



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 8 novembre 2022



Conseil d'administration du 08 novembre 2022	Objet : Débat d'Orientation Budgétaire 2023	
Délibération n° 2022 -	Service	Direction financière et comptable
Nombre de membres en exercice : Présents (ou représentés) à la séance :	Rédacteur	REGNIER Clément

Le Directeur général expose :

L'article L 421-21 du code de la construction et de l'habitation (CCH) dispose que le budget des offices publics de l'habitat soumis aux règles de la comptabilité de commerce doit être voté au plus tard le 31 mars de l'exercice auquel il s'applique. Pour l'année 2023, le Conseil d'administration de Mâcon Habitat examinera la délibération relative au budget lors de sa séance du 20 décembre 2022.

Conformément à l'article R 423-6 du CCH, les administrateurs doivent délibérer sur les orientations générales du budget dans les deux mois précédant son adoption.

Ce débat d'orientation budgétaire a pour vocation d'éclairer les enjeux économiques et financiers auxquels l'office est confronté et de définir les axes stratégiques qui guideront la construction du budget.

1. Actualités économiques et financières du logement social

Le taux du Livret A à son plus haut niveau depuis 2009.

En raison de la forte inflation le taux du Livret A a connu deux hausses en 2022 : passage à 1 % au 1^{er} février puis passage à 2 % au 1^{er} août.

La deuxième composante permettant de fixer son taux (l'€ster) a subi une envolée depuis mi-septembre. Celle-ci qui était négative avait permis de limiter la hausse du Livret A, mais cela ne sera plus le cas lors du prochain fixing.

Aussi, le taux du Livret A devrait grimper à 3 % minimum au 1^{er} février 2023. Cela se traduira par un impact immédiat de 770 K€ de charges d'intérêts pour l'office en 2023 puis de 1,2 M€ supplémentaires en 2024.

Une forte inflation en 2022 avec des conséquences pour 2023

Les économistes prévoient que l'inflation se situera autour de 6 % au 31/12/2022. Cela génère plusieurs conséquences financières importantes pour l'exercice 2023 :

- Hausse de la Taxe Foncière (la variation de la valeur cadastrale étant assise sur l'inflation)
- Augmentation du prix des prestations d'entretien et maintenance non récupérables
- Hausse de la masse salariale afin de préserver le pouvoir d'achat des collaborateurs
- Augmentation des taux directeurs de la BCE, donc des taux d'emprunts (CT et LT)

L'impact est estimé à 1 095 K€ pour Mâcon Habitat en 2023.

2. Orientations au niveau des investissements

Depuis plusieurs années, Mâcon Habitat investit lourdement dans la rénovation thermique et l'amélioration de l'accessibilité. L'office continue de réaliser en parallèle de nouveaux logements (en neuf ou en acquisition-amélioration).

Il est proposé de continuer sur ces différents axes pour l'exercice 2023.

Rénovation thermique des bâtiments

Le contexte énergétique indique que l'orientation prise par Mâcon Habitat a été la bonne. L'objectif est de continuer dans cette voie, et même d'intensifier, si possible, les programmes de rénovation énergétique.

Pour 2023, cela concernera de nombreux logements situés sur les Petits Collectifs de Bioux, La Déserte, Les 9 Clés, Les Blanchettes et La Chanaye (dans le cadre du NPNRU). Plusieurs autres quartiers verront les premières études se réaliser en 2023.

L'investissement représentera 5,47 M€ pour 2023. Le coût total de ces 5 programmes s'établissant à 24,54 M€, dont 3,2 M€ de fonds propres et 13,7 M€ d'emprunts.

Amélioration de l'accessibilité des bâtiments

Depuis 2019, plusieurs colonnes d'ascenseurs ont été installées sur le patrimoine de l'office. En raison notamment d'une population vieillissante, il est apparu important d'aménager des équipements qui vont permettre d'améliorer le quotidien de nombreux locataires du parc.

Quatre nouveaux ascenseurs ont été mis en service le 10/10/2022. L'exercice 2023 devrait permettre la livraison de sept autres colonnes et le début des travaux pour au moins cinq autres.

L'investissement devrait représenter 3,7 M€ pour 2023. Le coût total des opérations d'installation d'ascenseurs pour la période 2022 - 2026 s'élèvera autour de 11 M€. Ces programmes sont financés quasi uniquement par les fonds propres de l'office. Une partie est ensuite compensée par l'obtention de dégrèvements de taxe foncière.

Construction de logements (neuf ou acquisition-amélioration)

Au côté des nombreuses opérations de réhabilitation, Mâcon Habitat conserve son rôle de constructeur. L'office prévoit plusieurs opérations en 2023, à savoir 13 logements et 1 cabinet médical aux Tulipiers, 9 logements au 14 Quai Lamartine, 2 logements Rue Saint Pierre, ou encore 5 appartements dans la maison des Noyerats.

L'investissement représentera 3,47 M€ pour 2023. Le coût total de ces programmes s'établissant à 6,46 M€, dont 1,76 M€ de fonds propres et 2,95 M€ d'emprunts.

Résidentialisations globales

Un programme de résidentialisation va se dérouler en 2023 sur la rue des Etats-Unis (entre le 10 et le 28) ainsi que sur la rue d'Ile-de-France (au 9, 11 et 13). L'exercice 2023 verra également le lancement de la résidentialisation de neuf bâtiments à La Chanaye dans le cadre du NPNRU.

L'investissement devrait représenter 1,65 M€ pour 2023. Le coût total de ces opérations s'élève à 2,6 M€, financés principalement par emprunt.

NPNRU La Chanaye

Après une année 2022 marquée par le relogement de nombreux locataires et par la mise en œuvre des études techniques, l'exercice 2023 sera marqué par le lancement de la démolition de trois bâtiments. Cette opération représentera un coût de presque 2 M€, dont une partie sera enregistrée en charges exceptionnelles puisque l'office ne reconstruira pas sur l'emprise foncière.

Les démolitions sont financées à 70 % par fonds propres, le complément étant apporté par les subventions de l'ANRU (environ 15 %) et du Conseil Départemental (environ 15 %).

Pour rappel, la NPNRU La Chanaye représentera presque 26 M€ d'investissements pour Mâcon Habitat dont plus de 7 M€ de fonds propres et 13 M€ d'emprunts bancaires.

3. Orientations à choisir en matière de fonctionnement

Composition des recettes de fonctionnement (produits courants)

Environ 95 % des recettes de l'office proviennent des loyers (logements, commerces, parking, ...).

Une autre partie se compose des produits annexes (antennes, syndic, gestion pour le compte de tiers, ...). Ces produits n'évoluent que très peu. Les contrats des antennes ont été renégociés et permettent une augmentation annuelle de 2 %, soit environ 4 000 € par an.

La troisième source des produits courants concerne les Certificats d'Economies d'Energie. Ils sont principalement obtenus grâce aux travaux de réhabilitation thermique. Leur niveau est fluctuant d'une année sur l'autre. Pour l'exercice 2023, environ 450 K€ devraient être disponibles.

Enfin, les produits financiers viennent compléter les recettes courantes. Avec la hausse du Livret A, l'office devrait percevoir 400 K€ supplémentaires en 2023.

Autres recettes de fonctionnement (produits exceptionnels)

Les produits exceptionnels sont composés principalement de la vente de patrimoine d'une part, et de l'obtention de dégrèvements de Taxe Foncière pour les travaux d'économies d'énergie ou d'accessibilité effectués d'autre part.

Ces recettes sont estimées à 2 230 K€ pour 2023.

Hausse des dépenses de fonctionnement (charges courantes)

Sous le coup de la forte inflation, plusieurs dépenses vont évoluer de manière mécanique ou vont entraîner une augmentation inéluctable. La somme de ces hausses est évaluée au minimum à 1,865 M€ décomposée comme suit :

- Intérêts d'emprunts (+ 770 K€)
- Taxe Foncière avec un taux communal inchangé (+ 390 K€)
- Masse salariale (+ 393 K€)
- Coût de l'entretien et de la maintenance (+ 347 K€)

Les marges de manœuvre sont extrêmement réduites pour l'office en raison de la composition des produits et de l'augmentation de charges contraintes.

Il est demandé aux membres du conseil d'administration :

- De valider les orientations au niveau des investissements autour de cinq axes
- De valider les orientations suivantes en matière de fonctionnement :
 - Evolution des loyers de 3,6 %
 - Cession de l'ensemble des Certificats d'Economie d'Energies disponibles
 - Maintien du volume de vente
 - Hausse du résultat financier via les placements et la diminution de la ligne de trésorerie
 - Maintien du niveau de la vacance pour limiter les pertes de charges dues à celle-ci
 - Baisse de l'objectif d'autofinancement courant à 6 %
 - Stabilisation de l'impayé au même niveau que l'exercice 2022



Conseil d'administration du 08 novembre 2022	Objet : Révision des loyers 2023	
Délibération n° 2022 CA 37	Service	Direction financière et comptable
Nombre de membres en exercice : Présents (ou représentés) à la séance :	Rédacteur	REGNIER Clément

Le Directeur général expose :

La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 dite « égalité et citoyenneté » dispose dans son article 81 que les loyers pratiqués pour les logements des organismes d'habitations à loyer modéré sont révisés chaque année au 1er janvier en fonction de l'indice de référence des loyers prévu au I de l'article 17-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. La date de l'indice de référence des loyers prise en compte pour cette révision est celle du deuxième trimestre de l'année précédente. Cette mesure a été codifiée à l'article L 442-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

L'indice de référence des loyers (IRL) pour un trimestre donné se déduit de l'IRL du même trimestre de l'année précédente en appliquant à ce dernier l'évolution entre ces deux périodes de la moyenne sur douze mois consécutifs de l'indice des prix à la consommation (IPC) hors tabac et hors loyers. Les valeurs sont arrondies à deux décimales.

Au deuxième trimestre 2022, l'Indice de Révision des Loyers était de 135,84. Au deuxième trimestre 2021, cet indice était de 131,12. La variation de l'IRL applicable pour la révision des loyers 2023 est donc de $(135,84 - 131,12) / 131,12 = + 3,60 \%$.

Compte tenu de la vacance observée en septembre 2022, une révision des loyers de 3,60 % se traduirait sur l'exercice 2023 par 915 K€ de loyers supplémentaires (en année pleine).

Ceci étant exposé, il est proposé aux membres du Conseil d'administration :

- D'adopter une révision des loyers de 3.6 % au 1^{er} janvier 2023



Conseil d'Administration du 8 novembre 2022	Objet : bail précaire, dérogation	
Délibération n° 2022 CA 38	Service	Pôle Commercial
Nombre de membres en exercice : 23 Présents (ou représentés) à la séance :	Rédacteur	Alice NOGUE

Le Directeur Général expose,

Mâcon Habitat participe au projet d'habitat inclusif, financé par le Conseil Départemental de Saône et Loire, et porté conjointement par la Mutualité Française et Mâcon Habitat.

Dans le cadre de ce projet, il est prévu une offre d'habitats mixtes constituée :

- d'une part de 8 logements neufs destinés à des personnes en situation de handicap. Ces logements seront intégrés au sein d'un ensemble collectif d'environ 16 à 18 logements, comprenant des espaces communs, favorisant les rencontres et la mixité. Cette future construction devrait être implantée rue de Paris à Mâcon.

- d'autre part, de 4 logements diffus existants à proximité de cet immeuble.

La première étape de ce projet est la mise à disposition des 4 logements en diffus, et d'un logement supplémentaire servant de pièce commune, dans l'attente de la livraison de l'immeuble collectif rue de Paris à Mâcon.

Trois personnes handicapées, qui adhèrent au projet, et en concertation avec la Mutualité Française, vont prochainement emménager dans 3 logements ciblés : deux rue Maurice Ravel, et un avenue Charles de Gaulle.

Une recherche est toujours en cours pour un quatrième logement.

Pour démarrer sans attendre l'accompagnement de 3 personnes, la Mutualité recherche un lieu d'accueil partagé, qui servira également de bureau au travailleur social.

Le lieu doit être adapté à des personnes à mobilité réduite, et se situer dans un périmètre très proche des logements des personnes.

Compte tenu de la vacance très faible sur notre parc et des critères (ascenseur accessible sans volée d'escaliers, toilettes adaptées, etc.), à ce jour nous ne pouvons proposer un bien à la Mutualité Française qui corresponde.

Néanmoins, des logements de type 2 sont régulièrement disponibles dans la résidence « séniors » des Séquanais.

Compte tenu de la proximité immédiate de cette résidence avec les lieux de vie des personnes handicapées, compte tenu également des aménagements tant des parties

communes, que du logement, il est apparu opportun de proposer temporairement ce logement à la Mutualité Française.

La résidence des Séquanais étant vouée à un habitat de personnes retraitées exclusivement, cette occupation ne pourra être que temporaire, et une autorisation sera sollicitée auprès de l'organisme financeur qu'est la CARSAT, ainsi qu'auprès de la DDETS.

Dès qu'un logement correspondant aux critères viendra à se libérer sur le parc classique de Mâcon Habitat, cette location temporaire de la Mutualité Française prendra fin.

Il est proposé aux membres du Conseil d'Administration

- D'autoriser le Directeur Général à contracter avec la Mutualité Française un bail précaire, pour un logement de type 2 à la résidence des Séquanais, afin d'y installer un bureau et une pièce commune, pour l'accompagnement des trois locataires bénéficiaires de l'Habitat inclusif
- A fixer le prix de la redevance forfaitaire mensuelle à 500 €, compte tenu de la non-participation de la Mutualité Française aux activités réservées aux résidents des Séquanais

et ce, afin de permettre le lancement effectif dès décembre 2022, du projet d'habitat inclusif, en collaboration avec le Département de Saône et Loire.