



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 16 avril 2024



Conseil d'administration du 16 avril 2023	Objet : Approbation du compte financier de l'exercice 2023 arrêté par le Directeur général de l'OPH Mâcon Habitat	
Délibération n° 2024 CA 01	Service	Direction comptable et financière
Nombre de membres en exercice : 23 Présents (ou représentés) à la séance : 22	Rédacteur	Clément REGNIER

Le Directeur général expose,

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

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

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

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

Au 31 décembre 2023 :

- Le total du bilan de Mâcon Habitat s'élève à 239 862 328,66 euros
- Le fonds de roulement, c'est-à-dire le solde excédentaire des ressources de long terme (fonds propres, emprunts, subventions, etc.) sur les emplois de long terme (immobilisations locatives pour l'essentiel) s'élève à 29 468 035,24 euros

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

Au cours de l'exercice 2023, Mâcon Habitat a comptabilisé 45 654 884,21 euros de produits (loyers, acomptes de charges locatives, produits exceptionnels...) et 40 603 141,89 euros de charges (achats et services extérieurs, impôts et taxes, frais de personnel, intérêts des emprunts, amortissements et provisions, charges exceptionnelles...) dégageant ainsi un résultat excédentaire de 5 051 742,32 euros, dont 1 307 008,12 € euros de plus-values nettes de cessions de patrimoine pour les seules ventes des immeubles de rapport et des terrains les supportant.

Conformément au règlement n°2021-08 de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) en date du 8 octobre 2021, l'Office présente séparément au passif du bilan, le résultat, le report à nouveau et les réserves des activités relevant du service d'intérêt économique général (SIEG) défini à l'article L.411-2 du code de la construction et de l'habitation.

Pour l'exercice 2023, le résultat de l'exercice s'établit à 5 051 742,32 €. La répartition des résultats SIEG et hors SIEG s'élèvent respectivement à 3 636 516,77 € et 1 415 225,55 €.

L'article L 443-13 du code de la construction et de l'habitation prévoit que les plus-values de cession de patrimoine sont affectées en priorité au financement de programmes nouveaux de construction, à des travaux destinés à améliorer de façon substantielle un ensemble déterminé d'habitations ou à des acquisitions de logements en vue d'un usage locatif. Il est proposé aux administrateurs de prendre acte du fait que la quote-part du résultat de l'activité relevant du Service d'Intérêt Economique et Général 2023 correspondant aux plus-values nettes de cessions de patrimoine pour les seules ventes des immeubles de rapport et des terrains les supportant, soit 701 901,43 euros, est affectée au financement d'investissements futurs ; et que la quote-part du résultat de l'activité ne relevant pas du Service d'Intérêt Economique et Général 2023 correspondant aux plus-values nettes de cessions de patrimoine pour les seules ventes des immeubles de rapport et des terrains les supportant, soit 605 106,69 euros, est affectée au financement d'investissements futurs.

Il est par ailleurs proposé aux administrateurs d'affecter une quote-part du résultat SIEG 2023, hors plus-values nettes de cessions, à la réserve dédiée au remboursement anticipé des prêts haut-de-bilan bonifiés (PHBB) attribués à l'office par la Caisse des dépôts.

À l'ouverture de l'exercice 2023, une réserve de 900 000 euros était déjà constituée pour le remboursement anticipé en 2037 de la première enveloppe de 1 061 000 euros de PHBB, encaissée en 2017 et pour le remboursement de la deuxième enveloppe de 354 462 euros encaissée en 2019 pour son remboursement anticipé est prévu en 2039.

Il est proposé aux administrateurs d'affecter en réserve un montant d'au moins 72 502,43 € euros, égal à la somme :

- D'un vingtième de l'encours de la première enveloppe, compte tenu d'un taux d'actualisation de 2,74 % équivalent au rendement moyen de la trésorerie en 2023, soit pour 14 années avant la date de remboursement prévisionnelle :  
 $(1\,061\,000 / 20) \times (1 + 2,74\%)^{-14} = 36\,320,93$  euros
- D'un vingtième de l'encours de la deuxième enveloppe, compte tenu d'un taux d'actualisation de 2,74 % équivalent au rendement de la trésorerie en 2023, soit pour 16 années avant la date de remboursement prévisionnelle :  
 $(354\,462 / 20) \times (1 + 2,74\%)^{-16} = 11\,494,95$  euros ;
- Des intérêts au taux moyen constaté en 2023 de 2,74 % sur le montant déjà en réserve à l'ouverture de l'exercice, soit  $900\,000 \times 2,74\% = 24\,686,55$  euros.

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

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

#### Les membres du Conseil d'administration

- Approuvent le compte financier 2023,
- Donnent quitus, conformément aux dispositions de l'article R 421-16 du code de la construction et de l'habitation, au Directeur général de l'office public de l'habitat Mâcon Habitat pour l'exercice 2023, et autorisent le paiement du solde de la part variable de son salaire selon les dispositions de son contrat de travail,
- Prennent acte, conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation et aux règles comptables relatives à l'affectation du résultat, de l'affectation des plus-values nettes réalisées sur les cessions de patrimoine pour les seules ventes des immeubles de rapport et des terrains les supportant, soit 701 901,43 euros pour l'activité relevant du SIEG, au crédit

du compte 10685100 « Plus-values nettes sur cessions immobilières - SIEG », et 605 106,69 euros pour l'activité ne relevant pas du SIEG, au crédit du compte 10685200 « Plus-values nettes sur cessions immobilières – hors SIEG »,

- Affectent 75 000 euros au crédit du compte 10688100 : « Réserve pour remboursement anticipé des prêts haut-de-bilan bonifiés »,
- Décident d'affecter le résultat SIEG excédentaire, après déduction des plus-values nettes réalisées lors de la cession de biens immobiliers et du montant affecté à la réserve pour remboursement anticipé des prêts haut-de-bilan bonifiés, soit 2 858 615,34 euros, au crédit du compte 11011000 « Report à nouveau – Activité relevant du SIEG depuis 2021 »,
- Décident d'affecter le résultat hors SIEG excédentaire, après déduction des plus-values nettes réalisées lors de la cession de biens immobiliers, soit 810 118,86 €, au crédit du compte 11012000 « Report à Nouveau – Activité ne relevant pas du SIEG depuis 2021 »,
- Valident les transferts débiteurs et créditeurs entre les comptes 106858 « Plus-values nettes sur cessions immobilières – avant 2021 » et le compte 1067800 « Excédents d'exploitation affectés à l'investissement – avant 2021 » afin d'assurer une meilleure lisibilité sur les fonds propres disponibles pour les opérations futures,
- Valident le financement des investissements hors opération par fonds propres. L'affectation de ces derniers sera effectuée par le débit du compte 110 « Report à nouveau » et le crédit du compte 1067 « Excédents d'exploitation affectés à l'investissement ».

Adopté à la majorité

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus

Pour extrait conforme et exécutoire, à Mâcon le 17 avril 2024

Karen CLIVIO FONTANY

Directeur Général



Conseil d'Administration du 16 avril 2024	Objet : Rapport annuel d'activité 2023 de l'Office	
Délibération n° 2024 CA 02	Service	Direction Générale
Nombre de membres en exercice : 23 Présents (ou représentés) à la séance : 22	Rédacteur	K. CLIVIO FONTANY

Le Directeur Général expose,

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

Mesdames et Messieurs les Administrateurs trouveront à ces fins en annexe, le document établi au titre de l'année 2023.

Les membres du Conseil d'Administration

- Prennent acte du rapport d'activité de l'Office pour l'année 2023.

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus  
Pour extrait conforme et exécutoire, à Mâcon le 17 avril 2024

Karen CLIVIO FONTANY

Directeur Général



Conseil d'Administration du 16 avril 2024	Objet : Rapport annuel d'activité 2023 de la CALEOL	
Délibération n° 2024 CA 03	Service	Pôle Commercial
Nombre de membres en exercice : 23 Présents (ou représentés) à la séance : 22	Rédacteur	Sébastien BUCHET

Le Directeur Général expose,

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

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

Les membres du Conseil d'Administration

- Prennent acte du rapport d'activité de la commission d'attribution pour l'année 2023.

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus  
Pour extrait conforme et exécutoire, à Mâcon le 17 avril 2024

Karen CLIVIO FONTANY

Directeur Général



Conseil d'administration du 16 avril 2024	Objet : Vente d'une partie de parcelle à usage de parking avec stationnements aériens située à l'angle de la rue Jean Macé et l'avenue Mon Repos à Mâcon	
Délibération n° 2024 CA 04	Service	Direction Générale
Nombre de membres en exercice : 23 Présents (ou représentés) à la séance : 22	Rédacteur	Karen CLIVIO FONTANY

Le Directeur général expose :

MACON Habitat est propriétaire sur la commune de Mâcon d'une parcelle cadastrée AB n° 375.

Un immeuble à usage de bureaux a été construit sur la parcelle AB n° 374 avec un parking attenant sur la parcelle AB n° 375.

Le parking, d'une contenance cadastrale de 1796 m<sup>2</sup> est utilisé par les locataires de l'immeuble d'affaires et par les lycéens du lycée Lamartine.

A proximité immédiate, la parcelle cadastrée AB n° 395 appartient à la SCI Restotel, gérante de l'hôtel-restaurant l'Escatel.

Cet établissement, qui accueille régulièrement des voyageurs, rencontre des difficultés pour stationner les véhicules de ses clients et plus particulièrement les autocars.

Le responsable de cet établissement nous a sollicité afin de connaître nos intentions quant au devenir du parking.

Après de nombreux échanges, nous nous sommes accordés sur un projet de cession partielle de ce ténement, selon le plan joint. Des travaux de fermeture seraient réalisés par le futur propriétaire afin de sécuriser le stationnement des véhicules des résidents de l'hôtel.

MACON Habitat resterait propriétaire d'une parcelle d'environ 460 m<sup>2</sup> pour les besoins des salariés du centre d'affaires.

Le prix de cession est estimé entre 100 et 120€ du m<sup>2</sup>.

Les membres du bureau du conseil d'administration

- Autorisent le directeur général à signer l'acte de cession partielle du parking du centre d'affaires des cèdres au prix indiqué plus haut
- Autorisent le directeur général à accomplir toutes les formalités nécessaires à cette transaction

Adopté à l'unanimité

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus

Pour extrait conforme et exécutoire, à Mâcon le 17 avril 2024

Karen CLIVIO FONTANY

Directeur Général



Conseil d'administration du 16 avril 2024	Objet : rétrocession de 2 parcelles de terrain à usage d'espace paysager situées à l'angle de l'avenue Pierre & Marie Curie et du Bd Maréchal Leclerc à Mâcon	
Délibération n° 2024 CA 14	Service	Direction Générale
Nombre de membres en exercice : 23 Présents (ou représentés) à la séance : 22	Rédacteur	Karen CLIVIO FONTANY

Le Directeur général expose :

MACON Habitat devant procéder à la vente de la dernière maison à lui appartenir au 4 boulevard Général Leclerc cadastrée parcelles AI n° 378 et AI n° 427, il n'apparaît plus logique que MACON habitat reste propriétaire sur la commune de Mâcon de 2 parcelles contigües cadastrée AI n° 380 de 108 m<sup>2</sup> et AI n° 416 de 9 m<sup>2</sup>.

Ces 2 parcelles correspondent à un espace vert qui structure l'espace paysager dans l'espace urbain du quartier de Bioux, notamment à l'angle du boulevard Général Leclerc et de l'avenue Pierre et Marie Curie.

Il est proposé de céder ces 2 parcelles pour une superficie totale de 117 m<sup>2</sup> à l'euro symbolique à la Ville de MÂCON et de charger la SCP PARIS et Associés, notaires à MÂCON, de la rédaction de l'acte de translation de propriété, les frais étant pris en charge par la Ville de MÂCON,

Les membres du conseil d'administration

- Autorisent le directeur général à signer l'acte de cession de ces 2 parcelles
- Autorisent le directeur général à accomplir toutes les formalités nécessaires à cette transaction

Adopté à l'unanimité

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus

Pour extrait conforme et exécutoire, à Mâcon le 17 avril 2024

Karen CLIVIO FONTANY

Directeur Général



Bureau du Conseil d'Administration du 2 avril 2024	Objet : Acquisition en vente en l'état futur d'achèvement d'un ensemble immobilier de 54 logements collectifs et 80 places de stationnement, « Floressence » 42 rue Vrémontoise à Sennecé-lès-Mâcon (71000) Programme, prix de revient et plan de financement prévisionnels	
	Opération n° : 691V01                      Délibération n°1	
Délibération n° 2024 BU 06	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 :

Mâcon Habitat propose d'acquérir sous la forme d'une vente en l'état futur d'achèvement auprès de la société URBAT Promotion (34 000 Montpellier), un programme immobilier de 4 bâtiments R+2 dénommé « Floressence », situé 42 rue Vrémontoise à Sennecé-lès-Mâcon (71000), à la sortie nord du village.

Ce programme comprend :

- 54 logements collectifs avec terrasses, balcons et jardins pour une surface habitable totale de 3 348,30 m<sup>2</sup> : 15 T2, 29 T3, 9 T4 et 1 T5,
- 80 places de stationnement dont 30 places sous bâtiments et 50 places extérieures.

La parcelle cadastrée DP n° 9 d'une contenance 8 250 m<sup>2</sup> offrira aux résidents des espaces verts collectifs et permettra une gestion des eaux pluviales par infiltration et par une structure réservoir de rétention enterrée sous voirie.

Chaque logement est desservi par un ascenseur dans chaque bâtiment. Les accès seront gérés par des platines commandées avec système d'interphonie GSM, et chaque hall d'entrée sera équipé d'un panneau numérique de diffusion d'information.

L'isolation des bâtiments par l'intérieur offrira un niveau de performance énergétique conforme à la Réglementation Thermique 2020.

Le chauffage et l'eau chaude sanitaire seront produits par des chaudières individuelles gaz à condensation.

Dans les logements de type 2, les salles de bains seront aménagées avec des douches à l'italienne, les autres logements disposeront soit d'un receveur de douche en céramique soit d'une baignoire, ou des deux pour les grandes typologies.

Le rez-de-chaussée des bâtiments A et C accueilleront chacun 15 places de stationnement et ceux des bâtiments B et D seront composés de logements de plain-pied avec jardins individuels.

L'entrée de la résidence sera sécurisée par la mise œuvre d'un portail d'accès automatisé.

Il est proposé de financer cette opération avec la répartition des financements suivante : 18 logements PLUS, 18 logements PLAI et 18 logements PLS.

Les logements PLUS et PLS seront présentés à la programmation 2024 du logement social de l'Etat en Saône-et-Loire.

Les logements PLAI seront réalisés au titre de la reconstitution « hors site » de l'offre de logements démolis dans le cadre du projet de renouvellement urbain « La Chanaye-Résidence» à Mâcon.

Pour rappel, la convention financière signée avec l'ANRU et l'ensemble des partenaires financeurs du 7 mars 2022 prévoit la reconstruction de 40 logements (32 PLUS et 8 PLAI) « sur site », dans le périmètre d'intervention du quartier de La Chanaye, et de 40 logements PLAI « hors site », sur le reste de l'agglomération, en compensation des 179 logements démolis rue du Beaujolais à Mâcon.

### **PRIX D'ACQUISITION ET PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL**

Le prix d'acquisition des 54 logements collectifs et 80 places de stationnement du programme « Floressence » à Sennecé-lès-Mâcon s'établit à 7 753 090,00 € HT après négociations avec URBAT Promotion sur les bases suivantes :

- 2 300 € HT / m<sup>2</sup> de surface habitable,
- 52 000 € de travaux modificatifs déjà chiffrés.

Un contrat de réservation pourra être signé avec le promoteur dans les prochaines semaines avec une réitération par acte authentique de la vente au troisième trimestre 2024 et un démarrage des travaux avant la fin de l'année en cours.

Dans ces conditions, la livraison des ouvrages pourra avoir lieu en 2026.

Le prix de revient prévisionnel s'établit à 8 086 815 € HT, soit 8 782 387 € TTC TVA 5,5% et 10,0%, intégrant les frais d'acquisition, de conduite d'opération, et une provision pour des travaux complémentaires demandés par l'office non chiffrés à ce jour (installations de recharge des véhicules électriques, éviers en résine, enrobés drainant pour le stationnement et la voirie).

## PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

Le plan de financement prévisionnel pour l'acquisition des 54 logements collectifs et 80 places de stationnement du programme « Floressence » à Sennecé-lès-Mâcon se décompose comme suit :

	Avril 2024 TTC TVA 5.5% et 10.0%	%
<b>SUBVENTIONS</b>	<b>348 400 €</b>	<b>3.97 %</b>
ANRU PLAI	140 400 €	1.60 %
Département de Saône-et-Loire	108 000 €	1.23 %
MBA Participation 2024	100 000 €	1.14 %
<b>EMPRUNTS</b>	<b>6 580 237 €</b>	<b>74.93 %</b>
CDC PLUS 40 ans	1 572 445 €	17.90 %
CDC PLUS Foncier 50 ans	740 456 €	8.43 %
CDC PLAI 40 ans	1 062 658 €	12.10 %
CDC PLAI Foncier 50 ans	655 367 €	7.46 %
CDC PLS 40 ans	941 001 €	10.71 %
CDC PLS Foncier 50 ans	712 672 €	8.11 %
CDC PLS Complémentaire	726 438 €	8.27 %
Action Logement	169 200 €	1.93 %
<b>FONDS PROPRES</b>	<b>1 853 750 €</b>	<b>22.03 %</b>
<i>Fonds propres par logement</i>	34 329 €	
<b>TOTAL</b>	<b>8 782 387 €</b>	<b>100,00%</b>
<i>Total par logement</i>	162 637 €	

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

- CDC PLUS 40 et 50 ans : Taux du Livret A + 60 pb
- CDC PLAI 40 et 50 ans : Taux du Livret A - 40 pb
- CDC PLS 40 et 50 ans : Taux du Livret A + 111 pb
- Action Logement 50 ans : Taux du Livret A - 210 pb

Les membres du Bureau du Conseil d'Administration

- Approuvent l'acquisition en vente en l'état futur d'achèvement du programme « Floressence » à Sennecé-lès-Mâcon comprenant 54 logements collectifs et 80 places de stationnement auprès de la société URBAT Promotion pour un montant de 7 753 090,00 € HT,
- Valident le prix de revient et le plan de financement prévisionnels de l'opération d'acquisition des 54 logements collectifs et des 80 places de stationnement pour un montant de 8 086 815 € HT / 8 782 387 € TTC TVA 5,5% et 10,00%,
- Autorisent le Directeur général :
  - à poursuivre le montage opérationnel du projet,
  - à signer toutes les pièces et documents relatifs à l'opération (autorisations administratives, demandes d'agrément, conventions, . . .),
  - à solliciter toutes les subventions auprès des différents financeurs,
  - à contracter les emprunts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ou de tout autre établissement bancaire aux taux en vigueur à la signature des contrats,
  - à solliciter les garanties des emprunts auprès de Mâconnais Beaujolais Agglomération.

**ANNEXE – Acquisition en vente en l'état futur d'achèvement d'un ensemble  
de 54 logements collectifs avec 80 places de stationnement  
« Floressence » 42 Rue Vrémontoise à Sennecé-les-Mâcon**

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

<b>Ligne du Prêt :</b> <b>Montant :</b>	<b>PLS + CPLS</b> 1 667 439 € PLS 941 001 € et CPLS 726 438 €	<b>PLS FONCIER</b> 712 672 €
<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	<b>Amortissement déduit avec intérêts différés :</b> si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés
<b>Modalité de révision :</b>	<b>Double révisabilité limitée (DL)</b>	<b>Double révisabilité limitée (DL)</b>
<b>Taux de progressivité des échéances :</b>	<b>0,00 %</b>  <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0%</i>	<b>0,00 %</b>  <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0%</i>
<b>Garantie :</b>	100% Mâconnais Beaujolais Agglomération	100% Mâconnais Beaujolais Agglomération

**ANNEXE – Acquisition en vente en l'état futur d'achèvement d'un ensemble  
de 54 logements collectifs avec 80 places de stationnement  
« Floressence » 42 Rue Vrémontoise à Sennecé-les-Mâcon**

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

<b>Ligne du Prêt :</b> <b>Montant :</b>	<b>PLUS</b> 1 572 445 €	<b>PLUS FONCIER</b> 740 456 €
<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	<b>Amortissement déduit avec intérêts différés :</b> si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés
<b>Modalité de révision :</b>	<b>Double révisabilité limitée (DL)</b>	<b>Double révisabilité limitée (DL)</b>
<b>Taux de progressivité des échéances :</b>	<b>0,00 %</b>  <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0%</i>	<b>0,00 %</b>  <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0%</i>
<b>Garantie :</b>	100% Mâconnais Beaujolais Agglomération	100% Mâconnais Beaujolais Agglomération

**ANNEXE – Acquisition en vente en l'état futur d'achèvement d'un ensemble  
de 54 logements collectifs avec 80 places de stationnement  
« Floressence » 42 Rue Vrémontoise à Sennecé-les-Mâcon**

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

<b>Ligne du Prêt :</b> <b>Montant :</b>	<b>PLAI</b> 1 062 658 €	<b>PLAI FONCIER</b> 655 367 €
<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	<b>Amortissement déduit avec intérêts différés :</b> si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés
<b>Modalité de révision :</b>	<b>Double révisabilité limitée (DL)</b>	<b>Double révisabilité limitée (DL)</b>
<b>Taux de progressivité des échéances :</b>	<b>0,00 %</b>  <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0%</i>	<b>0,00 %</b>  <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0%</i>
<b>Garantie :</b>	100% Mâconnais Beaujolais Agglomération	100% Mâconnais Beaujolais Agglomération

Adopté à la majorité  
Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus  
Pour extrait conforme et exécutoire, à Mâcon le 3 avril 2024

Karen CLIVIO FONTANY

Directeur Général



Bureau du Conseil d'Administration du 2 avril 2024	Objet : Acquisition en vente en l'état futur d'achèvement d'un immeuble de 47 logements et 47 places de stationnement, « Biouxtiful » 73 route de Bioux à Mâcon (71000) Programme, prix de revient et plan de financement prévisionnels Opération n° : 690V01                      Délibération n°1	
Délibération n° 2024 BU 07	Service	Direction du Développement et du Patrimoine
Nombre de membres en exercice : 7 Présents (ou représentés) à la séance : 7	Rédacteur	Yann LAFFONT-BADER

Le Directeur Général expose :

Mâcon Habitat propose d'acquérir sous la forme d'une vente en l'état futur d'achèvement auprès de la SAS PALAUMA GLOBAL GROUP (13014 Marseille), un programme immobilier dénommé « Biouxtiful », situé 73 route de Bioux à Mâcon (71000), dans le quartier de Saint Clément à l'emplacement d'une ancienne station d'essence.

Ce programme comprend :

- 47 logements collectifs avec terrasses ou balcons pour une surface habitable totale de 3 014,61 m<sup>2</sup> : 18 T2, 21 T3 et 8 T4,
- 47 places de stationnement dont 29 places sous bâtiment et 18 places extérieures.

Le futur immeuble R+3 sera implanté en alignement de la route de Bioux sur la parcelle cadastrée AR 247 d'une contenance de 2 990 m<sup>2</sup>, et bénéficiera d'une double orientation nord/sud et est/ouest. Il s'articulera autour d'un espace vert en cœur d'îlot. Le rez-de-chaussée sous bâtiment sera composé de places de stationnement, d'un local vélos, de locaux techniques et d'un logement de plain-pied avec jardin. Un ascenseur central unique desservira les trois étages. Les toitures seront mixtes , en terrasses ou traditionnelles avec une couverture en tuiles canal pour conserver le caractère de faubourg de Saint-Clément.

L'accès sera géré par une platine commandée avec système d'interphonie GSM, et le hall d'entrée sera équipé d'un panneau numérique de diffusion d'information. L'entrée des véhicules de la résidence sera sécurisée par la mise œuvre d'un portail automatique.

L'isolation du bâtiment par l'intérieur offrira un niveau de performance énergétique conforme à la Réglementation Thermique 2020.

Le chauffage et l'eau chaude sanitaire seront produits par le réseau de chaleur urbain auquel sera raccordé le bâtiment.

Les petites typologies seront équipées de douches à l'italienne et les plus grandes de baignoires. Chaque logement disposera d'un ou plusieurs placards de rangement aménagés.

Il est proposé de financer cette opération avec la répartition des financements suivante : 16 logements PLUS, 16 logements PLAI et 15 logements PLS.

Les logements PLUS et PLS seront présentés à la programmation 2024 du logement social de l'Etat en Saône-et-Loire.

Les logements PLAI seront réalisés au titre de la reconstitution « hors site » de l'offre de logements démolis dans le cadre du projet de renouvellement urbain « La Chanaye-Résidence » à Mâcon.

Pour rappel, la convention financière signée avec l'ANRU et l'ensemble des partenaires financeurs du 7 mars 2022 prévoit la reconstruction de 40 logements (32 PLUS et 8 PLAI) « sur site », dans le périmètre d'intervention du quartier de La Chanaye, et de 40 logements PLAI « hors site », sur le reste de l'agglomération, en compensation des 179 logements démolis rue du Beaujolais à Mâcon.

## **PRIX D'ACQUISITION ET PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL**

Le prix d'acquisition des 47 logements collectifs et 47 places de stationnement du programme « Biouxtiful » 73 route de Bioux à Mâcon s'établit à 7 159 698,75 € HT après négociations avec la SAS PALAUMA GLOBAL GROUP, soit 2 375 € HT / m<sup>2</sup> de surface habitable.

Un contrat de réservation pourra être signé avec le promoteur dans les prochaines semaines avec une réitération par acte authentique de la vente au troisième trimestre 2024 et un démarrage des travaux avant la fin de l'année en cours.

Dans ces conditions, la livraison des ouvrages pourra avoir lieu en 2026.

Le prix de revient prévisionnel de l'opération s'établit à 7 341 296,00 € HT / 7 971 737,00 € TTC TVA 5,5% et 10,00%, intégrant les frais d'acquisition, de conduite d'opération et une provision pour travaux modificatifs éventuels.

## PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

Le plan de financement prévisionnel pour l'acquisition en vente en l'état futur d'achèvement des 47 logements collectifs et 47 places de stationnement du programme « Biouxtiful » 73 route de Bioux à Mâcon se décompose comme suit :

	Avril 2024 TTC TVA 5.5% et 10.0%	%
<b>SUBVENTIONS</b>	<b>400 300 €</b>	<b>5.02 %</b>
ANRU PLAI	124 800 €	1.57 %
Département de Saône-et-Loire	96 000 €	1.20 %
Mâconnais Beaujolais Agglomération	179 500 €	2.25 %
<b>EMPRUNTS</b>	<b>6 130 271 €</b>	<b>76.90 %</b>
CDC PLUS 40 ans	1 501 298 €	18.83 %
CDC PLUS Foncier 50 ans	646 873 €	8.11 %
CDC PLAI 40 ans	946 427 €	11.87 %
CDC PLAI Foncier 50 ans	594 104 €	7.45 %
CDC PLS 40 ans	877 720 €	11.01 %
CDC PLS Foncier 50 ans	651 880 €	8.18 %
CDC PLS Complémentaire	755 169 €	9.47 %
Action Logement	156 800 €	1.97 %
<b>FONDS PROPRES</b>	<b>1 441 166 €</b>	<b>18.08 %</b>
<i>Fonds propres par logement</i>	30 663 €	
<b>TOTAL</b>	<b>7 971 737 €</b>	<b>100,00 %</b>
<i>Total par logement</i>	169 611 €	

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

- CDC PLUS 40 et 50 ans : Taux du Livret A + 60 pb
- CDC PLAI 40 et 50 ans : Taux du Livret A - 40 pb
- CDC PLS 40 et 50 ans : Taux du Livret A + 111 pb
- Action Logement 50 ans : Taux du Livret A -210 pb

## Les membres du Bureau du Conseil d'Administration

- Approuvent l'acquisition en vente en l'état futur d'achèvement du programme immobilier « Biouxtiful » à Mâcon comprenant 47 logements collectifs et 47 places de stationnement auprès de la SAS PALAUMA GLOBAL GROUP pour un montant de 7 159 698,75 € HT,
- Valident le prix de revient et le plan de financement prévisionnels de l'opération d'acquisition des 47 logements collectifs et des 47 places de stationnement pour un montant de 7 341 296,00 € HT / 7 971 737,00 € TTC TVA 5,5% et 10,00%,
- Autorisent le Directeur général :
  - à poursuivre le montage opérationnel du projet,
  - à signer toutes les pièces et documents relatifs à l'opération (autorisations administratives, demandes d'agrément, conventions, . . .),
  - à solliciter toutes les subventions auprès des différents financeurs,
  - à contracter les emprunts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ou de tout autre établissement bancaire aux taux en vigueur à la signature des contrats,
  - à solliciter les garanties des emprunts auprès de Mâconnais Beaujolais Agglomération.

Adopté à l'unanimité

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus

Pour extrait conforme et exécutoire, à Mâcon le 3 avril 2024

Karen CLIVIO FONTANY

Directeur Général



Bureau du Conseil d'Administration du 02 avril 2024	Objet : Résidence « Pavillons Bréart» 1 à 4, allée Bréart à Mâcon (71000) Rénovation énergétique de 16 logements regroupés en 4 petits bâtiments collectifs Programme des travaux, prix de revient et plan de financement prévisionnels de l'opération  Opération n° : 004R01                      Délibération n°1	
Délibération n° 2024 BU 08	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 :

Dans le cadre de la mise en oeuvre de son Plan de Stratégie Patrimoniale Energie, Mâcon Habitat a engagé à partir de 2017 un programme opérationnel de rénovations thermiques destiné à réduire les consommations d'énergie de ses bâtiments les moins performants et à lutter contre le réchauffement climatique. Cette démarche s'inscrit dans les objectifs nationaux et européens de réduction des émissions de gaz à effet de serre, fixés à moins 40 % en 2030, et à l'atteinte de la neutralité carbone à l'horizon 2050. Par délibération en date du 15 décembre 2020, le Bureau du Conseil d'Administration de Mâcon Habitat a adopté les orientations de l'office en la matière pour les 10 prochaines années, à savoir : positionner 80% du parc immobilier en-dessous de 150 kWhEP/m<sup>2</sup>.an (étiquettes A, B, C / DPE avant 07/2021) et de 20 kg équivalents CO<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.an (étiquettes A,B,C / DPE avant 07/2021).

La résidence « Bréart » fait partie des premiers bâtiments construits par l'office dans les années 1930. Elle est située à l'ouest du centre-ville de Mâcon et regroupe 40 logements : 24 logements au sein d'un immeuble collectif R+3 situé 78, 96, 112, rue des Neuf clés et 16 logements au sein des 4 « pavillons » situés 1 à 4, allée Bréart.

L'immeuble sur rue a entièrement été réhabilité en 2013 avec un niveau de performance BBC rénovation (Etiquette DPE C, 124 kWhEP/m<sup>2</sup>.an, 24 kgeqCO<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.an)

Les 4 pavillons collectifs R+1 sont chacun composés de 4 logements, 2 à chaque niveau, avec des caves semi-enterrées et un grenier comprenant des locaux de rangement individuels.

Ils sont orientés Est/Ouest et donnent sur un espace vert arboré, dans un environnement calme et dégagé. Ils bénéficient d'une qualité architecturale spécifique des constructions d'avant-guerre qu'il conviendra de respecter.

Les 16 logements ont connu plusieurs interventions depuis 1995 : remplacement des menuiseries extérieures par des fenêtres isolantes PVC avec volets roulants et mise en place d'interphones.

Les chaudières individuelles gaz ont été remplacées en 2021 dans le cadre de la programmation des travaux de gros entretien.

Cependant le confort intérieur reste insatisfaisant, l'isolation des immeubles est très insuffisante, les pièces d'eau sont étroites et vétustes, et les installations électriques ne sont plus aux normes. Les toitures présentent par ailleurs des désordres.

Sur la base des Diagnostics de Performance Energétique réalisés en septembre 2023, le double critère énergie-carbone situe les logements en catégories E et F avec une consommation énergétique des 5 usages conventionnels comprise entre 310 et 374 kWhEP/m<sup>2</sup>.an et des émissions de gaz à effet de serre comprises entre 68 et 82 kgeqCO<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.an.

Compte tenu de ces éléments, il est proposé d'engager une opération de rénovation importante avec l'objectif de rendre les 4 pavillons collectifs plus sobres sur le plan énergétique, en ciblant une consommation n'excédant pas de 96 kWhEP/m<sup>2</sup>.an, soit le niveau BBC rénovation. Cette intervention, tout en améliorant le confort des habitants dans les périodes de froid ou de fortes chaleurs, réduira significativement les charges des locataires.

Par ailleurs, la remise à neuf des cuisines, des salles d'eau et des toilettes est nécessaire pour assurer un niveau de confort intérieur satisfaisant et de garantir la pérennité des logements.

## **PROGRAMME DES TRAVAUX**

Le programme des travaux de rénovation proposé pour les 4 pavillons de la résidence « Bréart » est le suivant :

- isolation thermique par l'extérieur des façades dans le respect de l'architecture existante, isolation des planchers des combles et des plafonds des caves,
- remplacement des portes palières,
- révision des toitures, remplacement de la zinguerie et des descentes d'eau pluviales ainsi que les planches de rives,
- mise en place d'une ventilation mécanique contrôlée hygroréglable,
- rallongement des conduits fumées des chaudières individuelles en lien avec la réalisation de l'isolation extérieure des façades,
- réfection des salles d'eau,
- réfection des cuisines avec remplacement des meubles et des éviers,
- remplacement des blocs WC avec curage des réseaux,
- mises aux normes des tableaux électriques, des circuits de prises et des circuits d'éclairage,
- remplacement des interphones par des visiophones sur GSM,
- installation d'un éclairage à détection de présence dans les parties communes,
- la mise en peinture des portes d'immeubles, des halls et des montées d'escaliers.

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

Le chantier d'une durée estimée à 16 mois pourra se dérouler sur 2025 et 2026.

## PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Le prix de revient prévisionnel pour la rénovation thermique des 4 pavillons collectifs de la résidence « Bréart » s'élève à 1 059 484 € HT / 1 165 432 € TTC TVA 5,5% + 10,0%.  
Il se décompose de la façon suivante :

Rénovation thermique de 4 bâtiments	Avril 2024 HT	Avril 2024 TTC TVA 5,5% + 10,0%	%
TRAVAUX	929 632 €	1 022 595 €	87,74%
HONORAIRES ET DIVERS	129 852 €	142 837 €	12,26 %
<b>Prix de revient prévisionnel</b>	<b>1 059 484 €</b>	<b>1 165 432 €</b>	<b>100,00%</b>
<i>Soit / logement</i>	<i>66 218 €</i>	<i>72 840 €</i>	

## PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

Le plan de financement prévisionnel pour la rénovation thermique des 4 pavillons collectifs de la résidence « Bréart » se décompose comme suit :

Rénovation thermique de 4 bâtiments	Avril 2024	%
<b>SUBVENTIONS</b>	<b>198 000 €</b>	<b>16.99 %</b>
- FEDER	64 000 €	5.49 %
- Région Bourgogne Franche-Comté EFFILOGIS	94 000 €	8.07 %
- Mâconnais Beaujolais Agglomération (Rénovation thermique)	40 000 €	3.43 %
<b>EMPRUNTS</b>	<b>596 070 €</b>	<b>51.15 %</b>
- CDC Eco-prêt 15 ans	280 000 €	24.03 %
- CDC PAM complémentaire Eco-prêt 15 ans	220 070 €	18.88 %
- CDC PAM Réhabilitation 20 ans	96 000 €	8.24 %
<b>FONDS PROPRES</b>	<b>371 362 €</b>	<b>31.86 %</b>
<i>Soit / logement</i>	<i>23 210 €</i>	
<b>TOTAL</b>	<b>1 165 432 €</b>	<b>100,00%</b>

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 locales restent à confirmer suivant les règles d'intervention qui seront adoptées en 2024.

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

## Les membres du Bureau du Conseil d'Administration

- Valident le programme des travaux de la rénovation thermique de 16 logements locatifs regroupés en 4 petits bâtiments collectifs de la résidence « Bréart », ainsi que le prix de revient et le plan de financement prévisionnels de l'opération pour un montant total de 1 059 484 € HT / 1 165 432 € TTC TVA 5,5% +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 ou tout autre organisme bancaire aux taux en vigueur à la signature des contrats,
  - à solliciter les garanties des emprunts auprès de Mâconnais Beaujolais Agglomération.

Adopté à l'unanimité

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus

Pour extrait conforme et exécutoire, à Mâcon le 3 avril 2024

Karen CLIVIO FONTANY

Directeur Général

**ANNEXE – Acquisition en vente en l'état futur d'achèvement d'un ensemble  
de 47 logements collectifs avec 47 places de stationnement  
« Biouxiful » 73 route de Bioux à Mâcon**

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>	946 427 €	594 104 €
<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</i>	<b>0,00%</b> <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de</i>

	<i>la variation du taux du livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0%</i>	<i>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 – Acquisition en vente en l'état futur d'achèvement d'un ensemble  
de 47 logements collectifs avec 47 places de stationnement  
« Biouxtiful » 73 route de Bioux à Mâcon**

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

<b>Ligne du Prêt :</b>	<b>PLUS</b>	<b>PLUS FONCIER</b>
<b>Montant :</b>	1 501 298 €	646 873 €
<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 – Acquisition en vente en l'état futur d'achèvement d'un ensemble  
de 47 logements collectifs avec 47 places de stationnement  
« Biouxtiful » 73 route de Bioux à Mâcon**

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

<b>Ligne du Prêt :</b> <b>Montant :</b>	<b>PLS + CPLS</b> 1 632 889 € PLS 877 720 € CPLS 755 169 €	<b>PLS FONCIER</b> 651 880 €
<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



Bureau du Conseil d'Administration du 2 avril 2024	Objet : Restructuration d'un bâtiment pour création de 2 logements locatifs 53 rue Vinzelles (ex-52 rue Saint Pierre) à Mâcon (71000) Actualisation du plan de financement prévisionnel  Opération n° : 069R01                      Délibération n°3	
Délibération n° 2024 BU 10	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 4 avril 2023, 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 restructuration d'un bâtiment de 3 logements situé 53 rue Vinzelles (ex-52 rue St Pierre) à Mâcon.

Après réalisation du chantier qui s'est achevé en novembre 2023, le bâtiment comporte désormais 2 logements neufs de type 2 de 46 m<sup>2</sup> et 43 m<sup>2</sup>, avec 1 logement PLAI et 1 PLUS.

Afin de pouvoir procéder à la demande des emprunts auprès de la Banque des Territoires, il convient d'actualiser la répartition des prêts selon les conditions actuelles.

Le prix de revient prévisionnel de l'opération reste inchangé, il s'élève à 337 302 € HT / 362 814 € TTC TVA 5,5% et 10,0%.

## PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

Il est proposé d'actualiser le plan de financement prévisionnel de l'opération de restructuration de l'immeuble situé 53, rue Vinzelles à Mâcon pour la création de 2 logements. Il se décompose comme suit :

	<b>Bureau du CA 4 avril 2023 TTC TVA 5.5% + 10.00%</b>	<b>Avril 2024 TTC – TVA 5,5% + 10.00%</b>	<b>%</b>
<b>SUBVENTIONS</b>	<b>67 000 €</b>	<b>67 000 €</b>	<b>18.47 %</b>
- Etat PLAI	7 000 €	7 000 €	1.93 %
- Mâconnais Beaujolais Agglomération	60 000 €	60 000 €	16.54 %
<i>Dont PLH</i>	<i>10 000 €</i>	<i>10 000 €</i>	
<i>Dont Subvention annuelle 2022</i>	<i>50 000 €</i>	<i>50 000 €</i>	
<b>EMPRUNTS</b>	<b>115 440 €</b>	<b>115 440 €</b>	<b>31.82 %</b>
- CDC PLAI 40 ans	36 705 €	36 520 €	10.07 %
- CDC PLAI Foncier 50 ans	19 330 €	19 707 €	5.43 %
- CDC PLUS 40 ans	40 980 €	41 164 €	11.35 %
- CDC PLUS Foncier 50 ans	18 425 €	18 049 €	4.97 %
<b>FONDS PROPRES</b>	<b>180 373 €</b>	<b>180 374 €</b>	<b>49.71 %</b>
<i>Fonds propres / logt</i>	<i>90 186 €</i>	<i>90 187 €</i>	
<b>TOTAL</b>	<b>362 814 €</b>	<b>362 814 €</b>	<b>100.00 %</b>

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

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

Les membres du Bureau du Conseil d'Administration

- Valident le plan de financement prévisionnel actualisé de l'opération de restructuration de l'immeuble 53, rue Vinzelles à Mâcon pour la création de 2 logements, dont le montant total s'établit à 362 814 € (TTC TVA 5,5% et 10,0%).
- D'autoriser le Directeur Général :
  - à contracter les emprunts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations 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.

**ANNEXE – Restructuration d'un bâtiment pour création de 2 logements locatifs  
53 rue Vinzelles (ex-52 rue Saint Pierre) à Mâcon (71000)**

Caractéristiques des prêts sollicités auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations  
(Banque des territoires)

<b>Ligne du Prêt :</b> <b>Montant :</b>	<b>PLAI</b> 36 520 €	<b>PLAI FONCIER</b> 19 707 €
<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  <b>Différé d'amortissement :</b> 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  <b>Différé d'amortissement :</b> 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 – Restructuration d'un bâtiment pour création de 2 logements locatifs  
53 rue Vinzelles (ex-52 rue Saint Pierre) à Mâcon (71000)**

Caractéristiques des prêts sollicités auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations  
(Banque des territoires)

<b>Ligne du Prêt :</b>	<b>PLUS</b>	<b>PLUS FONCIER</b>
<b>Montant :</b>	41 164 €	18 049 €
<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  <b>Différé d'amortissement :</b> 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  <b>Différé d'amortissement :</b> 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

Adopté à l'unanimité  
Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus  
Pour extrait conforme et exécutoire, à Mâcon le 3 avril 2024

Karen CLIVIO FONTANY

Directeur Général



Bureau du Conseil d'Administration du 2 avril 2024	Objet : PRU du Grand Marbé Construction de 12 logements « Clos de la prairie Saint-Pierre » 796 chemin de la Déserte à Mâcon (71000) Clôture financière et comptable	
	Opération n°509C	Délibération n°3
Délibération n° 2024 BU 11	Service	Direction du Développement et du Patrimoine
Nombre de membres en exercice : 7 Présents (ou représentés) à la séance : 7	Rédacteur	Yann LAFFONT-BADER

Le Directeur Général expose :

Les services de Mâcon Habitat ont procédé à la clôture administrative, financière et comptable de l'opération de construction de 12 logements (6 PLUS et 6 PLUS CD) située 796 chemin de la Déserte à Mâcon (71000), dénommée le « Clos de la prairie Saint-Pierre », dont les travaux ont été achevés en avril 2013.

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

	Prix de revient prévisionnel Bureau du CA 29 mars 2011 TTC 5.5 %	Prix de revient définitif TTC 5.5%	% PRD
<b>PRIX DE REVIENT</b>	<b>1 802 905.00 €</b>	<b>1 714 218.47 €</b>	
Soit / logement	150 242 €	142 852 €	
<b>FINANCEMENT</b>			
<b>SUBVENTIONS</b>	<b>180 965.00 €</b>	<b>180 964.09 €</b>	<b>10.56 %</b>
ANRU	150 965.00 €	150 964.09 €	8.81 %
Conseil Départemental	30 000.00 €	30 000.00 €	1.75 %
<b>EMPRUNTS</b>	<b>1 260 520.00 €</b>	<b>1 260 520.00 €</b>	<b>73.53 %</b>
CDC PRU PLUS CD 40 ans	549 919.00 €	549 919.00 €	32.08 %
CDC PRU PLUS CD Foncier 50 ans	38 363.00 €	38 363.00 €	2.24 %
CDC PRU PLUS 40 ans	435 050.00 €	435 050.00 €	25.38 %
CDC PRU PLUS Foncier 50 ans	30 350.00 €	30 350.00 €	1.77 %
LOGEHAB 1% RU	206 838.00 €	206 838.00 €	12.07 %
<b>FONDS PROPRES</b>	<b>361 420.00 €</b>	<b>272 734.38 €</b>	<b>15.91 %</b>
Soit / logement	30 118 €	22 728 €	
<b>TOTAL FINANCEMENT</b>	<b>1 802 905.00 €</b>	<b>1 714 218.47 €</b>	<b>100.00 %</b>

Les membres du Bureau du Conseil d'Administration

- Autorisent le Directeur Général :
  - à arrêter le prix de revient définitif de l'opération à 1 714 218,47 € TTC TVA 5,5%,
  - à arrêter le plan de financement définitif de l'opération à 1 714 218,47 € dont :
    - 180 964,09 € de subventions,
    - 1 260 520,00 € d'emprunts,
  - à constater l'affectation des fonds propres par le débit du compte 110 - « Report à nouveau », par le crédit du compte 1067 – « Excédents d'exploitation affectés à l'investissement », à hauteur de 272 734,38 €.

Adopté à l'unanimité

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus

Pour extrait conforme et exécutoire, à Mâcon le 3 avril 2024

Karen CLIVIO FONTANY

Directeur Général



Bureau du Conseil d'Administration du 2 avril 2024	Objet : Réhabilitation d'un ensemble immobilier pour la création de 9 logements locatifs et d'un local d'activité, 19 Place Saint Vincent à Mâcon (71000) Clôture financière et comptable	
	Opération n°498 R02                      Délibération n°5	
Délibération n° 2024 BU 12	Service	Direction du Développement et du Patrimoine
Nombre de membres en exercice : 7 Présents (ou représentés) à la séance : 7	Rédacteur	Marlon SOLER

Le Directeur Général expose :

Les services de Mâcon Habitat ont procédé à la clôture administrative, financière et comptable de l'opération de réhabilitation d'un ensemble immobilier situé 19 Place Saint Vincent à Mâcon, dénommé « La Boucarde », pour la création de 9 logements locatifs (7 PLUS et 2 PLAI) et d'un local d'activité, dont les travaux ont été achevés en mars 2022.

Le prix de revient et le plan de financement définitifs pour les logements et le commerce s'établissent comme suit :

## REHABILITATION DES 9 LOGEMENTS

	Prix de revient prévisionnel Bureau du CA 16 septembre 2020 TTC 5.5%	Prix de revient définitif TTC 5.5%
<b>PRIX DE REVIENT</b> Soit / logement	<b>1 730 748.00 €</b>	<b>1 675 684.46 €</b> 186 187 €

## REHABILITATION DES 9 LOGEMENTS

	Prix de revient prévisionnel Bureau du CA 16 septembre 2020 TTC 5.5%	Prix de revient définitif TTC 5.5%	% PRD
<b>PLAN DE FINANCEMENT</b>			
<b>SUBVENTIONS</b>	<b>600 971.00 €</b>	<b>600 971.00 €</b>	<b>35.86 %</b>
ETAT PLAI	12 196.00 €	12 196.00 €	0.73 %
Région Bourgogne Franche-Comté	180 000.00 €	180 000.00 €	10.74 %
Mâconnais Beaujolais agglomération PLH 2019-2025	60 000.00 €	60 000.00 €	3.58 %
Mâconnais Beaujolais agglomération Subvention 2020	100 000.00 €	100 000.00 €	5.97 %
Action Logement	248 775.00 €	248 775.00 €	14.85 %
Action Cœur de Ville			
<b>EMPRUNTS</b>	<b>704 261.00 €</b>	<b>704 261.00 €</b>	<b>42.03 %</b>
CDC PLUS 40 ans	118 364.00 €	118 364.00 €	7.06 %
CDC PLUS Foncier 50 ans	224 936.00 €	224 936.00 €	13.42 %
CDC PLAI 40 ans	29 678.00 €	29 678.00 €	1.77 %
CDC PLAI Foncier 50 ans	57 508.00 €	57 508.00 €	3.43 %
CDC PHB 2.0 40 ans	25 000.00 €	25 000.00 €	1.49 %
Prêt Action Logement	248 775.00 €	248 775.00 €	14.85%
Action Cœur de Ville			
<b>FONDS PROPRES</b>	<b>425 516.00 €</b>	<b>370 452.46 €</b>	<b>21.11 %</b>
Fonds propres / logt	47 280 €	41 161 €	
<b>TOTAL</b>	<b>1 730 748.00 €</b>	<b>1 675 684.46 €</b>	<b>100.00%</b>

## REHABILITATION DU LOCAL D'ACTIVITE

	Prix de revient prévisionnel Bureau du CA 16 septembre 2020 TTC = HT	Prix de revient définitif TTC = HT	% PRD
<b>PRIX DE REVIENT</b>	<b>157 794.00 €</b>	<b>157 794.00 €</b>	
<b>FONDS PROPRES</b>	<b>157 794.00 €</b>	<b>157 794.00 €</b>	<b>100,00 %</b>
Fonds propres / m <sup>2</sup> surface utile		2 952 €	

Pour mémoire, le prix de revient des commerces est considéré HT car la TVA est déductible sur les dépenses d'investissement des locaux commerciaux.

En contrepartie, les loyers ou la vente des surfaces commerciales sont soumis à la TVA.

Les membres du Bureau du Conseil d'Administration

- Autorisent le Directeur général :
  - à arrêter le prix de revient définitif de l'opération à :
    - 1 675 684,46 € TTC TVA 5,5% pour les 9 logements,
    - 157 794,00 € TTC=HT pour le commerce,
  - à arrêter le financement définitif de l'opération à :
    - 1 675 684,46 € pour les 9 logements dont 704 261,00 € d'emprunts,
    - 157 794,00 € pour le commerce,
  - à constater l'affectation des fonds propres par le débit du compte 110 - « Report à nouveau », par le crédit du compte 1067 – « Excédents d'exploitation affectés à l'investissement », à hauteur de 370 452,46 € pour les 9 logements et 157 794,00 € pour le commerce.

Adopté à l'unanimité

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus

Pour extrait conforme et exécutoire, à Mâcon le 3 avril 2024

Karen CLIVIO FONTANY

Directeur Général



Bureau du Conseil d'Administration du 2 avril 2024	Objet : PRU du Grand Marbé – Ilôt 8 « Perrières » Tranche 1 - Construction d'un immeuble de 21 logements locatifs et de locaux d'activités en RDC – 1660 Avenue Charles de Gaulle à Mâcon (71000) Résidence « Carré Dunant » Clôture financière et comptable	
	Opération n°659C02-03      Délibération n°6	
Délibération n° 2024 BU 13	Service	Direction du Développement et du Patrimoine
Nombre de membres en exercice : 7 Présents (ou représentés) à la séance : 7	Rédacteur	Marlon SOLER

Le Directeur Général expose :

Les services de Mâcon Habitat ont procédé à la clôture administrative, financière et comptable de l'opération de construction de 21 logements locatifs (PLS) et de locaux d'activités en RDC située 1660, avenue Charles de Gaulle à Mâcon, dénommée « Carré Dunant », achevé en janvier 2022.

Le prix de revient et le plan de financement définitifs pour les logements et les commerces s'établissent comme suit :

### CONSTRUCTION DES 21 LOGEMENTS

	Prix de revient prévisionnel Bureau du CA 15 décembre 2020 TTC 10.00%	Prix de revient définitif TTC 10.00%	% PRD
<b>PRIX DE REVIENT</b> Soit / logement	<b>2 691 099.00 €</b>	<b>2 840 360.80 €</b> 135 255 €	
<b>EMPRUNTS</b>	<b>2 074 194.00 €</b>	<b>2 074 194.00 €</b>	<b>73.03 %</b>
CDC PLS 40 ans	1 701 227.00 €	1 701 227.00 €	59.89 %
CDC PLS Foncier 50 ans	169 967.00 €	169 967.00 €	5.98%
CDC PHB 2.0 40 ans	105 000.00 €	105 000.00 €	3.70 %
Action Logement	98 000.00 €	98 000.00 €	3.45 %
<b>FONDS PROPRES</b>	<b>616 905.00 €</b>	<b>766 166.80 €</b>	<b>26.97 %</b>
Fonds propres / logt	29 376 €	36 484 €	
<b>TOTAL</b>	<b>2 691 099.00 €</b>	<b>2 840 360.80 €</b>	<b>100.00%</b>

## CONSTRUCTION DES LOCAUX COMMERCIAUX

	<b>Prix de revient prévisionnel Bureau du CA 15 décembre 2020 TTC = HT</b>	<b>Prix de revient définitif TTC = HT</b>	<b>% PRD</b>
<b>PRIX DE REVIENT COMMERCES</b> Soit / m <sup>2</sup> de surface utile	<b>833 998.00 €</b>	<b>784 625.00 €</b> 1 362 €	
<b>Produit des ventes</b>		<b>799 775.00 €</b>	
<b>Dont résultats des ventes</b>		<b>15 150.00 €</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>833 998.00 €</b>	<b>784 625.00 €</b>	<b>100,00%</b>

Pour mémoire, le prix de revient des commerces est considéré HT car la TVA est déductible sur les dépenses d'investissement des locaux commerciaux. En contrepartie, les loyers ou la vente des surfaces commerciales sont soumis à la TVA.

Les membres du Bureau du Conseil d'Administration

- Autorisent le Directeur général :
  - à arrêter le prix de revient définitif de l'opération à :
    - 2 840 360,80 € TTC 10,0 % pour les 21 logements,
    - 784 625,00 € TTC=HT pour les commerces,
  - à arrêter le financement définitif de l'opération à :
    - 2 840 360,80 € pour les 21 logements dont 2 074 194,00 € d'emprunts,
    - 784 625,00 € pour les commerces, soit 799 775,00 € de recettes issues des ventes avec un résultat des ventes de 15 150,00 €.
  - à constater l'affectation des fonds propres par le débit du compte 110 - « Report à nouveau », par le crédit du compte 1067 - « Excédents d'exploitation affectés à l'investissement », à hauteur de 766 166,80 € pour les 21 logements.

Adopté à l'unanimité

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus

Pour extrait conforme et exécutoire, à Mâcon le 3 avril 2024

Karen CLIVIO FONTANY

Directeur Général

