



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 19 décembre 2023



Pour rappel, l'office est déjà propriétaire de 2 résidences au sein de la ZAC Grand Sud :

- « Les Crays » (2015), petit immeuble collectif de 14 logements (11 PLUS et 3 PLAI)
- « Grand Sud » (2021), ensemble de 18 pavillons (7 PLUS, 3 PLAI, 8 PLS)

Au terme des négociations avec la société BLP Promotion, le prix de vente a été arrêté à 615 000 euros HT (six cent quinze mille euros) / 738 000 € TTC TVA 20,0% (sept cent trente-huit mille euros). Les frais notariés sont estimés à 9 200 euros.

Le prix de revient prévisionnel pour l'acquisition des 3 maisons individuelles du « Clos de Paul », rue Paul Cézanne à Mâcon (71000) s'élève à 626 700 € HT / 689 370 € TTC TVA 10,0%, incluant les frais d'acquisition et une provision pour frais divers.

### PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

Le plan de financement prévisionnel pour l'acquisition des 3 maisons individuelles du « Clos de Paul », rue Paul Cézanne à Mâcon (71000) se décompose comme suit :

	Décembre 2023 TTC TVA 10.00%	%
<b>EMPRUNTS</b>	<b>545 036 €</b>	<b>79.06 %</b>
- CDC PLS 40 ans	206 811 €	30.00 %
- CDC PLS 40 ans complémentaire	165 883 €	24.06 %
- CDC PLS 50 ans	172 343 €	25.00 %
<b>FONDS PROPRES</b>	<b>144 334 €</b>	<b>20.94 %</b>
<i>Fonds propres / logement</i>	<i>48 111 €</i>	
<b>TOTAL</b>	<b>689 370 €</b>	<b>100.00%</b>
<i>Total / logement</i>	<i>229 790 €</i>	

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

- CDC PLS 40 et 50 ans : 4,11 % (Taux du Livret A 3,0% + 111 pb)

## Les membres du Bureau du Conseil d'Administration

- Approuvent l'acquisition auprès de la société BLP Promotion (69400 Villefranche-sur-Saône) de 3 maisons individuelles avec jardins et garages situées rue Paul Cézanne à Mâcon, pour un montant de 615 000 € HT / 738 000 € TTC TVA 20,0%, hors frais notariés.
- Approuvent le prix de revient prévisionnel de cette acquisition pour un montant de 626 700 € HT / 689 370 € TTC TVA 10,0% et le financement correspondant,
- Autorisent le Directeur Général :
  - à signer l'acte de vente correspondant avec la société BLP Promotion pour un montant de 615 000 € HT / 738 000 € TTC TVA 20,0%, hors frais d'acquisition.
  - 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 la garantie 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 – « Le Clos de Paul » Rue Paul Cézanne à Mâcon (71000)  
Acquisition de 3 maisons individuelles avec jardins et garages**

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

<b>Ligne du Prêt :</b>	<b>PLS</b>	<b>PLS FONCIER</b>
<b>Montant :</b>	372 694 €	172 343 €
<b>Dont Prêt principal</b>	206 811 €	
<b>Dont Prêt complémentaire</b>	165 883 €	
<b>Durée total de la Ligne du Prêt :</b>	<b>40 ans</b>	<b>50 ans</b>
<i>Dont durée de la phase du différé d'amortissement</i>	<b>0 mois</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 en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 1,11%</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 en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 1,11%</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  
071-443862073-20231206-2023BU29-DE  
Date de télétransmission : 06/12/2023  
Date de réception préfecture : 06/12/2023



Bureau du Conseil d'Administration du 5 décembre 2023	Objet : Démolition et reconstruction d'un ensemble immobilier pour la création de 5 logements locatifs et 2 locaux d'activités, 8-10 rue Bigonnet à MACON (71000) Actualisation du programme des travaux, du prix de revient et du plan de financement prévisionnels Opération n° : 606A Délélibération n°4	
Délélibération n° 2023 BU 30	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 membres du Bureau du Conseil d'Administration ont approuvé par délibération du 2 juillet 2020 la démolition d'immeubles anciens imbriqués situés 8-10 rue Bigonnet à Mâcon et la reconstruction en lieu et place de 8 logements collectifs de niveau BEPOS.

Lors de l'instruction du permis de construire du projet en 2021 par les services de la Ville de Mâcon, il a été demandé à Mâcon habitat de revoir la typologie des logements pour favoriser la création de grands logements et répondre plus précisément aux besoins constatés sur le quartier de St Clément. La demande de permis a par conséquent été retirée afin de reconsidérer le programme.

Dans le même temps, la Ville de Mâcon a missionné un cabinet d'urbanisme pour réaliser une étude urbaine sur le devenir du secteur sud de la ville mettant à l'arrêt pendant plusieurs mois le projet porté par l'office. A l'issue du rendu des conclusions d'étude, des axes de requalification de Saint-Clément ont été définis, validant la construction du bâtiment prévu 8-10 rue Bigonnet, à la fois en termes de cohérence urbaine et d'intégration architecturale.

Les services de Mâcon Habitat ont ainsi pu reconsidérer en début d'année le programme des travaux, le faisant évoluer de 8 à 5 logements dont 3 grands logements, tout en maintenant la création de 2 locaux d'activités en rez-de-chaussée.

En accord avec le cabinet CHAMBAUD architectes, maître d'œuvre de l'opération, les études de conception ont été reprises au stade avant-projet avec la déclinaison de plusieurs versions et la modification de l'ensemble des plans. Il a également été nécessaire de prendre en compte la nouvelle réglementation thermique applicable (RE 2020) obligeant à revoir les notes de calcul thermique et à s'orienter sur une production de chaleur différente de celle envisagée précédemment, à savoir le raccordement au réseau de chauffage urbain.

Au mois de juillet 2023, l'entreprise REMUET TP désignée par l'office a engagé les travaux de déconstruction des bâtiments existants en attendant le début des travaux de reconstruction.

Office a engagé les travaux de déconstruction des bâtiments existants en attendant le début des travaux de reconstruction.  
071-443862073-20231206-2023BU30-DE  
100% de transmission  
Date de réception préfecture : 06/12/2023

procédés complexes avec réalisation de confortement des avoisinants. La démolition complète prévue pour le mois de décembre 2023 permettra de procéder aux investigations géotechniques nécessaires à la prescription du type de fondations pour les futurs ouvrages.

La consultation des entreprises pour la reconstruction du nouveau bâtiment pourra intervenir à partir du 2<sup>nd</sup> trimestre 2024.

## **PROGRAMME DES TRAVAUX**

L'immeuble R+2 comprendra 5 logements répartis en 2 Type 3, 1 Type 4 duplex et 2 Type 5 duplex, pour une surface habitable totale d'environ 433 m<sup>2</sup>.

Un financement mixte, à savoir 2 PLUS et 3 PLS, a été retenu pour répondre à un objectif de diversification de l'occupation sociale.

Les logements seront majoritairement traversants, donnant sur la rue et sur la cour arrière, à l'exception du logement de type 4 donnant uniquement sur la cour du fait des contraintes de la parcelle.

L'ascenseur initialement prévu a été supprimé pour favoriser la réalisation de grands logements en duplex.

Le bâtiment répond aux exigences de la réglementation environnementale 2020, et bénéficie d'une isolation thermique et acoustique renforcée.

Chaque logement disposera d'une cave individuelle au rez-de-chaussée ainsi que d'un espace commun pour le rangement des vélos, poussettes et 2 roues motorisés. Du fait de la configuration de la parcelle située au cœur du quartier de Saint Clément et jouxtant un ensemble d'immeuble, le stationnement s'effectuera sur la voirie ou sur les parkings publics environnants (parking Bigonnet).

Le rez-de-chaussée de l'immeuble comportera 2 cellules commerciales entièrement aménagées d'environ 60 m<sup>2</sup> chacune avec possibilité de regroupement le cas échéant. Elles seront destinées à la location.

Afin de répondre aux prescriptions de l'architecte des bâtiments de France, la future construction va permettre de reconstituer la façade d'origine des immeubles démolis donnant sur la rue Bigonnet afin de conserver l'esprit de faubourg du quartier de St Clément. Par conséquent, la démolition prévoit la récupération de matériaux tels que les jambages en pierre des ouvertures pour permettre leur réemploi et leur intégration sur la future façade.

Afin de favoriser le confort d'été, la cour intérieure créée intègrera un espace planté. Le chauffage et l'eau chaude sanitaire seront produits par des modules thermiques d'appartement individuels raccordés au réseau de chaleur public. Cette solution permet une gestion individualisée des consommations d'énergie tout en bénéficiant des avantages du chauffage urbain.

Compte tenu des évolutions exposées, il convient d'actualiser le prix de revient et le plan de financement prévisionnels de l'opération intégrant la démolition des anciens bâtiments, la construction des 5 logements collectifs et celle des surfaces commerciales en rez-de-chaussée.

**KCF**

Accusé de réception en préfecture  
071-443862073-20231206-2023BU30-DE  
Date de télétransmission : 06/12/2023  
Date de réception préfecture : 06/12/2023

## PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL GLOBAL DE L'OPERATION

Le prix de revient prévisionnel pour la démolition et la reconstruction de 5 logements et 2 locaux d'activités 8-10 rue Bigonnet à Mâcon s'élève à 1 808 994 € HT / 1 927 820 € TTC (TVA 10,00% pour les logements et TTC=HT pour les commerces).

	Bureau du CA 2 juillet 2020 TTC 5,5% et 10,0% (TTC =HT pour les commerces)	Décembre 2023 TTC 10,0% (TTC=HT pour les commerces)	%
FONCIER	378 150,00 €	696 831,00 €	36,15%
TRAVAUX	1 230 652,00 €	963 790,00 €	49,99%
HONORAIRES ET DIVERS	277 438,00 €	267 199,00 €	13,86%
<b>TOTAL</b>	<b>1 886 240,00 €</b>	<b>1 927 820,00 €</b>	<b>100,00%</b>

Pour information, le prix de revient de la démolition s'élève à 286 418 € HT / 343 702 € TTC (TVA 20,00%).

## PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL POUR LA CONSTRUCTION DES LOGEMENTS

Le prix de revient prévisionnel pour la construction de 5 logements collectifs 8-10 rue Bigonnet à Mâcon s'élève à 1 400 562 € HT / 1 519 390 € TTC (TVA 10,00%).

	Bureau du CA 2 juillet 2020 TTC 5,5% et 10,0%	Décembre 2023 TTC 10,0%	%
FONCIER	296 727 ,00 €	546 359,00 €	35,96%
TRAVAUX	975 292,00 €	761 824,00 €	50,14%
HONORAIRES ET DIVERS	219 756,00 €	211 207,00 €	13,90%
<b>TOTAL</b>	<b>1 491 775,00 €</b>	<b>1 519 390,00 €</b>	<b>100,00%</b>
Soit / logement	186 472,00 €	301 878,00 €	

KCF

Accusé de réception en préfecture  
071-443862073-20231206-2023BU30-DE  
Date de télétransmission : 06/12/2023  
Date de réception préfecture : 06/12/2023



## PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL POUR LA CONSTRUCTION DES COMMERCES

Le prix de revient prévisionnel pour la construction des 2 commerces 8-10 rue Bigonnet à Mâcon s'élève à 408 431 € TTC(=HT)

	Bureau du CA 2 juillet 2020 TTC = HT	Décembre 2023 TTC = HT	%
FONCIER	81 423,00 €	150 473,00 €	36,84%
TRAVAUX	255 360,00 €	201 966,00 €	49,45%
HONORAIRES ET DIVERS	57 682,00 €	55 992,00 €	13,71%
<b>TOTAL</b>	<b>394 465,00 €</b>	<b>408 431,00 €</b>	<b>100,00%</b>

La modification du programme des travaux n'a pas permis de maintenir le budget initial affecté à l'opération. L'augmentation des coûts prévisionnels s'explique par plusieurs facteurs :

- la conjoncture économique extrêmement défavorable qui a touché le secteur du bâtiment dans la période succédant à la crise du Covid de 2020 à 2021, avec à la fois une inflation de tous les types de produits, des pénuries de certains matériaux et un manque de disponibilité des entreprises,
- des prescriptions techniques imposées par la localisation : intervention en site contraint obligeant la mise en œuvre d'installations de chantier adaptée du fait de la proximité de la voie, la mise en place de contreforts pour consolider les bâtiments avoisinants pendant la phase de démolition.
- l'application de la nouvelle réglementation thermique et environnementale (RE 2020)
- les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France avec la reconstitution des façades d'origine côté rue avec réemploi de matériaux.

**KCF**

- à lancer la consultation des entreprises pour la construction,
- à poursuivre l'exécution des contrats de travaux de démolition,
- 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, d'Action Logement, ou de 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

Karen CLIMO FONTANY

Directeur Général



## PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL CONSTRUCTION DES LOGEMENTS ET DEMOLITION

Le plan de financement prévisionnel pour la démolition de l'ensemble immobilier et la construction de 5 logements collectifs et de 2 cellules commerciales 8-10 rue Bigonnet à Mâcon (71000) se décompose comme suit :

	Bureaux du CA 2 juillet 2020 TTC 5,5% et 10,0%	Décembre 2023 TTC 10,0%	%
<b>SUBVENTIONS</b>	<b>490 792,00 €</b>	<b>216 900,00 €</b>	<b>14,28%</b>
- ETAT PLAI	26 292,00 €		0,00%
- MBA (Dotation annuelle)	50 000,00 €	50 000,00 €	3,29%
- MBA RI	44 500,00 €	7 000,00 €	0,46%
- MBA (démolition)	0,00 €	30 000,00 €	1,97%
ACTION LOGEMENT Cœur de Ville	250 000,00 €	129 900,00 €	8,55%
<b>EMPRUNTS</b>	<b>578 286,00 €</b>	<b>1 102 489,00 €</b>	<b>72,56%</b>
- CDC PLAI 40 ans	43 930,00 €	0,00 €	0,00%
- CDC PLAI 50 ans	95 633,00 €	0,00 €	0,00%
- CDC PLUS 40 ans	85 251,00 €	137 283,00 €	9,04%
- CDC PLUS 50 ans	103 472,00 €	221 314,00 €	14,57%
- CDC PLS 40 ans	0,00 €	193 742,00 €	12,75%
- CDC PLS 50 ans	0,00 €	247 050,00 €	16,26%
- ACTION LOGEMENT	250 000,00 €	303 100,00 €	19,95%
Emprunt bancaire	0,00 €		
<b>FONDS PROPRES</b>	<b>422 697,00 €</b>	<b>200 001,00 €</b>	<b>13,16%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1 491 775 €</b>	<b>1 519 390,00 €</b>	<b>100,00%</b>

La construction des locaux d'activités pourra être financée par un emprunt bancaire dans la limite de 500 000 €.

Les membres du Bureau du Conseil d'Administration

- Valident le programme des travaux, le prix de revient et le plan de financement prévisionnels actualisés de l'opération de démolition-reconstruction de 5 logements collectifs et 2 locaux commerciaux 8-10, rue Bigonnet à Mâcon (71000) pour un montant total de 1 808 994 € HT / 1 927 820 € TTC,
- Autorisent le Directeur Général :
  - à poursuivre les études de conception pour la construction

KCF

Accusé de réception en préfecture  
071-443862073-20231206-2023BU30-DE  
Date de télétransmission : 06/12/2023  
Date de réception préfecture : 06/12/2023



Bureau du Conseil d'Administration du 5 décembre 2023	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 programme des travaux, du prix de revient et du plan de financement prévisionnels Opération n° : 669 R01                      Délibération n°4	
Délibération n° 2023 BU 31	Service	Direction du Développement et du Patrimoine
Nombre de membres en exercice : 7 Présents (ou représentés) à la séance : 6	Rédacteur	Dina-Flor RODRIGUES

Le Directeur Général expose :

Le Bureau du Conseil d'Administration du 6 septembre 2022 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 C (DPE 2021),
- 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 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,
- Rénovation complète des salles de bains et des WC.

En cours d'opération il a été décidé de réaliser la réfection totale des halls d'entrées des immeubles avec le remplacement des portes d'accès et la mise en place de panneaux communicants numériques, de façon à harmoniser les prestations avec les opérations de rénovation récemment livrées, à savoir « La Déserte » et « Petits collectifs de Bioux ».

**KCF**

Accusé de réception en préfecture  
071-443862073-20231206-2023BU31-DE  
Date de télétransmission : 06/12/2023  
Date de réception préfecture : 06/12/2023

Les coûts des travaux ont par ailleurs connu des hausses importantes en cours de chantier concernant les interventions suivantes :

- dévoiements des réseaux enterrés (électricité, gaz, chauffage urbain) nécessaires pour la création des colonnes d'ascenseurs extérieures rapportées,
- modifications apportées aux cabines de douches dans les salles de bain afin de se conformer aux normes du CONSUEL.

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 7 271 222 € HT / 7 890 568 € TTC TVA 5,5% et 10,0% et se décompose de la façon suivante :

<b>Rénovation thermique des 5 bâtiments</b>	Septembre 2022 HT	Septembre 2022 TTC TVA 5.5% et 10.0%	Décembre 2023 HT	Décembre 2023 TTC TVA 5.5 et 10.0%	%
TRAVAUX	4 780 260 €	5 135 625 €	5 257 736 €	5 685 236 €	92.40 %
HONORAIRES ET DIVERS	376 976 €	414 674 €	431 605 €	467 382 €	7.60 %
<b>TOTAL</b>	<b>5 157 236 €</b>	<b>5 550 299 €</b>	<b>5 689 341 €</b>	<b>6 152 618 €</b>	<b>100.00%</b>

<b>Création de 10 ascenseurs</b>	Septembre 2022 HT	Septembre 2022 TTC TVA 5.5% et 10.0%	Décembre 2023 HT	Décembre 2023 TTC TVA 5.5 et 10.0%	%
TRAVAUX	1 386 696 €	1 525 365 €	1 431 305 €	1 574 435 €	90.59 %
HONORAIRES ET DIVERS	276 594 €	304 254 €	150 576 €	163 515 €	9.41 %
<b>TOTAL</b>	<b>1 663 290 €</b>	<b>1 829 619 €</b>	<b>1 581 881 €</b>	<b>1 737 950 €</b>	<b>100.00%</b>

<b>Rénovation thermique des 5 bâtiments et création de 10 ascenseurs</b>	Septembre 2022 HT	Septembre 2022 TTC TVA 5.5% et 10.0%	Décembre 2023 HT	Décembre 2023 TTC TVA 5.5 et 10.0%	%
TRAVAUX	6 166 956 €	6 660 990 €	6 689 041 €	7 259 671 €	92.00 %
HONORAIRES ET DIVERS	653 570 €	718 928 €	582 181 €	630 897 €	8.00 %
<b>TOTAL</b>	<b>6 820 526 €</b>	<b>7 379 918 €</b>	<b>7 271 222 €</b>	<b>7 890 568 €</b>	<b>100.00%</b>

Accusé de réception en préfecture  
071-44886000  
Date de télétransmission : 06/12/2023  
Date de réception préfecture : 06/12/2023

Les membres du Bureau du Conseil d'Administration

- Valident les modifications du programme des travaux ainsi que 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 7 271 222 € HT € / 7 890 568 € 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 solliciter le 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

## 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 :

<b>Rénovation thermique de 5 bâtiments et création de 10 colonnes d'ascenseurs</b>	Septembre 2022	Décembre 2023	%
<b>SUBVENTIONS</b>	<b>2 837 000 €</b>	<b>2 257 000 €</b>	<b>28.60 %</b>
- FEDER (Rénovation thermique)	480 000 €		
- EFFILOGIS / Région Bourgogne Franche-Comté (Rénovation thermique)	677 000 €	677 000 €	8.58 %
- Mâconnais Beaujolais Agglomération (Rénovation thermique)	50 000 €	150 000 €	1.90 %
- Conseil Départemental de Saône-et-Loire (création d'ascenseurs)	200 000 €		
- ETAT Plan de Relance	1 430 000 €	1 430 000 €	18.12 %
<b>EMPRUNTS</b>	<b>2 105 000 €</b>	<b>2 105 000 €</b>	<b>26.68 %</b>
- CDC Eco-prêt 15 ans	2 105 000 €	2 105 000 €	26.68 %
<b>FONDS PROPRES</b>	<b>2 437 918 €</b>	<b>3 528 568 €</b>	<b>44.72 %</b>
<i>Soit au logement</i>		22 054 €	
<b>TOTAL</b>	<b>7 379 918 €</b>	<b>7 890 568 €</b>	<b>100.00 %</b>

Pour information, l'Eco-prêt a été contracté avec la Caisse des Dépôts et Consignations en date du 16 juin 2023.

Le Fonds FEDER ne sera pas éligible à cette opération en raison de l'attribution de la subvention de l'Etat dans le cadre du Plan de Relance 2021.

L'aide du Conseil Départemental pour la création d'ascenseurs ne pourra également s'appliquer compte tenu de la desserte en demi-palliers des futurs ascenseurs.

A l'issue des travaux, conformément aux résultats de la concertation locative, 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,
- une augmentation des loyers et des charges pour les logements bénéficiant d'un ascenseur.

**KCF**

Accusé de réception en préfecture  
071-443862073-20231206-2023BU31-DE  
Date de télétransmission : 06/12/2023  
Date de réception préfecture : 06/12/2023





Bureau du Conseil d'Administration du 5 décembre 2023	Objet : Clos des Tulpiers Construction de 13 logements individuels et d'un cabinet médical rue des Etats-Unis à Mâcon (71000) Actualisation du programme des travaux, du prix de revient et du plan de financement prévisionnels – <b>ANNULE ET REMPLACE la délibération n° 2023 BU 28 du 17/10/2023</b> Opération n° : 011C                      Délibération n°3	
Délibération n° 2023 BU 32	Service	Direction du Développement et du Patrimoine
Nombre de membres en exercice : 7 Présents (ou représentés) à la séance : 6	Rédacteur	Yann LAFFONT-BADER

Le Directeur Général expose :

Les membres du Bureau du Conseil d'Administration ont approuvé par délibération du 25 février 2020 la construction de 14 logements individuels et d'une maison médicale situés sur l'ancien îlot d'affaires des Tulpiers, rue des Etats-Unis à Mâcon, après démolition du foyer pour étudiants et du centre d'activités tertiaires devenus inexploitable.

Le chantier de démantèlement des 2 immeubles a débuté en juin 2021 et a connu deux phases d'interruption liées à la découverte successive de matériaux amiantés non décelables lors des repérages préalables avant travaux : des fonds de coffrage à l'intérieur des panneaux préfabriqués des murs pignons et des conduits en fibrociment intégrés aux fondations. Les contraintes de retrait et d'évacuation de ces matériaux ont engendré des coûts supplémentaires très importants et rallongé les délais de travaux de près d'un an jusqu'à fin 2022, date de réception des terrains purgés et remis en état.

Parallèlement aux opérations de démolition, les études de conception des futurs ouvrages réalisées par le cabinet RBC architectes, maître d'œuvre désigné par l'office, ont conduit à reconsidérer le nombre de pavillons à construire, passant de 14 à 13 logements.

En effet, la configuration de la parcelle, conjuguée aux différentes contraintes de la réglementation et du cahier des charges de construction ont fait évoluer la composition du site en 2 bandes continues de 6 et 7 logements, implantées de part et d'autre d'une voie d'accès perpendiculaire à la rue des Etats-Unis, avec une zone de retournement des véhicules à l'opposé de l'entrée.

L'emprise bâtie et l'organisation du tènement de la maison médicale située au nord de la parcelle ont également été revues afin de répondre au mieux aux attentes des professionnels de santé avec qui le projet a été finalisé : agencement intérieur de la structure, optimisation du stationnement et des accès, séparation des zones destinées au public et aux praticiens, maintien d'espaces végétalisés.

KCF

Accusé de réception en préfecture  
071-443862073-20231206-2023BU32-DE  
Date de télétransmission : 06/12/2023  
Date de réception préfecture : 06/12/2023



## PROGRAMME DES TRAVAUX

Les 13 logements, d'une surface habitable totale d'environ 1 174 m<sup>2</sup>, se répartissent en 5 Type 3, 4 Type 4 et 4 Type 5, avec un financement mixte pour répondre à un objectif de diversification de l'occupation sociale, à savoir 6 PLUS, 4 PLAI et 3 PLS.

Les pavillons sont conçus sur 2 niveaux, à l'exception de 2 logements de Type 3 de plain pieds destinés aux personnes à mobilité réduite.

Ils répondent aux exigences de la réglementation thermique 2012, et bénéficient d'une compacité importante et d'une isolation acoustique renforcée.

Chaque logement disposera d'un jardin privatif avec un abris extérieur, d'un garage fermé ou d'une place de stationnement couverte pour les 2 Type 3 en rez-de-chaussée. 16 places extérieures sont par ailleurs prévues pour les ménages avec plusieurs véhicules ou pour les visiteurs.

Afin de traiter le confort d'été, des pergolas seront installées au droit des séjours, abritant ainsi la terrasse, et un arbre sera planté dans chaque jardin.

Le chauffage sera produit par chaudières individuelles gaz et l'eau chaude sanitaire par ballons thermodynamiques.

La maison médicale d'environ 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher se situera à l'entrée de la parcelle pour plus de commodité et sera séparée des habitations par un espace vert. La patientèle et les professionnels de santé disposeront d'une vingtaine de places de stationnement dont des places réservées pour les personnes à mobilité réduite.

A l'échelle de la parcelle, une attention particulière a été portée aux traitements des sols de façon à maintenir des surfaces perméables suffisantes pour l'infiltration naturelle des eaux pluviales.

Après consultations des entreprises, les marchés de travaux ont été notifiés aux titulaires en novembre 2022 puis en avril 2023 pour les lots infructueux au premier appel d'offres.

Il convient à présent d'actualiser le prix de revient et le plan de financement prévisionnels de l'opération qui intègrent la démolition des anciens bâtiments de l'îlot d'affaires, la construction des 13 pavillons et celle de la maison médicale.

### PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL DEMOLITION

Le prix de revient prévisionnel pour la démolition des 2 bâtiments R+4 de l'ancien îlot d'affaires des Tulipiers, 17 et 19 rue des Etats-Unis à Mâcon s'élève à 748 272,47 € HT / 830 056,53 € TTC (TVA 5,5%, 10,00% et 20,00%).

	Bureau du CA 2 septembre 2021	Octobre 2023	%
	TTC = HT	TTC 5.5%, 10.0% et 20.0%	
FONCIER	152 250,00 €	168 699,00 €	20,32%
TRAVAUX	377 092,00 €	555 609,00 €	66,94%
HONORAIRES ET DIVERS	122 170,00 €	105 748,00 €	12,74%
<b>Prix de revient prévisionnel</b>	<b>651 512,00 €</b>	<b>830 056,00 €</b>	<b>100,00%</b>

Accusé de réception en préfecture  
071-443862073-20231206-2023BU32-DE  
Date de télétransmission : 06/12/2023  
Date de réception préfecture : 06/12/2023

## PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL CONSTRUCTION DES LOGEMENTS

Le prix de revient prévisionnel pour la construction de 13 logements individuels rue des Etats-Unis à Mâcon s'élève à 3 168 827 € HT / 3 426 385 € TTC (TVA 5,5% et 10,00%).

	Bureau du CA 25 février 2020 TTC 5.5% et 10.0%	Octobre 2023 TTC 5.5% et 10.0%	%
FONCIER	319 178,00 €	545 807,00 €	15,93%
TRAVAUX	1 587 398,00 €	2 460 942,00 €	71,82%
HONORAIRES ET DIVERS	371 182,00 €	419 636,00 €	12,25%
<b>Prix de revient prévisionnel</b>	<b>2 277 758,00 €</b>	<b>3 426 385,00 €</b>	<b>100,00%</b>
Soit / logement	162 697,00 €	263 568,00 €	

## PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL CONSTRUCTION DE LA MAISON MEDICALE

Le prix de revient prévisionnel pour la construction du cabinet médical rue des Etats-Unis à Mâcon s'élève à 802 370 € HT / 975 211 € TTC 20,00%.

	Bureau du CA 25 février 2020 TTC 20.0%	Octobre 2023 TTC 20.0%	%
FONCIER	76 945,00 €	169 516,00 €	17,38%
TRAVAUX	385 408,00 €	688 330,00 €	70,59%
HONORAIRES ET DIVERS	89 803,00 €	117 365,00 €	12,03%
<b>Prix de revient prévisionnel</b>	<b>552 156,00 €</b>	<b>975 211,00 €</b>	<b>100,00%</b>

L'augmentation des coûts d'opération après résultats d'appels d'offres s'explique par plusieurs facteurs :

- la conjoncture économique extrêmement défavorable qui a touché le secteur du bâtiment dans la période succédant à la crise du Covid de 2020 à 2021, avec à la fois une inflation de tous les types de produits, des pénuries de certains matériaux et un manque de disponibilité des entreprises,
- des prescriptions techniques imposées par le contexte du projet : mise en œuvre de dallages portés sur fondations en raison de la nature des sols, renforcement de l'isolation acoustique liée à la contiguïté des logements en bandes et à la proximité de la route, ouvrages de voirie et réseaux importants,
- des choix programmatiques pour le confort de vie et la pérennité des logements : garages boxés, espaces de rangement intérieurs, pergolas et abris de jardins.

Accusé de réception en préfecture  
071-443862073-20231206-2023BU32-DE  
Date de télétransmission : 06/12/2023  
Date de réception préfecture : 06/12/2023

## PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL GLOBAL

Le plan de financement prévisionnel pour la démolition des 2 bâtiments R+4 de l'ancien îlot d'affaires des Tulipiers et la construction de 13 logements individuels et du cabinet médical rue des Etats-Unis à Mâcon se décompose comme suit :

	Bureaux du CA 25 février 2020 2 septembre 2021 TTC 5.5% et 10.0%	Octobre 2023 TTC 5.5%, 10.0% et 20.0%	%
<b>SUBVENTIONS</b>	<b>347 992,00 €</b>	<b>411 712,00 €</b>	<b>7,87%</b>
- ETAT PLAI	24 392,00 €	27 612,00 €	0,53%
- MBA (Dotation annuelle)	50 000,00 €	100 000,00 €	1,91%
- ACTION LOGEMENT	0,00 €	10 500,00 €	0,20%
- ETAT (démolition)	65 600,00 €	65 600,00 €	1,25%
- MBA (démolition)	80 000,00 €	80 000,00 €	1,53%
- ACTION LOGEMENT (démolition)	128 000,00 €	128 000,00 €	2,45%
<b>EMPRUNTS</b>	<b>2 101 358,00 €</b>	<b>1 911 030,00 €</b>	<b>36,53%</b>
- CDC PLAI 40 ans	360 872,00 €	201 251,00 €	3,85%
- CDC PLAI 50 ans	88 253,00 €	335 406,00 €	6,41%
- CDC PLUS 40 ans	552 227,00 €	343 454,00 €	6,56%
- CDC PLUS 50 ans	132 509,00 €	507 651,00 €	9,70%
- CDC PLS 40 ans	440 399,00 €	238 166,00 €	4,55%
- CDC PLS 50 ans	87 992,00 €	261 102,00 €	4,99%
- ACTION LOGEMENT	0,00 €	24 000,00 €	0,46%
- Emprunt bancaire	439 106,00 €		
<b>FONDS PROPRES</b>	<b>1 032 076,00 €</b>	<b>2 908 910,00 €</b>	<b>55,60%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>3 481 426,00 €</b>	<b>5 231 652,00 €</b>	<b>100,00%</b>

La construction de la maison médicale pourra être financée par un emprunt bancaire dans la limite de 500 000 €.

KCF

Accusé de réception en préfecture  
071-443862073-20231206-2023BU32-DE  
Date de télétransmission : 06/12/2023  
Date de réception préfecture : 06/12/2023

## Les membres du Bureau du Conseil d'Administration

- Valident le programme des travaux, le prix de revient et le plan de financement prévisionnels actualisés de l'opération pour un montant total de 4 719 469 € HT / 5 231 652 € TTC,
- 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, d'Action Logement, ou de 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

Karen CLAUDIO FONTANY

Directeur Général

**ANNEXE – CLOS DES TULIPIERS - Construction de 13 logements individuels et d'un cabinet médical rue des Etats-Unis 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>	201 251 €	335 406 €
<b>Durée total 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>0,40%</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>0,40%</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  
071-443862073-20231206-2023BU32-DE  
Date de télétransmission : 06/12/2023  
Date de réception préfecture : 06/12/2023

**ANNEXE – CLOS DES TULIPIERS - Construction de 13 logements individuels et d'un cabinet médical rue des Etats-Unis 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>	343 454 €	507 651 €
<b>Durée total 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

**ANNEXE – CLOS DES TULIPIERS - Construction de 13 logements individuels et d'un cabinet médical rue des Etats-Unis à Mâcon (71000)**

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

<b>Ligne du Prêt :</b>	<b>PLS</b>	<b>PLS FONCIER</b>
<b>Montant :</b>	238 166 €	261 102 €
<b>Durée total 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>1,11%</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>1,11%</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



Conseil d'administration du 19 décembre 2023	Objet : Budget 2024	
Délibération n° 2023 CA 33	Service	Direction financière et comptable
Nombre de membres en exercice : 22 Présents (ou représentés) à la séance : 22	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 2024**

Le budget 2024 s'inscrit dans la continuité du débat d'orientation budgétaire qui s'est tenu lors de la séance du Conseil d'administration du 14 novembre 2023.

Les paramètres retenus pour l'élaboration du budget 2024 sont les suivants :

- Une révision des loyers au 1<sup>er</sup> janvier 2024 de + 3,50 % conformément à l'indice de révision des loyers du second trimestre 2023
- Hausse des intérêts d'emprunts en raison de l'augmentation du Livret A au 1<sup>er</sup> février 2023
- Hausse de la Taxe Foncière en raison de la revalorisation des valeurs cadastrales
- Maintien du résultat financier via les placements et la maîtrise de la ligne de trésorerie
- Maintien du faible niveau de vacance et d'impayés
- La cession d'une dizaine logements au cours de l'année
- La hausse de l'objectif d'autofinancement à 8 %
- Une réduction de loyer de solidarité (RLS) brute en légère hausse
- La vente de l'ensemble des Certificats d'Economie d'Energie disponibles sur l'année
- Des investissements autour de quatre axes (économies d'énergie, accessibilité, construction, NPNRU La Chanaye)

**Le compte de résultat prévisionnel**

**KCF**

Accusé de réception en préfecture  
071-443862073-20231220-2023CA33-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2023  
Date de réception préfecture : 20/12/2023



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 2024, le compte de résultat soumis au vote du Conseil d'administration comprend 46,14 M€ de produits pour 43,73 M€ de charges. L'excédent prévisionnel est donc de 2,41 M€, dont 450 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 10,31 M€ dans le projet de budget 2024, soit une hausse de 0,05 M€ par rapport au budget initial 2023. Cela s'explique principalement par le maintien des tarifs de l'énergie à un niveau élevé (chauffage urbain, gaz et électricité) et la révision des valeurs cadastrales impactant à la hausse 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 2024, elles s'établissent à 33,42 M€, soit une hausse de 1,65 M€ en comparaison du budget 2023.

Cette différence s'explique notamment par :

- La hausse des intérêts financiers (+ 350 K€ par rapport au budget initial 2023)
- L'augmentation de la Taxe Foncière (+ 220 K€)
- La hausse de la masse salariale (+ 150 K€)
- L'augmentation des charges d'entretien et maintenance
- La hausse des charges exceptionnelles → Démolition La Chanaye tranche 2 (+ 460 K€)

### **Les produits prévisionnels**

La récupération des charges locatives prévue au budget s'élève à 10,40 M€, soit 0,12 M€ de plus que celle inscrite au budget initial 2023, 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 35,74 M€ dans le budget 2024 (34,94 M€ en dehors de la vente du patrimoine), soit une hausse de 2,83 M€ par rapport au budget 2023.

Les loyers perçus par Mâcon Habitat progressent de 1,11 M€ 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 3,50 %. Dans le même temps, la production immobilisée et les subventions d'exploitation augmentent en raison d'un changement de méthode pour la valorisation de la conduite d'opération, tandis que les autres produits de gestion courante baissent de 300 K€ avec des ventes de CEE plus faibles en 2024 qu'en 2023.

La hausse des taux, notamment celle du Livret A garantie jusqu'en février 2025, devrait permettre à l'office de maintenir ces recettes financières sur la trésorerie.

Enfin, en raison d'un nombre de ventes en recul par rapport à 2023, les produits induits par la cession de patrimoine sont en baisse de 0,63 M€.

### **Le résultat et la capacité d'autofinancement prévisionnels**

Le résultat prévisionnel 2024 est en hausse de 1,25 M€ par rapport au budget 2023, mais en baisse de 0,56 M€ par rapport à la projection effectuée au 30/06/2023.

Accusé de réception en préfecture  
071143262023  
20231220-2023CA33-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2023  
Date de réception préfecture : 20/12/2023

La capacité d'autofinancement prévisionnelle est donc en hausse de 0,69 M€ par rapport au budget primitif 2023.

## 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 2024 sont de 22,46 M€, dont :

- 4,59 M€ de remboursement en capital des emprunts ;
- 17,71 M€ pour des investissements corporels sur le patrimoine existant, l'acquisition de divers matériels (informatique, outillage, véhicule, ...) et pour les opérations engagées et nouvelles
- 0,16 M€ pour les investissements incorporels (logiciels et licences)

Les ressources prévues sont la capacité d'autofinancement pour 7,69 M€, les ventes d'éléments du patrimoine pour 0,8 M€, les subventions d'investissement notifiées pour 2,82 M€ et les emprunts encaissés pour 6,64 M€. Les ressources totales seraient donc de 17,95 M€.

Sur la base de ces prévisions pour l'exercice 2024, le tableau de financement aboutit à un déficit de ressources de 4,51 M€. Cette somme sera prélevée sur le fonds de roulement de l'office.

## 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 2024, pour 46 140 160 € en produits et 43 729 022 € en charges, soit un résultat prévisionnel de 2 411 138 € (dont 450 000 € de résultat comptable issu des ventes d'actifs, qui sera consacré au financement des investissements). La capacité d'autofinancement prévisionnelle s'établit à 7 688 635 €.
- Votent le tableau de financement prévisionnel 2024, pour 22 461 357 € en emplois et res-

sources après prélèvement de 4 510 205 € sur le fonds de roulement.

Adressé en préfecture  
071443882073-20231220-2023CA33-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2023  
Date de réception préfecture : 20/12/2023

- 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 CIVIO-FONTANY  
  
Directeur Général



Conseil d'administration du 19 décembre 2023	Objet : Objectif de vente de patrimoine 2024	
Délibération n° 2023 CA 34	Service	Direction Générale
Nombre de membres en exercice : 22 Présents (ou représentés) à la séance : 22	Rédacteur	Karen CLIVIO FONTANY

Le Directeur général expose,

Par délibération du 20 décembre 2022, le conseil d'administration a fixé à 19 le nombre de cessions pour l'exercice 2023.

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
2023	18

Pour l'exercice 2024, compte-tenu :

- Du contexte économique avec une inflation constatée à 4.1 % sur 2023 et du niveau des taux d'intérêts pratiqués
- De la remarque formulée par l'ANCOLS quant à la bonne santé financière de l'Office ne nécessitant pas de ressources supplémentaires et afin de ne pas détériorer le chiffre d'affaires de l'organisme

Les membres du Conseil d'administration

- Fixent à 10 le nombre de cessions de biens pour l'exercice 2024 (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

Accusé de réception en préfecture  
071-443862073-20231220-2023CA34-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2023  
Date de réception préfecture : 20/12/2023



Conseil d'Administration du 19 décembre 2023	Objet : Tableau des effectifs 2024	
Délibération n° 2023 CA 36	Service	Direction Générale
Nombre de membres en exercice : 22 Présents (ou représentés) à la séance : 22	Rédacteur	Karen CLIVIO FONTANY

Le Directeur Général expose,

Pour l'exercice 2024, le tableau des effectifs de MACON habitat est composé de 113 emplois permanents dont :

- 54 postes administratifs
- 59 postes techniques

Les 106 emplois occupés sont répartis de la manière suivante :

- 3 agents de la Fonction Publique Territoriale (dont un départ à la retraite en 2024)
- 103 contrats de droit privé


EMPLOI	GRADES	Postes autorisés pour 2023	Postes pourvus au 19/12/23	Postes autorisés pour 2024	OBSERVATIONS
Directeur général	Contrat de droit privé	1	1	1	
Directeur de service	Contrat de droit privé	6	6	6	
Responsable de service	Contrat de droit privé	4	3	4	
Coordinateur de service	Contrat de droit privé	5	5	6	
Monteur d'opérations	Contrat de droit privé	3	3	3	
Chargé de transaction	Contrat de droit privé	1	1	1	
Médiateur	Contrat de droit privé	2	1	2	
Chargé de marchés publics	Contrat de droit privé	1	1	1	
Technicien	Contrat de droit privé	4	4	4	
Informaticien	Contrat de droit privé	2	1	2	
Chargé de clientèle	Contrat de droit privé	2	2	2	
	Rédacteur	1	1	1	
Chargé EDL	Contrat de droit privé	2	2	2	
Chargé d'accueil	Contrat de droit privé	3	3	3	
Chargé contentieux /pré-contentieux	Contrat de droit privé	6	6	6	
Chargé de quittance	Contrat de droit privé	1	1	1	
Agent logistique	Contrat de droit privé	1	1	1	
	Adjoint technique principal 1ère classe	1	1	1	1 départ à la retraite en 2024
Agent comptable	Contrat de droit privé	4	4	4	
Agent espaces verts	Contrat de droit privé	3	2	3	1 départ non remplacé
Assistante administrative	Contrat de droit privé	9	8	9	
	Rédacteur principal	1	1	0	1 départ en retraite non remplacé
Assistante RH	Contrat de droit privé	2	2	2	
Ouvrier	Contrat de droit privé	14	11	14	
MOUS	Contrat de droit privé	1	1	1	
Gardien	Contrat de droit privé	21	20	21	
	Adjoint technique 2ème classe	1	1	1	
Référent de secteurs	Contrat de droit privé	11	11	11	
TOTAL		113	104	113	

Les membres du Conseil d'Administration

- Valident le tableau des effectifs de MACON Habitat pour l'exercice 2024, tel que présenté ci-dessus.

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

Pour extrait conforme,

Karen CLYMO-FONTANY  
  
 Directeur Général

Accusé de réception en préfecture  
 071-443862073-20231220-2023CA36-DE  
 Date de télétransmission : 20/12/2023  
 Date de réception préfecture : 20/12/2023



Conseil d'Administration du 19 décembre 2023	Objet : Convention de prestation de services au profit de la SC Amplitudes	
Délibération n° 2023 CA 37	Service	Direction Générale
Nombre de membres en exercice : 22 Présents (ou représentés) à la séance : 22	Rédacteur	Karen CLIVIO FONTANY

Le Directeur Général expose,

La SC Amplitudes, Société de Coordination composée de 5 actionnaires (Mâcon habitat, Grand Bourg Habitat, Grand Dijon Habitat, Ardèche Habitat et OPHEOR) a été créée par arrêté du 18 Février 2021.

Dans le cadre de son fonctionnement et des compétences obligatoires développées au sein de la structure, la SC Amplitudes est dotée d'un budget. Ce dernier, en progression annuelle, permet de financer les projets et les dépenses de fonctionnement de la société (co-commissaires aux comptes, frais de location, frais bancaires, abonnement, prestations de services, consultants, etc.).

La gestion de ces activités est assurée par les actionnaires et notamment l'ensemble des missions comptables : écritures comptables, arrêtés de comptes et combinaisons des comptes, consolidation des Visial, déclaration de TVA, etc.

Les directions financières, dans le cadre d'un calendrier annuel établi, effectuent ces différentes missions. Chacun des actionnaires réalise donc des prestations au profit de la SC Amplitudes qui sont considérées au regard de la réglementation en vigueur comme des contrats de prestations de services devant donner lieu à rémunération.

Ces contrats qui relèvent du champ d'application des conventions réglementées doivent être soumis pour accord à l'autorisation des Conseils d'Administration de chacun des Offices concernés.

Les membres du conseil d'administration

- Autorisent le Directeur général à signer la convention de prestations de services au profit de la SC Amplitudes pour la combinaison des comptes 2024 et l'arrêté des comptes 2024, pour un montant de 1 922€ HT ;

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  
071-443862073-20231220-2023CA37-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2023  
Date de réception préfecture : 20/12/2023





## 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 06 juillet 2022 TTC 5,5% et 10,00%	CA 19 décembre 2023 TTC 5,5% et 10,00%	%
<b>SUBVENTIONS</b>	<b>1 428 932 €</b>	<b>1 443 932.00 €</b>	<b>34.58 %</b>
- Appel à projet EFFILOGIS (Conseil Régional Bourgogne Franche-Comté)			
• Phase études	25 432 €	25 432.00 €	0,61 %
• Phase travaux	805 000 €	820 000.00 €	19.64 %
- FEDER	598 500 €	598 500.00 €	14.34 %
<b>EMPRUNTS</b>	<b>2 862 697 €</b>	<b>2 654 000.00 €</b>	<b>63.57 %</b>
- CDC Eco-prêt 15 ans	1 854 000 €	1 854 000.00 €	44.41 %
- Prêt bancaire à taux fixe 15 ans	1 008 697 €	800 000.00 €	19.16 %
<b>FONDS PROPRES</b>		<b>77 129.04 €</b>	<b>1.85 %</b>
<b>TOTAL</b>	<b>4 291 629 €</b>	<b>4 175 061.04 €</b>	<b>100,00%</b>

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

- CDC Eco-prêt 15 ans : 2,25 % (Taux du Livret A - 75 pb)
- Prêt bancaire à taux fixe 15 ans : 1,15%

Les membres 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 3 875 099 € HT / 4 175 061,04 € TTC (TVA 5,5% et 10%).
- Autorisent le Directeur Général à solliciter le paiement des subventions auprès des différents financeurs.

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 19 décembre 2023	Objet : Nouvelle composition du conseil d'administration de MACON Habitat (par suite du décès de M. Longepierre)	
Délibération n° 2023 CA 39	Service	Direction Générale
Nombre de membres en exercice : 22 Présents (ou représentés) à la séance : 22	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 ;

KCF

Accusé de réception en préfecture  
071-443862073-20231220-2023CA39-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2023  
Date de réception préfecture : 20/12/2023

- 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.

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

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
- Christophe RAVOT
- Georgette DEGOULANGE
- Cédric AYMONIER
- Denise LAMUR
- Etienne RIVAT
- Patrice TAVERNIER

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, CFDT
- 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)

Par suite du décès de Monsieur Guy LONGEPIERRE, l'UDAF de Saône et Loire lors de sa séance du 14 décembre 2023 a désigné :

**KCF**

Accusé de réception en préfecture  
071-443862073-20231220-2023CA39-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2023  
Date de réception préfecture : 20/12/2023

- Alain PIFFETEAU, pour la représentation de l'UDAF de Saône et Loire au conseil d'administration de Mâcon habitat.

Les membres du Conseil d'Administration

- Prennent acte de la composition du nouveau conseil d'administration

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

Pour extrait conforme,

Karen CLIVIO-FONTANY  
  
Directeur Général