou supérieure de 20 % à la dernière prévision approuvée par le conseil d'administration ;
- b) La prévision actualisée du prélèvement sur le fonds de roulement est supérieure de 10 % à la dernière prévision approuvée par le conseil d'administration.

1. L'investissement : les opérations de construction, acquisitions et réhabilitations de logement

Le budget 2022 prévoyait 18,79 M€ d'investissements, dont 8,1 M€ pour la rénovation et l'amélioration du patrimoine existant (réhabilitation énergétique, installations d'ascenseurs, ...), 3,5 M€ pour des opérations en cours (St Vincent, Le Boléro, ...), 5,7 M€ pour des opéra-

tions nouvelles (Maison Médicale + 13 logements Tulipiers, Quai Lamartine, ...) et 1,4 M€ pour les autres investissements (résidentialisation Ile de France et Etats-Unis notamment).

Peu de travaux ont été facturés pendant les premiers mois de l'année. Au 30 juin, le taux de réalisation de ces investissements n'était en effet que de 20,76 % avec 3,90 M€ d'immobilisations. Compte tenu des chantiers en cours (La Déserte, Petits Collectifs de Bioux, ...) de ceux qui se sont achevés ou vont se terminer d'ici la fin de l'exercice (Le Boléro, Val de Bioux, Rénovation énergétique aux Saugeraies, ...) et de ceux qui viennent de débiter ou qui vont démarrer au second semestre (14 Quai Lamartine, Démolitions La Chanaye, ...), le montant d'investissements au 31 décembre est évalué à 10,19 M€, soit un taux de réalisation de 54,2 % du budget.

Les subventions notifiées étaient quant à elles de 0,7 M€ au 30 juin pour un budget de 4,44 M€, soit un taux de réalisation de 15,9 %. La projection des subventions notifiées au 31 décembre est de 2,18 M€, avec un taux de réalisation de 49,1 %. À quelques exceptions près, cet écart ne s'explique pas par des annulations de subventions, mais par un report du calendrier (Règlement d'intervention FEDER en cours de rédaction, notification des subventions ANRU en fonction du calendrier des travaux, ...).

Enfin, les emprunts encaissés représentaient 4,72 M€ au 30 juin, soit 64 % des 7,38 M€ prévus. Au 31 décembre, un taux de réalisation de 124,8 % est projeté avec 9,21 M€ encaissés. L'écart provient de l'encaissement début 2022 d'emprunts initialement prévus fin 2021, et par le versement de la totalité des emprunts libres souscrits auprès du Crédit Mutuel alors qu'il était prévu de les percevoir de façon échelonnée en fonction de l'avancement des travaux.

2. Le compte de résultat : les produits hors récupération de charges

Les produits hors récupération de charges s'élevaient à 15,13 M€ au 30 juin, soit un taux de réalisation de 48,56 % du budget (31,16 M€).

Compte tenu des produits qui ne seront constatés qu'au second semestre (subventions d'investissement transférées au résultat, production immobilisée, reprise sur provisions, ...), la projection au 31 décembre s'élève à 31,59 M€, soit 101,38 % du budget. Les produits d'exploitation sont plus faibles qu'escomptés en raison de mises en services qui se sont décalées. La valeur du patrimoine cédé est inférieure au budget voté (de nombreuses ventes à La Résidence), mais des produits exceptionnels bien plus élevés que prévus viennent compenser ces différences et expliquent le dépassement par rapport au budget voté.

3. Le compte de résultat : les charges non récupérables

Les charges non récupérables atteignaient fin juin un montant de 6,71 M€, soit un taux de réalisation de 24,07 % du budget (27,88 M€).

De nombreuses charges significatives (dotations aux amortissements et provisions, taxes foncières, ...) ne seront cependant constatées qu'au cours du second semestre. En projection au 31 décembre, les charges non récupérables atteignent 28,49 M€, soit 102,19 % du budget.

Plusieurs raisons expliquent la hausse des dépenses par rapport au budget voté.

- 1) En raison de l'inflation, les augmentations de salaires ont été plus importantes que ce qui avait été inscrit au budget. L'inflation a également engendré une hausse du Livret A et donc d'une partie des intérêts d'emprunts payés par Mâcon Habitat.

- 2) Dans le cadre du réaménagement de dette, une soultte doit être payée pour pouvoir sortir des emprunts indexés sur l'inflation. Celle-ci a été refinancée à 100 % par la CDC et n'a généré aucun mouvement de trésorerie. Toutefois, il convient d'enregistrer une charge comptable qui vient augmenter artificiellement les dépenses.

4. Les charges récupérables et produits de récupération des charges

Les charges récupérables présentaient au 30 juin un taux d'exécution de 55,77 % avec 4,27 M€ sur un budget de 7,66 M€.

Le dépassement du taux de 50 % au 30/06 s'explique par les charges de chauffage. En effet, les prévisions annuelles prennent en compte le bouclier tarifaire, or, au 30/06/2022, les avoirs concernant celui-ci n'avaient pas été réceptionnés.

Après réception des avoirs pour les mois de janvier et février, la projection des charges récupérables est donc estimée à hauteur de 100 % du budget (7,66 M€).

Parallèlement, comme aucun écart significatif par rapport aux prévisions n'est constaté, la projection au 31 décembre des récupérations de charges (y compris réparations locatives) est estimée à 7,71 M€ au 31 décembre, soit 100 % du budget.

5. La capacité d'autofinancement et le prélèvement sur le fonds de roulement

Compte tenu des charges et produits de fonctionnement constatés au premier semestre de l'exercice, et des projections sur le second semestre, la capacité d'autofinancement prévisionnelle pour 2022 est supérieure à celle votée au budget.

Elle s'établirait en effet à 8,28 M€ au lieu des 8,15 M€ prévus, soit un écart de + 1,60 %.

Sur la base des hypothèses détaillées précédemment, Mâcon Habitat aurait un apport au fonds de roulement de 4,61 M€ au 31 décembre 2022, contre un prélèvement initialement prévu de 3,30 M€.

Il n'y a donc pas lieu de considérer l'économie générale du budget comme bouleversée au sens de l'arrêté du 23 décembre 2015.

6. La trésorerie

La trésorerie moyenne du premier semestre 2022 était de 29,21 M€.

Au 30/06/2022, elle s'élevait à 30,55 M€.

Compte tenu des dépenses et encaissements escomptés au cours du second semestre, la trésorerie devrait se maintenir à un niveau similaire au 31/12/2022.

Le Directeur général informe le conseil d'administration qu'après analyse des états comparatifs des ressources et des emplois par rapport aux prévisions, les écarts constatés au 30 juin et projetés au 31 décembre ne sont pas susceptibles de bouleverser l'économie générale du budget.

Les membres du conseil d'administration,

- Prennent acte des termes de la présente délibération

Adopté à l'unanimité

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

Pour extrait conforme

Karen CLIVO FONTANY

Accusé de réception en préfecture
071-443862078-20220821-2022CA32-DE
Date de transmission : 19/09/2022
Date de réception préfecture : 21/09/2022