



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 26 septembre 2024



Conseil d'Administration du 26 septembre 2024	Objet : Rapport définitif du contrôle ANCOLS	
Délibération n° 2024 CA 15	Service	Direction Générale
Nombre de membres en exercice : 22 Présents (ou représentés) à la séance : 19	Rédacteur	Karen CLIVIO FONTANY

Le Directeur Général expose :

Dans le cadre du présent contrôle mené par les services de l'Ancols sur la période d'avril à août 2023, le recueil des données ainsi que les contrôles sur sites et sur dossiers ont été effectués. Une réunion de clôture est intervenue le 12 septembre 2023. Le rapport provisoire a été adressé à Mâcon Habitat en décembre 2023 et des réponses aux observations ont été formulées dans le mois suivant la transmission du rapport provisoire.

Les points suivants ont été examinés par les auditeurs et ont fait l'objet d'analyses fines :

- 1 – Situation de l'organisme
- 2- Gouvernance et management
- 3- Diagnostic financier rétrospectif
- 4- Politique patrimoniale
- 5- Politique sociale et gestion locative
- 6- Analyse prévisionnelle

Les éléments de synthèse du rapport sont les suivants :

L'OPH Mâcon Habitat (MH) est rattaché à la communauté d'agglomération Mâcon Beaujolais Agglomération (MBA). Au 31 décembre 2021, son patrimoine est composé de 6 573 logements locatifs et de huit structures collectives (264 équivalents logements). Le patrimoine locatif est globalement ancien (47,4 ans d'âge moyen), essentiellement positionné sur le territoire de MBA et plus spécifiquement sur la commune de Mâcon (respectivement 98 % et 93 % du parc de MH). Il est largement situé en quartiers prioritaires de la politique de la ville à hauteur de 47 %. MH est l'un des quatre OPH membres fondateurs de la SC AMPLITUDES agréée par le Ministère de la transition écologique le 8 février 2021. Cette société de coordination a vu l'intégration d'un cinquième OPH début 2022.

En raison d'un solde faible entre les ventes et les démolitions, et la production neuve, le parc de logements de MH se caractérise aussi par une quasi-stagnation de son nombre de logements ces dernières années (+34 logements entre fin 2017 et fin 2021).

En lien avec l'importance du patrimoine ancien, le niveau des loyers pratiqués est localement attractif par rapport au marché locatif social. Il permet de payer une forte

Procédé de dépôt en préfecture
071445862673128201927-2024-CA15-0E
Date de télétransmission : 27/09/2024
Date de réception préfecture : 27/09/2024

proportion des ménages défavorisés. L'office a un rôle social avéré et la satisfaction des locataires est de bon niveau.

L'exploitation de l'office s'est améliorée depuis 2017. En particulier, les coûts de gestion et les risques locatifs (*vacance et impayés*) ont été maîtrisés.

Concernant son système d'information, des efforts supplémentaires en matière de stratégie et de sécurité devraient être déployés.

Une attention accrue doit aussi être apportée aux renseignements portés à la connaissance de l'État (*Harmonia, RPLS*), à l'amélioration de la sécurité d'exploitation (*diagnostic amiante partie privative, constat des risques d'exposition au plomb*), au processus attributions de logements (*14 dépassements de ressources identifiés et satisfaction des objectifs d'attribution hors QPV pour les ménages du premier quartile de revenu*), à la récupération des charges de gardiennage ou encore à l'établissement des fiches de situation comptable et financière. Un contrôle interne structuré pourrait permettre de mieux sécuriser les process sous-jacents.

Le plan stratégique de patrimoine 2019-2029 de l'office prévoit un haut niveau d'intervention sur le parc, en particulier pour améliorer sa performance énergétique et la qualité du patrimoine dans le cadre de la rénovation urbaine. La production de nouveaux logements y apparaît cependant secondaire. Pour la CUS 2021-2026 et à mi-parcours, les agréments de financement sont de plus très en deçà des objectifs déjà faibles. À l'horizon 2030, le volume de la production neuve de l'office serait très inférieur à celui des ventes et des démolitions (*-200 logements prévisionnellement entre fin 2021 et fin 2030*) et ne satisferait donc pas le besoin de logements exprimé dans le programme local de l'habitat de MBA.

La structure financière de l'office apparaît globalement équilibrée à fin 2021 et MH dispose de quelques marges de manœuvre, en matière d'endettement en particulier. Sur la période 2017-2021, l'exploitation de l'office a en particulier permis de générer les fonds propres nécessaires aux opérations d'investissement. Il devrait en être de même à l'horizon 2030. Les objectifs d'investissement intégrés dans l'étude financière prévisionnelle sont très largement soutenables si l'efficacité d'exploitation est maintenue. Dans ces conditions, les ventes de logement, prévues à 20 par an, n'apparaissent pas nécessaires financièrement pour régénérer les fonds propres de l'office.

Dans le but de développer son parc locatif tout en maintenant le haut niveau d'intervention prévu sur l'existant, MH devrait questionner sa stratégie en matière d'endettement et de vente HLM.

La Fiche récapitulative des indicateurs constatés est la suivante :

N° SIREN :	443 862 073
Raison sociale (<i>qui se rapporte au N° SIREN</i>) :	MACON HABITAT
Président :	Éric MARÉCHAL
Directrice générale :	Karen CLIVIO-FONTANY
Adresse :	211, rue du Président Kennedy 71 000 Mâcon
Collectivité de rattachement :	EPCI Mâconnais Beaujolais Agglomération

AU 31 DÉCEMBRE 2021

Indicateurs		Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
Nombre de logements familiaux gérés 6 573		Nombre de logements familiaux en propriété : 6 573		Nombre d'équivalents logements (logements foyers...) : 264	
(2)					
Logements vacants (vacance commerciale)		2,0 %	4,8 %	2,6 %	
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacance technique)		1,4 %	3,0 %	1,2 %	
Taux de rotation annuel (hors mises en service)		10,1 %	11,5 %	8,6 %	
Evolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)		0,0 %	0,3 %	1,8 %	
Âge moyen du parc (en années)		47,4	42,1	40,0	
POPULATION LOGÉE (1)					
Locataires dont les ressources sont :					
- < 20 % des plafonds		19,7 %	22,9 %	23,1 %	
- < 60 % des plafonds		60,9 %	63,4 %	62,4 %	
- > 100 % des plafonds		9,6 %	8,3 %	9,1 %	
Bénéficiaires d'aide au logement		51,3 %	51,2 %	51,0 %	
Familles monoparentales		17,3 %	20,2 %	21,5 %	
Personnes isolées		43,8 %	46,1 %	42,5 %	
GESTION LOCATIVE					
Médiane des loyers mensuels (euros/m² de surface habitable)		5,1	5,4	5,9	(2)
Taux de créances inscrit au bilan (% des loyers et charges)		13,4%	nd	14,5%	(3)
Taux de recouvrement (% des loyers et charges)		99,0%	nd	98,7%	(3)
PERSONNEL					
Effectif total en ETP		106	nd	nd	
PROFITABILITÉ RENTABILITÉ ET STRUCTURE FINANCIÈRE					
Excédent Brut d'Exploitation / chiffre d'affaires		39,5%	nd	41,2%	(3)
Capacité d'autofinancement brute / chiffre d'affaires		40,9%	nd	40,8%	(3)
Rentabilité Economique (EBE+Transfert Subv Rt.)/Immobilisations brutes		3,2%	nd	3,1%	(3)
Taux de rentabilité (Résultat/(Immobilisations brutes - endettement)		2,2%	nd	1,5%	(3)
Fonds de roulement net global (euros au logement)		3 705	nd	3 494	(3)
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (euros au logement)		1 959	nd	3 467	(3)
Capacité de désendettement en années (Dette / CAF courante)		14,9	nd	16,2	(3)
Ratio d'autofinancement net HLM (R. 423-9 du CCH)		16,8%	nd	13,3%	(3)

Accusé de réception en préfecture OPR 2020
 071-443862073-20240927-2024CA15-DE
 Date de télétransmission : 27/09/2024
 Date de réception préfecture : 27/09/2024

La synthèse des constats effectués par l'Ancols est la suivante :

Points forts

- ▶ Rôle social avéré (*ménages logés, niveau des loyers*)
- ▶ Maîtrise de la vacance locative
- ▶ Recherche de la performance énergétique du parc locatif

Recommandations

- ▶ Recommandation 1 : MH devrait formaliser un document du type schéma directeur des systèmes d'information.
- ▶ Recommandation 2 : La comptabilité de programme traduite dans les fiches de situation financière et comptable de MH devrait être améliorée.
- ▶ Recommandation 3 : Pour respecter les engagements pris dans le cadre de la nouvelle convention d'utilité sociale, il conviendrait que MH augmente fortement le nombre d'agréments lors de la période 2024-2026, notamment ceux relatifs aux financements PLUS et PLAI.
- ▶ Recommandation 4 : MH devrait actualiser le plan de concertation locative qui a été adopté en 2005.

Irrégularités (au sens de l'article L. 342-12 du CCH)

- ▶ Observation 1 : La part forfaitaire de la rémunération de la DG ne respecte pas pleinement le plafond réglementaire (non-conforme à l'article R. 421-20 du CCH) et ses évolutions ne font pas l'objet d'un avenant à son contrat de travail validé par le CA.
- ▶ Observation 2 : Le fichier de réponse à l'enquête RPLS 2022 présente des erreurs (non-conforme à l'arrêté du 5 janvier 2010 pris en application de l'article R. 411-3 du CCH).
- ▶ Observation 3 : Quelques données renseignées dans les états Harmonia 2017 à 2021 sont erronées (non-conforme à l'article R. 423-28 du CCH).
- ▶ Observation 4 : Le calcul de la production immobilisée n'est pas conforme au commentaire relatif aux coûts internes de production du titre II de l'instruction comptable des organismes HLM.
- ▶ Observation 5 : MH ne dispose pas de l'ensemble des diagnostics obligatoires relatif aux dossiers amiante des parties privatives et aux constats des risques d'exposition au plomb (non-conforme à l'article 8 de l'arrêté du 12 décembre 2012 et aux articles R. 1334-3 et suivants du code de la santé publique).
- ▶ Observation 6 : Au cours des cinq dernières années, 14 attributions ont été faites avec un dépassement de plafonds de ressources (non-conforme à l'article R. 441-1 du CCH).
- ▶ Observation 7 : Les attributions aux ménages du premier quartile hors QPV dans la communauté d'agglomération MBA sont très en deçà du seuil imposé par la loi Égalité et Citoyenneté.
- ▶ Observation 8 : La récupération des rémunérations des gardiens n'est pas conforme au décret du 9 novembre 1982 modifié et à l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 modifiée.

Au rapport provisoire, les réponses suivantes ont été apportées par les services de Mâcon habitat sur les différents points :

Recommandations -

N°1 : Mâcon Habitat devrait formaliser un document du type schéma directeur des systèmes d'information, finaliser son plan de reprise, formaliser le plan de continuité d'activité et procéder à des tests pour vérifier leur efficacité.

Réponse de Mâcon Habitat : Mâcon Habitat et les autres membres de la SC Amplitudes se sont engagés dans l'élaboration d'une feuille de route SI commune qui permet de poser les bases des mutualisations possibles. Encore au stade de l'élaboration, il ne nous semble pas judicieux d'écrire un schéma directeur informatique en local tant que nous n'avons pas la connaissance complète de ce qui sera décidé au niveau du groupe.

Le plan de reprise d'activité (PRA) informatique de Mâcon Habitat a été testé à deux reprises avec succès. Ces tests ont démontré notre capacité à remettre en route notre ERP sous 8 heures en cas d'intrusion et notre SI sous 16 heures.

Des tests seront réalisés chaque trimestre afin de vérifier l'intégralité des sauvegardes ainsi que le bon fonctionnement de l'infrastructure dédiée au PRA.

N°2 : La comptabilité de programme traduite dans les fiches de situation financière et comptable de Mâcon Habitat devrait être améliorée.

Réponse de Mâcon Habitat concernant les restes à comptabiliser non nuls pour les opérations terminées et soldées : Les restes à comptabiliser sont négatifs, ce qui signifie que cela dégrade la situation de l'office. Ces données concernent des opérations très anciennes pour lesquelles nous ne disposons pas des informations nécessaires pour rétablir la situation. Par ailleurs, nous avons constaté qu'une intervention en « dur » sur certaines fiches non identifiées au début des années 2000 ne nous permet pas aujourd'hui d'effectuer ce travail. Nous avons néanmoins interrogé notre éditeur pour une prestation spécifique. Selon le coût de la prestation, sans garantie de succès, nous pourrions ou non envisager ce travail.

Réponse de Mâcon Habitat concernant les prévisions légèrement en deçà des réalisations pour les opérations terminées non soldées : En interne nous avons acté qu'en fin de 3^{ème} trimestre de chaque année, un bilan serait établi des opérations devant faire l'objet d'une nouvelle délibération afin de mettre à jour régulièrement la partie prévisionnelle du tableau de suivi des fiches financières et comptables.

N°3 : Pour respecter les engagements pris dans le cadre de la nouvelle convention d'utilité sociale, il conviendrait que Mâcon Habitat augmente fortement le nombre d'agréements sur la période 2024-2026, notamment ceux relatifs aux financements PLUS et PLAI.

Réponse de Mâcon Habitat : L'instauration de la RLS en 2018 a contraint le Conseil d'administration à opérer un choix dans les orientations stratégiques de l'organisme. Même si la santé financière de l'organisme est saine, la Gouvernance a souhaité être prudente et privilégier la réhabilitation thermique du parc existant compte tenu de son âge moyen.

Accusé de réception en préfecture
071-443862073-20240927-2024CA15-DE
Date de télétransmission : 27/09/2024
Date de réception préfecture : 27/09/2024

Par ailleurs, dans le contexte économique et inflationniste actuel, le Conseil d'administration a réitéré sa volonté d'axer son intervention pour la maîtrise et la réduction des charges des locataires.

Néanmoins, nous travaillons actuellement sur l'acquisition de 2 programmes en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) sur le territoire de la ville de Mâcon. Les négociations avec les 2 promoteurs sont bien avancées et, sauf cas de force majeure, devraient donner lieu à l'acquisition de 113 logements (1/3 PLAI, 1/3 PLUS et 1/3 PLS) d'ici le 2^{ème} semestre 2024.

N°4 : Mâcon Habitat devrait actualiser le plan de concertation locative qui a été adopté en 2005.

Réponse de Mâcon Habitat : Mâcon Habitat est conscient que le plan de concertation locative est trop ancien et nécessite une mise à jour. Un travail a été entrepris avec les associations de locataires il y a 7 ans dans ce sens mais n'a jamais abouti. En effet, la principale association de représentants des locataires s'est opposée à la révision de la grille de vétusté.

A l'occasion du dernier Conseil de Concertation Locative du mois de novembre 2023, il a été indiqué aux différentes associations de locataires qu'un nouveau plan de concertation locative devrait être négocié en 2024. Cette information n'a suscité aucune remarque.

Irrégularités -

N°1 : La part forfaitaire de la rémunération de la directrice générale ne respecte pas pleinement le plafond réglementaire (non-conforme à l'article R.421-20 du CCH) et ses évolutions ne font pas l'objet d'un avenant à son contrat de travail validé par le Conseil d'administration (non-conforme à l'article R.421-16 du CCH).

Réponse de Mâcon Habitat : Nous prenons acte des 2 remarques formulées par l'ANCOLS.

Dans le cadre de nos échanges, il a été rappelé l'application de l'article R 421-20 du CCH pour déterminer la part forfaitaire de la rémunération du directeur général. Cet article mentionne dans son II - paragraphe 3 que le nombre de logements vendus et démolis sont sans incidence sur la rémunération.

Durant le contrôle, il a été indiqué que les logements construits ne pouvaient venir augmenter la rémunération que sur la partie supérieure au nombre de logements démolis et vendus.

Le guide des Directeurs Généraux des OPH réalisé par le Cabinet SEBAN ne fait pas mention d'une telle interprétation.

La méthode de calcul au sein de Mâcon Habitat n'est pas nouvelle puisque la rémunération forfaitaire du prédécesseur de Mme CLIVIO-FONTANY était calculé de la même manière qu'aujourd'hui. L'ANCOLS n'a formulée aucune remarque à l'occasion de ses contrôles.

Vous indiquez également qu'un avenant doit être signé après chaque augmentation du nombre de logements. Même si nous avons fait le choix d'être transparent avec le Conseil

d'administration en délibérant chaque année, il n'en demeure que cette obligation d'avenant semble limitée au seul cas d'un changement de tranche.

En effet, le cabinet SEBAN, mentionne dans son Guide Juridique « dans le cas où l'augmentation n'entraîne pas un changement de tranche, c'est en revanche uniquement de manière optionnelle que le Conseil d'administration intervient pour réviser la rémunération du Directeur ». Par voie de conséquence, la rédaction d'un avenant ne semble pas être une formalité indispensable.

Le rapport provisoire mentionne un dépassement de la rémunération du Directeur Général inférieur à 160 € par an. Afin que l'office puisse éventuellement régulariser cette situation, il conviendrait de nous communiquer les éléments chiffrés ayant permis ce calcul.

N°2 : Le fichier de l'enquête RPLS 2022 présente des erreurs (non-conforme à l'arrêté du 5 janvier 2010 pris en application de l'article R411-3 du CCH).

Réponse de Mâcon Habitat : Par suite des échanges qui ont pu avoir lieu avec les 2 inspecteurs au cours du contrôle, une procédure a été mise en place au sein de Mâcon Habitat afin que l'ensemble des données du patrimoine, liées aux flux, soit correctement intégré dans le fichier RPLS. La Direction financière est chargée de vérifier les données avant l'envoi.

N°3 : Quelques données renseignées dans les états Harmonia 2017 à 2021 sont erronées (non-conforme à l'article R.423-28 du CCH).

Réponse de Mâcon Habitat : Concernant le nombre de logements foyers gérés, le nombre a été rectifié par Mâcon Habitat en 2021. A ce jour, les données renseignées sont correctes.

Concernant les données sur la vacance locative, celles-ci n'ont jamais été ventilées dans les états réglementaires. En 2022, nous avons ventilé les données correctement intégrées. Les chiffres sont donc fiables sur les exercices 2022 sans que nous n'ayons pu intervenir sur les exercices 2017 à 2021.

N°4 : Le calcul de la production immobilisée n'est pas conforme au commentaire relatif aux coûts internes de production du titre II de l'instruction comptable des organismes HLM.

Réponse de Mâcon Habitat : Mâcon Habitat a déjà pris la mesure de cette problématique et a mis en place, au 1^{er} janvier 2023, des fiches de suivi des temps pour chaque responsable d'opération. Ces dernières ont été présentées à l'inspecteur à l'occasion du contrôle. La conduite d'opération interne comptabilisée en 2023 se fera donc en tenant compte du niveau réel de l'activité pour chaque opération.

N° 5 : Mâcon Habitat ne dispose pas de l'ensemble des diagnostics obligatoires relatifs aux dossiers « amiante » des parties privatives et aux constats des risques d'exposition au plomb (non-conforme à l'article 8 de l'arrêté du 12 décembre 2012 et aux articles R.1334-3 et suivants du code de la santé publique).

Réponse de Mâcon Habitat : Concernant les DAPP, 5551 logements sont concernés dans le parc de Mâcon Habitat à la date du 31 Décembre 2023. A cette même date, 1851 DAPP

ont été effectués. 3700 DAPP seront réalisés sur les exercices 2024 et 2025 afin de se mettre en conformité avec l'article 8 de l'arrêté du 12 décembre 2012.

Concernant les CREP, il est à noter que la majorité des bâtiments concernés ont été acquis par Mâcon Habitat. Si les diagnostics ne figurent pas dans l'ERP, il n'en reste pas moins que ces derniers sont bien annexés à l'acte d'acquisition. La majorité ont une durée qui ne dépasse pas un an à la suite de la date d'acquisition. Il a donc été décidé d'effectuer un nouveau diagnostic pour les 120 logements concernés sur la fin d'année 2023. A ce jour, Mâcon Habitat est donc en conformité avec l'article R.1334-3 et suivants du code de la santé publique.

N°6 : Au cours des 5 dernières années, 14 attributions ont été faites avec un dépassement de plafonds de ressources (non-conforme à l'article R.441-1 du CCH).

Réponse de Mâcon Habitat : À la suite du départ du responsable de service en charge de la CALEOL en avril 2023, un nouveau responsable a été désigné en juin dernier. A cette occasion, et compte tenu des éléments qu'avaient bien voulu porter à notre connaissance les 2 inspecteurs contrôleurs, nous avons renforcé le contrôle sur les plafonds de ressources.

Il est désormais distribué à chaque membre de la CALEOL un bordereau de calcul des ressources sur lequel apparaissent les plafonds de ressources afférents à chaque logement et à chaque foyer, mais aussi, le cas échéant, le calcul d'un éventuel dépassement.

Le déploiement du contrôle interne sur cette activité en 2024 permettra de renforcer notre contrôle afin de garantir l'application du strict respect des plafonds de ressources.

N°7 : Les attributions aux ménages du premier quartile hors QPV dans la communauté d'agglomération MBA sont très en deçà du seuil imposé par la loi Egalité et Citoyenneté.

Réponse de Mâcon Habitat : La loi Egalité et Citoyenneté prévoit qu'au moins 25% des attributions annuelles hors quartiers prioritaires des politiques de la ville (QPV) soient consacrées à l'accueil des demandeurs dont les ressources sont inférieures au seuil du 1^{er} quartile. Elle vise également un objectif de mixité sociale en augmentant l'accueil des ménages les plus modestes hors QPV tout en contenant le taux d'accueil de ces ménages en QPV.

Les objectifs de la loi sont clairs et précis mais son application sur certains territoires où l'offre et la demande ne reflètent pas les situations constatées dans les grands points de centralité, reste extrêmement compliquée et demande des ressources pour suivre, analyser et veiller à son respect.

Au 31 Décembre 2023, le taux annuel est de 10.95%, bien en deçà des exigences de la loi. Cet écart s'explique par différents éléments :

- Plus de 47% du parc de Mâcon Habitat est situé en QPV (3200 logements) ce qui rend l'exercice plus compliqué que pour certains bailleurs. Cette situation va se tendre davantage dans la mesure où depuis le 1^{er} janvier 2024, l'ensemble du quartier Gautriats - Saugeraies a été classé en quartier prioritaire, représentant environ 500 logements supplémentaires pour Mâcon Habitat.

- Un taux de vacance très largement réduit sur les 5 dernières années atteignant 2.1% en 2021 et un taux de rotation qui ne cesse de décroître depuis 2020, touchant davantage le PLS.
- Un niveau de loyer inférieur en QPV permettant à des familles dont les revenus sont inférieurs au seuil du 1^{er} quartile de se loger avec un taux d'effort acceptable. Pour favoriser l'accès aux logements hors QPV, il conviendrait de mettre en place une politique de loyers attractive. Or, Mâcon Habitat ne peut pas se permettre de mettre en place une telle mesure, le niveau du loyer moyen (334€/mois) étant très largement inférieur à celui constaté dans notre zone de référence (342€/mois).
- Enfin, comme il a été souligné dans le rapport provisoire, l'occupation du parc de l'office est marquée par une population à bas et très bas revenus plus importante que chez les autres bailleurs. Le niveau de précarité sociale et financière constitue un frein à l'atteinte des objectifs de la loi Egalité et Citoyenneté.

Malgré ces constats, nous nous engageons à apporter une attention particulière sur les objectifs de la loi égalité et Citoyenneté.

N°8 : La récupération des rémunérations des gardiens n'est pas conforme au décret du 9 Novembre 1982 modifié et l'article 23 de la loi du 6 Juillet 1989 modifiée.

Réponse de Mâcon Habitat : Il s'agit d'un sujet évoqué à l'occasion des Conseils de concertation locative avec Les associations de locataires qui sont opposées à l'application d'une telle règle.

A l'occasion de la réorganisation des services de proximité en 2018, nous avons harmonisé l'activité des gardiens avec une répartition identique de leur temps consacré à chacune de leur activité. Nous avons également profité des nombreux recrutements de ces dernières années pour harmoniser la politique de rémunération.

Même si à ce jour, le calcul des charges de gardiennage ne se fait pas dans l'application stricte de la loi, il n'en demeure pas moins que les actions mises en œuvre depuis 2018 tendent à uniformiser le coût de cette charge sur les locataires.

La mise en œuvre stricte de la réglementation va engendrer un travail important de suivi des plannings et des changements de secteur et doit s'accompagner de procédures et de process pour les collaborateurs. Par ailleurs une mise en application sur une année civile est nécessaire afin de ne pas rendre l'exercice de la régularisation de charges plus difficile.

C'est pour toutes ces raisons que l'application ne pourra se faire qu'au 1^{er} janvier 2026.

SC Amplitudes

La synthèse des constats effectués par l'ANCOLS est la suivante :

➤ **Points forts**

Définition d'une stratégie cohérente

➤ **Recommandations**

- ❖ Recommandation 1 : Conformément à l'article 11 de ses statuts, le directoire de la SC AMPLITUDES devrait adopter un règlement intérieur.
- ❖ Recommandation 2 : La SC AMPLITUDES devrait amender le cadre stratégique de patrimoine commun précédemment défini pour prendre en considération l'entrée de l'OPH Grand Dijon Habitat au sein de la société de coordination.
- ❖ Recommandation 3 : La SC AMPLITUDES devrait amender le cadre stratégique d'utilité sociale pour prendre en considération l'entrée de l'OPH Grand Dijon Habitat au sein de la société de coordination.
- ❖ Recommandation 4 : Dans le cadre de la SC AMPLITUDES, les membres devraient élaborer une stratégie et des process communs visant à réduire globalement la vacance locative.
- ❖ Recommandation 5 : Dans le cadre de la SC AMPLITUDES, les membres devraient élaborer une stratégie et des process communs visant à réduire globalement le risque inhérent aux impayés de loyer.

➤ **Irrégularités** (au sens de l'article L. 342-12 du CCH)

- ❖ Observation 1 : La SC AMPLITUDES ne dispose pas d'une organisation permettant la mise à disposition des ressources financières disponibles entre ses membres (non-conforme à l'article L. 423-1-2 du CCH).
- ❖ Observation 2 : La SC AMPLITUDES n'a pas mis en œuvre le contrôle de gestion de ses membres (non respect de l'article L. 423-1-2 du CCH).

Les membres du conseil d'administration

- Prennent acte du rapport ANCOLS définitif de contrôle n°2023-014_03 de Mâcon Habitat
- Autorisent le Directeur Général à adresser à l'agence les observations écrites complémentaires sur le rapport définitif de contrôle en vue de leur publication concomitamment à celle du rapport
- Prennent acte du rapport ANCOLS définitif de contrôle n°2023-014 de la SC AMPLITUDES, SOCIÉTÉ DE COORDINATION

Adopté à l'unanimité

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus

Pour extrait conforme et exécutoire, à Mâcon le 27 septembre 2024

Karen CLIVIO FONTANY

Directeur Général

Accusé de réception en préfecture
071-443862073-20240927-2024_CA15-DE
Date de télétransmission : 27/09/2024
Date de réception préfecture : 27/09/2024



Conseil d'administration du 26 septembre 2024	Objet : Désignation du commissaire aux comptes pour les exercices 2024 à 2029	
Délibération n° 2024 CA 16	Service	Direction financière et comptable
Nombre de membres en exercice : 22 Présents (ou représentés) à la séance : 19	Rédacteur	Clément REGNIER

Le Directeur général expose,

La désignation du commissaire aux comptes se fonde sur la combinaison de l'article L 823-1, I du code de commerce, qui dispose que « les commissaires aux comptes sont désignés par l'assemblée générale ordinaire dans les personnes morales qui sont dotées de cette instance ou par l'organe exerçant une fonction analogue compétent en vertu des règles qui s'appliquent aux autres personnes ou entités. » et de l'article R.421.16 du code de la construction qui dans son premier alinéa dispose que « le conseil d'administration règle par ses délibérations les affaires de l'organisme. »

Dans les offices publics de l'habitat, le conseil d'administration exerce une fonction analogue à celle de l'assemblée générale ordinaire dans une société ou une association. La désignation du commissaire aux comptes relève donc de ses attributions. Le conseil d'administration ne peut cependant procéder *ad nutum*, puisque les achats des Offices Publics de l'Habitat sont soumis Code la Commande Publique.

Conformément à l'article L 823-3 du code de commerce, « le commissaire aux comptes est nommé pour un mandat de six exercices. » La mission de la société KPMG débutée en 2018 a donc expiré avec la présentation des comptes de l'exercice 2023. Par conséquent, une consultation a été lancée par l'office en vue de désigner un commissaire aux comptes pour les exercices 2024 à 2029.

À l'issue de la consultation réalisée selon les formes adaptées, l'analyse des offres a conclu que la proposition de la société AEC était la mieux-disante au regard des critères de prix, de méthodologie et de rendus pour un montant de 75 600 € HT.

Les membres du conseil d'administration

- Approuvent la désignation de la SAS AEC en qualité de commissaire aux comptes pour les exercices 2024 à 2029.

Adopté à l'unanimité

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus

Pour extrait conforme et exécutoire, à Mâcon le 27 septembre 2024

Karen CLIVIO FONTANY
Directeur Général

Accusé de réception en préfecture
071-443662073-20240927-2024CA16-DE
Date de télétransmission : 27/09/2024
Date de réception préfecture : 27/09/2024



Conseil d'administration du 26 septembre 2024	Objet : Communication sur le suivi budgétaire de l'office	
Délibération n° 2024 CA 17	Service	Direction financière et comp- table
Nombre de membres en exercice : 22 Présents (ou représentés) à la séance : 19	Rédacteur	REGNIER Clément

Le Directeur général expose :

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

La présente communication porte sur l'exécution budgétaire du premier semestre 2024. Elle vise à mettre en évidence, pour les principaux emplois et ressources, les écarts entre les prévisions initiales et les projections au 31 décembre, compte tenu des réalisations constatées au 30 juin.

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

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

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

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

Le budget 2024 prévoyait 17,87 M€ d'investissements, dont 11,02 M€ pour la rénovation et l'amélioration du patrimoine existant (réhabilitation énergétique, installations d'ascenseurs, remplacement de composants, ...) ; 6,56 M€ pour les opérations de construction ; 0,14 M€ pour les résidentialisations et 0,16 M€ d'investissements incorporels pour les logiciels et licences.

Peu de travaux ont été facturés pendant le premier trimestre (seulement 2,2 M€) mais le rythme a légèrement augmenté au deuxième trimestre (3,1 M€). Au 30 juin, le taux de réalisation de ces investissements s'élevait à 29,9 %. Compte tenu des chantiers en cours (Les Neufs Clés, Bigonnet, Ascenseurs, ...) de ceux qui se sont achevés ou vont se terminer d'ici la fin de l'exercice (Quai Lamartine, Tulipiers, Démolition La Chanaye, ...) et des acquisitions en VEFA dont les premiers versements sont prévus au second semestre (Floressence, Biouxtiful, ...), le montant d'investissements au 31 décembre est évalué à 17 M€, soit un taux de réalisation de 98,8 % du budget.

Les subventions notifiées étaient quant à elles de 0,59 M€ au 30 juin pour un budget de 2,8 M€, soit un taux de réalisation de 21,1 %. La projection des subventions notifiées au 31 décembre est de 2,48 M€, avec un taux de réalisation de 87,9 %. Il s'agit à la fois de décalage de notifications et d'annulations de subventions.

Enfin, les emprunts encaissés représentaient 3,43 M€ au 30 juin, soit 51,7 % des 6,6 M€ prévus. Au 31 décembre, un taux de réalisation de 80,1 % est projeté avec 5,32 M€ encaissés. L'écart provient de décalage de versement en raison des avancements de chantiers qui peuvent différer des prévisions initiales.

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

Les produits hors récupération de charges s'élevaient à 18,02 M€ au 30 juin, soit un taux de réalisation de 50,4 % du budget (35,74 M€).

Compte tenu des produits qui ne seront constatés qu'au second semestre (subventions d'investissement transférées au résultat, production immobilisée, reprise sur provisions, ...), la projection au 31 décembre s'élève à 36,53 M€, soit 102,2 % du budget.

Les produits d'exploitation sont légèrement plus importants qu'escomptés en raison de la perception davantage de CEE (135 K€ prévus en 2023 validés par le PNCEE en 2024) et de dégrèvements de Taxe Foncière induits par les travaux d'économies d'énergie et d'accessibilité.

3. Le compte de résultat : les charges non récupérables

Les charges non récupérables atteignaient fin juin un montant de 8,04 M€, soit un taux de réalisation de 24,1 % du budget (33,42 M€).

De nombreuses charges significatives (dotations aux amortissements et provisions, taxes foncières, ...) ne seront cependant constatées qu'au cours du second semestre. En projection au 31 décembre, les charges non récupérables atteignent 33,08 M€, soit 99 % du budget.

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

- 1) Un maintien du taux de Taxe Foncière sur Mâcon
- 2) Un décalage de programmation pour les travaux nécessaires à l'individualisation des frais de chauffage
- 3) Une répartition des coûts de démolition (investissement / exploitation) qui diffère légèrement par rapport au budget voté suite validation des Comptes Annuels 2023

4. Les charges récupérables et produits de récupération des charges

Les charges récupérables présentaient au 30 juin un taux d'exécution de 34,6 % avec 3,57 M€ sur un budget de 10,31 M€.

Bien que les charges de chauffage soient plus faibles que les prévisions après six mois de consommation, le principe comptable de prudence amène à maintenir le niveau de dépenses au 31/12/2023 à celui voté dans le budget initial.

Ce poste de charge étant celui qui modifie majoritairement le budget, la projection des charges récupérables est donc estimée à 10,24 M€, soit 99,3 % du budget. L'écart provenant de la baisse du coût d'entretien des espaces verts.

Parallèlement, en raison d'un ajustement de la provision espaces verts au second semestre, la projection au 31 décembre des récupérations de charges (y compris réparations locatives) est estimée à 10,37 M€ au 31 décembre, soit 99,7 % du budget.

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

Compte tenu des charges et produits de fonctionnement constatés au premier semestre de l'exercice, et des projections sur le second semestre, la capacité d'autofinancement prévisionnelle pour 2024 est supérieure à celle votée au budget.

Elle s'établirait en effet à 9,02 M€ au lieu des 7,69 M€ prévus, soit un écart de + 17,3 %.

Sur la base des hypothèses détaillées précédemment, Mâcon Habitat aurait un prélèvement au fonds de roulement de 4,10 M€ au 31 décembre 2024, contre un prélèvement initialement prévu de 4,51 M€.

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

6. La trésorerie

La trésorerie moyenne du premier semestre 2024 était de 34,84 M€.

Au 30/06/2024, elle s'élevait à 37,19 M€.

Compte tenu des dépenses et encaissements escomptés au cours du second semestre, la trésorerie devrait fortement diminuer au 31/12/2024.

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

Les membres du conseil d'administration :

- Prennent acte des termes de la présente délibération

Adopté à l'unanimité

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus

Pour extrait conforme et exécutoire, à Mâcon le 27 septembre 2024

Karen CLIVIO FONTANY

Directeur Général

Accusé de réception en préfecture
071-443862073-20240927-2024CA17-DE
Date de télétransmission : 27/09/2024
Date de réception préfecture : 27/09/2024



Bureau du Conseil d'Administration du 3 septembre 2024	Objet : Adhésion de Mâcon habitat à un groupe TVA – SC Amplitudes	
Délibération n° 2024 BU 18	Service	Direction Générale
Nombre de membres en exercice : 7 Présents (ou représentés) à la séance : 7	Rédacteur	Karen CLIVIO FONTANY

Le Directeur Général expose,

La Société de Coordination SC AMPLITUDES a été créée en 2021 sous l'impulsion de 4 Offices (Ardèche Habitat, Bourg Habitat, Mâcon Habitat et OPHEOR). En 2022, Grand Dijon Habitat a intégré ce groupement.

Le fonctionnement financier de la SC AMPLITUDES repose sur un système de refacturations croisées entre ses membres.

Qui plus est, la mutualisation de moyens conduit à la facturation de « cotisations » qui sont soumises de plein droit à la TVA.

Pour mémoire, les membres associés ayant pour activité principale la location de logements sociaux, qui est exonérée de TVA, ne récupèrent pas (ou très peu) la TVA qu'ils supportent au titre de ces prestations. En revanche, du côté de la SC Amplitudes dont les recettes sont assujetties à la TVA, la TVA grevant ses propres dépenses est intégralement déductible.

Dans ce contexte, les enjeux financiers liés à la mise en place d'un « groupe TVA » tel que prévu par l'article 256-C du Code Général des Impôts ont été examinés.

Ce nouveau régime « groupe TVA » ou « l'assujetti unique » repose sur les principes suivants :

- Les 5 offices peuvent décider de ne former qu'une « seule personne » au regard de la TVA,
- Les opérations réalisées entre les entités sont des opérations internes, inexistantes du point de vue de la TVA, donc non taxables,
- L'ensemble des structures comprises dans le « groupe TVA » est considéré comme un assujetti unique : une seule déclaration de TVA mensuelle pour toutes les entités,
- Ce régime est optionnel (accord de chacun des membres du groupe), l'option étant exercée pour 3 ans minimum.

Dans ce « groupe TVA », chaque membre de l'assujetti unique reste tenu solidairement au paiement de la TVA et, le cas échéant, des intérêts de retard, majorations et amendes fiscales correspondantes dont l'assujetti unique est redevable, à hauteur des droits et pénalités dont il serait redevable s'il n'était pas membre de l'assujetti unique.

Conformément aux dispositions de l'article 256 C, III-3 du Code général des impôts, chaque membre de l'assujetti unique ainsi constitué ne sera plus un assujetti au sens de l'article 256 A mais constituera un secteur distinct d'activité de l'assujetti unique.

Signé de réception en préfecture
071-443862073-20240903-2024BU18-DE
Date de télétransmission : 16/09/2024
Date de réception préfecture : 16/09/2024

L'intérêt du dispositif « groupe de TVA » est que les prestations entre les membres d'un tel groupe sont considérées comme internes à l'assujetti unique que constitue ce dernier du

point de vue de la TVA. Il en résulte que la TVA n'est pas applicable entre ces membres, ce qui permettrait une réelle économie pour les OPH membres.

Cet avantage doit être mis en regard des liens entre les membres et des contraintes de mise en œuvre du dispositif.

En effet, il existe entre ces OPH :

- Des liens financiers, en application des dispositions de l'article 256 C, II-1-e du Code général des impôts. *Ces dispositions prévoient, en effet, une présomption de lien financier pour « les sociétés de coordination mentionnées à l'article L 423-1-2 du Code de la construction et de l'habitation et les organismes qui détiennent leur capital » ;*
- Des liens économiques, en application des dispositions de l'article 256 C, II-2 du Code général des impôts. Ardèche Habitat, Grand Bourg Habitat, Mâcon Habitat, Grand Dijon Habitat et OPHEOR exercent chacun une activité principale de même nature ;
- Des liens organisationnels, en application des dispositions de l'article 256 C, II-3 du Code général des impôts, puisque les différents organismes membres de l'assujetti unique exercent des activités similaires au moins partiellement en concertation.

Un process et un calendrier précis doivent être respectés : l'option pour le « groupe TVA » doit être exercée avant le 31 octobre 2024, pour que le dispositif puisse s'appliquer à compter de 1er janvier 2025. Soit :

- Septembre / octobre 2024 : Approbation de l'option par les Conseils d'Administration ou Bureaux et désignation du représentant du groupe.
- Avant le 31 octobre 2024 : Exercice de l'option auprès de la DGFiP : déclaration d'existence du groupe (cerfa), courrier d'option, accord des membres, déclaration du périmètre, ...
- Dernier trimestre 2024 :
 - A réception du numéro Siret du groupe, création de l'espace professionnel sur impots.gouv.fr
 - Contractualisation avec un partenaire EDI pour les déclarations de TVA
 - Modification des mentions sur les factures
 - Établissement de la convention de « groupe TVA »
- Janvier 2025 : Le cas échéant, demandes de remboursement des crédits de TVA existants au 31 décembre 2023 par chacune des entités.
- Février 2025 et mois suivants :
 - Première déclaration du groupe pour la période de janvier
 - Paiement ou demande de remboursement de crédit selon le cas
 - Répartition financière entre les entités

Les Conseils d'Administration ou Bureaux devront avoir préalablement désigné une des entités membres du Groupe constitué autour de la SC comme représentante du groupe

TVA. Celui-ci déposera une déclaration de TVA unique, regroupant l'ensemble des TVA collectées et déductibles des entités du groupe.

Sachant qu'il faut également un représentant de ce groupement, il est proposé que Grand Bourg Habitat (en charge de la déclaration de TVA de la SC Amplitudes) soit désigné en tant que tel. Le représentant paiera la TVA ou percevra les remboursements de crédits de TVA du groupe TVA, et en répartira les montants entre les associés.

Il sera, le cas échéant, redevable des rectifications qui pourraient être effectuées par l'administration fiscale dans le cadre de contrôles fiscaux, mais les montants rectifiés en principal et pénalités seront bien entendu remises à la charge de l'entité responsable.

L'ensemble des obligations des entités et des flux financiers résultant de l'option pour ce dispositif fera l'objet, en parallèle, d'une convention de fonctionnement.

Les membres du Bureau du Conseil d'Administration

- Autorisent le lancement du projet d'adhésion au « groupe TVA »
- Autorisent la désignation de Grand Bourg Habitat, comme le représentant de l'assujetti unique

Et par conséquent :

- Autorisent la Directrice Générale à :
 - Procéder à la signature du document par lequel Mâcon habitat formalise son accord pour son intégration dans l'assujetti unique à créer, à compter du 1er janvier 2025, conformément aux dispositions de l'article 256 C du Code Général des Impôts, l'option pour la création du groupe TVA couvre obligatoirement une période de trois années civiles ;
 - Procéder à la réalisation et à la signature de toute convention ou de tout acte juridique qui seraient nécessaires dans le cadre de la mise en œuvre et du fonctionnement de l'assujetti unique ainsi constitué.

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
071-443862073-20240903-2024BU18-DE
Date de télétransmission : 16/09/2024
Date de réception préfecture : 16/09/2024



Bureau du Conseil d'Administration du 3 septembre 2024	Objet : Rénovation thermique de 2 pavillons situés 5 et 6 place Desnoyers à Mâcon (71000) Programme, prix de revient et plan de financement prévisionnels Opération n° : 133R01 Délibération n°1	
Délibération n° 2024 BU 19	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 a fait l'acquisition le 27 septembre 2013 de 2 pavillons jumelés auprès de la Ville de Mâcon situés 5 et 6 place Desnoyers dans le quartier de Flacé, sur la parcelle cadastrée CR 971 d'une superficie de 460 m². Ces pavillons de type 4 de 71m² de surface habitable sur 2 niveaux comprennent chacun une cave et un jardin. Ils ont fait l'objet de quelques travaux d'embellissement et de maintenance lors de leur acquisition.

Les diagnostics de performance énergétique et climatique réalisés en 2023 sur ces logements les classent en étiquette G. La loi n°2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat interdit la location des biens classés G à partir de 2025. Il est donc impératif de réaliser des travaux d'amélioration de la performance thermique sur les 2 pavillons.

Une mission a été confiée au bureau d'études PROJELEC comprenant la réalisation d'un audit énergétique selon la méthode 3CL avec préconisations et chiffrage des travaux pour atteindre l'étiquette C, puis la rédaction des pièces écrites des marchés de travaux pour consulter les entreprises.

PROGRAMME DES TRAVAUX

Les travaux envisagés sont les suivants :

- Isolation des plafonds des caves,
- Isolation des façades par l'extérieure,
- Remplacement de la couverture avec mise en œuvre d'une isolation plus performante,
- Remplacement des chaudières individuelles gaz et des radiateurs,
- Amélioration de la ventilation,
- Remplacement des menuiseries extérieures et des volets.

Un démarrage des travaux est envisagé début 2025 pour une durée de 6 mois, période de préparation comprise.

PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Le prix de revient prévisionnel total pour la rénovation thermique des 2 pavillons situés 5 et 6 place Desnoyers à Mâcon (71000) s'élève à 118 000 € HT / 129 800 € TTC TVA 10,0%

	Septembre 2024 HT	Septembre 2024 TTC TVA 10 %	%
TRAVAUX	98 000.00 €	107 800.00 €	83.05 %
HONORAIRES ET DIVERS	20 000.00 €	22 000.00 €	16.95 %
Prix de revient prévisionnel	118 000.00 €	129 800,00 €	100.00%
Soit / logement	59 000.00 €	64 900.00 €	

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

Le plan de financement total pour la rénovation thermique des 2 pavillons situés 5 et 6 place Desnoyers à Mâcon (71000) est le suivant :

	Septembre 2024 TTC 10.0 %	%
SUBVENTIONS	61 330.00 €	47.25%
- FEDER	18 000.00 €	13.87%
- REGION Bourgogne Franche-Comté Effilogis	19 330.00 €	14.89%
- Etat	19 000.00 €	14.64%
- Mâconnais Beaujolais Agglomération	5 000.00 €	3.85%
EMPRUNTS	54 000.00 €	41.60%
- CDC Eco-prêt 15 ans	54 000.00 €	41.60%
FONDS PROPRES	14 470.00 €	11.15%
Soit / logement	7 235.00 €	
TOTAL	129 800.00 €	100.00%

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

- CDC Eco-prêt 15 ans : 2,25% (Taux du Livret A -75 pb)

Les membres du Bureau du Conseil d'Administration

- Valident le programme de rénovation thermique des 2 pavillons situés 5 et 6 place Desnoyers à Mâcon (71000), ainsi que le prix de revient et le plan de financement prévisionnels correspondants pour un montant total de 118 000,00 € HT / 129 800,00 € TTC TVA 10,0%.
- Autorisent le Directeur Général :
 - à engager 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 l'emprunt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ou tout autre organisme bancaire aux taux en vigueur à la signature du contrat,
- à solliciter la garantie de l'emprunt auprès de Mâconnais Beaujolais Agglomération.

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

Karen CLIVIO FONTANY

Directeur Général

Programmation du PLU actuel. Une haie doublée d'une clôture grillagée fermera la future résidence qui comptera une vingtaine d'arbres plantés.

Les logements collectifs seront accessibles par une cage d'escaliers extérieure couverte.

Chaque logement dispose d'un séjour-cuisine ouvert, largement éclairé par une baie vitrée en trois parties ou par une double baie donnant sur le balcon ou la terrasse. Leurs volets roulants seront motorisés. Les entrées et au moins une des chambres sont équipées d'un placard aménagé. Certains logements bénéficient d'un rangement et/ou d'un dressing. Les salles de bains offrent majoritairement des douches avec 3 faces carrelées et une porte battante vitrée. Le chauffage et l'eau chaude sanitaire seront produites par des chaudières individuelles gaz à condensation. Les logements de type 2 seront uniquement équipés d'appareil de production électrique.

Les logements individuels disposeront au rez-de-chaussée d'un grand séjour sur jardin, d'une cuisine semi-fermée et d'une salle d'eau avec douche. La partie nuit se trouve à l'étage avec une salle bains et un WC. Des pompes à chaleur électriques air-eau assureront le chauffage et l'eau chaude sanitaire.

L'isolation des bâtiments par l'intérieur et les caractéristiques des menuiseries extérieures permettront d'atteindre un niveau de performance énergétique conforme à la Réglementation Thermique 2020.

Il est proposé de financer cette opération avec la répartition des financements suivante : 16 logements PLUS, 6 logements PLAI et 15 logements PLS.

Les logements PLUS et PLS seront présentés à la programmation 2025 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 en VEFA des 37 logements et 57 places de stationnement du programme de la rue des granges à Saint-Jean-le-Priche s'établit à 6 043 773,21 € HT après négociations avec la SAS NOVALYS, soit 2 195,48 € HT / m² 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 en 2025 après obtention des agréments de l'Etat et des financements.

Le démarrage des travaux pourrait intervenir en septembre 2025 pour une livraison prévisionnelle des ouvrages en début d'année 2027.

Le prix de revient prévisionnel s'établit à 6 204 221,26 € HT, soit 6 779 088,39 € TTC TVA 5,5% et 10,0%, intégrant les frais d'acquisition, de conduite d'opération et une

Accuse de réception en préfecture
071-443862073-20240903-2024BU20-DE
Date de télétransmission : 16/09/2024
Date de réception préfecture : 16/09/2024

2

- 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, d'Action Logement, 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
Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que dessus
Pour extrait conforme

Karen CLIVIO FONTANY

Directeur Général

provision pour des travaux complémentaires pouvant être demandés par l'office en cours de chantier.

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

Le plan de financement prévisionnel pour l'acquisition en VEFA des 37 logements et 57 places de stationnement de la rue des granges à Saint-Jean-le-Priche se décompose comme suit :

	Septembre 2024 TTC TVA 5.5% et 10.0%	%
SUBVENTIONS	182 800.00 €	2.70 %
ANRU PLAI	46 800.00 €	0.69 %
Département de Saône-et-Loire	36 000.00 €	0.53 %
Mâconnais Beaujolais Agglomération Participation 2025	100 000.00 €	1.48 %
EMPRUNTS	5 716 290.00 €	84.32 %
CDC PLUS 40 ans	1 745 821.00 €	25.75 %
CDC PLUS Foncier 50 ans	699 451.00 €	10.32 %
CDC PLAI 40 ans	530 430.00 €	7.82 %
CDC PLAI Foncier 50 ans	269 076.00 €	3.97 %
CDC PLS 40 ans	868 484.00 €	12.81 %
CDC PLS Foncier 50 ans	680 543.00 €	10.04 %
CDC PLS Complémentaire	863 685.00 €	12.74 %
Action Logement	58 800.00 €	0.87 %
FONDS PROPRES	879 998.39 €	12.98%
<i>Fonds propres par logement</i>	23 784 €	
TOTAL	6 779 088.39 €	100,00%
<i>Total par logement</i>	183 219 €	

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 d'un ensemble immobilier de 37 logements et 57 places de stationnement, rue des granges à Saint-Jean-le-Priche (71000) auprès de la SAS NOVALYS pour un montant de 6 043 773,21 € HT,
- Valident le prix de revient et le plan de financement prévisionnels de l'opération d'acquisition en vente en l'état futur d'achèvement des 37 logements et 57 places de stationnement, rue des granges à Saint-Jean-le-Priche (71000) pour un montant de 6 204 221,26 € HT / 6 779 088,39 € TTC TVA 5,5% et 10,00%,

**ANNEXE – Acquisition en vente en l'état futur d'achèvement
d'un ensemble immobilier de 37 logements et 57 places de stationnement
Rue des granges à Saint-Jean-le-Priche**

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

Ligne du Prêt : Montant :	PLS + CPLS 1 732 169 € PLS 868 484 € / CPLS 863 685 €	PLS FONCIER 680 543 €
Durée total de la Ligne du Prêt : <i>Dont durée de la phase du différé d'amortissement</i>	40 ans 0 mois	50 ans 0 mois
Périodicité des échéances :	Annuelle	Annuelle
Index :	Livret A	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 1,11% <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>	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 1,11% <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>
Profil d'amortissement :	Amortissement déduit avec intérêts différés : si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés	Amortissement déduit avec intérêts différés : si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés
Modalité de révision :	Double révisabilité limitée (DL)	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances :	0,00 % <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>	0,00 % <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>
Garantie :	100% Mâconnais Beaujolais Agglomération	100% Mâconnais Beaujolais Agglomération

Accusé de réception en préfecture
071-443862073-20240903-2024BU20-DE
Date de télétransmission : 16/09/2024
Date de réception préfecture : 16/09/2024

**ANNEXE – Acquisition en vente en l'état futur d'achèvement
d'un ensemble immobilier de 37 logements et 57 places de stationnement
Rue des granges à Saint-Jean-le-Priche**

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

Ligne du Prêt : Montant :	PLUS 1 745 821 €	PLUS FONCIER 699 451 €
Durée total de la Ligne du Prêt : <i>Dont durée de la phase du différé d'amortissement</i>	40 ans 0 mois	50 ans 0 mois
Périodicité des échéances :	Annuelle	Annuelle
Index :	Livret A	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0.60% <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>	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0.60% <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>
Profil d'amortissement :	Amortissement déduit avec intérêts différés : si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés	Amortissement déduit avec intérêts différés : si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés
Modalité de révision :	Double révisabilité limitée (DL)	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances :	0,00 % <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>	0,00 % <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>
Garantie :	100% Mâconnais Beaujolais Agglomération	100% Mâconnais Beaujolais Agglomération

**ANNEXE – Acquisition en vente en l'état futur d'achèvement
d'un ensemble immobilier de 37 logements et 57 places de stationnement
Rue des granges à Saint-Jean-le-Priche**

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

Ligne du Prêt : Montant :	PLAI 530 430 €	PLAI FONCIER 269 076 €
Durée total de la Ligne du Prêt : <i>Dont durée de la phase du différé d'amortissement</i>	40 ans 0 mois	50 ans 0 mois
Périodicité des échéances :	Annuelle	Annuelle
Index :	Livret A	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt -0.40% <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>	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt -0.40% <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>
Profil d'amortissement :	Amortissement déduit avec intérêts différés : si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés	Amortissement déduit avec intérêts différés : si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés
Modalité de révision :	Double révisabilité limitée (DL)	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances :	0,00 % <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>	0,00 % <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>
Garantie :	100% Mâconnais Beaujolais Agglomération	100% Mâconnais Beaujolais Agglomération

Accusé de réception en préfecture
071-443862073-20240903-2024BU20-DE
Date de télétransmission : 16/09/2024
Date de réception préfecture : 16/09/2024



Bureau du Conseil d'Administration du 3 septembre 2024	Objet : Résidence « Les Blanchettes » à Mâcon Rénovation énergétique de 76 logements et création de 5 ascenseurs Actualisation du programme des travaux, du prix de revient et du plan de financement prévisionnels de l'opération Opération n° : 678R01 Délibération n°3	
Délibération n° 2024 BU 21	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 6 juillet 2022, le Bureau du Conseil d'Administration a approuvé le programme des travaux ainsi que le prix de revient et le plan de financement prévisionnels de l'opération de rénovation énergétique et d'amélioration de l'accessibilité des 113 logements de la résidence « Les Blanchettes » à Mâcon.

En juillet 2023, Mâcon Habitat a retenu l'équipe de maîtrise d'œuvre chargée de la conception et de la réalisation du projet portant sur 6 bâtiments au lieu de 7 comme envisagé initialement. En effet, l'immeuble situé 80 rue Anatole France fera l'objet d'un projet distinct ultérieurement car il est physiquement détaché de l'ensemble bâti des « Blanchettes » et se trouve sur un secteur où différentes actions de réaménagement sont actuellement étudiées par les services de la Ville de Mâcon.

Une phase de diagnostic technique complet et détaillé, réalisée sur plusieurs mois, a été nécessaire pour mener des investigations sur les fondations, les structures des bâtiments et procéder au repérage de l'ensemble des réseaux souterrains et aériens. En parallèle, un audit énergétique normalisé a été conduit pour confirmer les prescriptions techniques initiales pour atteindre les objectifs de performance énergétique attendus.

En février 2024, l'avant-projet sommaire a été remis à Mâcon Habitat et une rencontre avec tous les concessionnaires gestionnaires de réseaux a permis d'identifier les contraintes de dévoiements.

Cette première étape de conception a mis en évidence la nécessité de travaux complémentaires importants pour permettre d'atteindre le niveau de performance thermique ciblé, à savoir la classe B du DPE, et rendre accessibles l'ensemble des logements dans le respect des règles de sécurité.

A titre d'information, l'évolution des coûts et les modifications de programme ont été présentée le 2 avril 2024 aux membres du Bureau du Conseil d'administration.

Compte tenu des investissements qu'il serait nécessaire de mobiliser pour réaliser l'ensemble du programme de réhabilitation lourde prévu, il a été décidé de reconsidérer à la baisse le

Accusé de réception en préfecture
071-443862073-20240903-2024BU21-DE
Date de télétransmission : 16/09/2024
Date de réception préfecture : 16/09/2024

volume des logements à rénover, et de programmer à moyen terme la démolition de 3 bâtiments, soit 37 logements, sur la partie sud du tènement.

Ce choix permet ainsi à la fois de pérenniser le bâti existant avec des logements performants, confortables, répondant à la demande locative, et d'envisager sur la période des dix ans à venir le développement d'une offre locative nouvelle, sur un foncier maîtrisé, dans un quartier en mutation urbaine.

PROGRAMME DES TRAVAUX ACTUALISE

La modification du programme des travaux est la suivante :

	Bâtiments réhabilités	Colonnes d'ascenseurs créées	Nombre de logements concernés
Programme des travaux initial	6 bâtiments Bât. n°1-2-3-4-5-6	8	113
Programme des travaux actualisé	3 bâtiments Bât. n°2-5-6	5	76

Les travaux porteront sur la rénovation de 3 bâtiments et la création de 5 colonnes d'ascenseurs, soit 76 logements au total.

Les bâtiments concernés, n°2, 5 et 6, sont ceux situés au nord, adressés respectivement 40-42 rue de la République, 9 rue Anatole France, et 45-83 rue Antole France à Mâcon.

Les bâtiments non réhabilités, n°1, 3 et 4, situés au sud de la parcelle, sont adressés respectivement 44 rue de la République, 48 rue de la République, et 129 rue Anatole France. Ils feront l'objet à terme d'une opération de démolition-reconstruction avec un potentiel de 50 à 60 logements neufs.

Un programme de travaux sera présenté ultérieurement sur ce point.

Rappel des travaux du programme initial confirmé dans le cadre du programme actualisé :

- Isolation thermique par l'extérieur des façades, isolation des combles,
- Mise en place d'une ventilation mécanique contrôlée hygroréglable,
- Traitement de l'étanchéité à l'air des logements,
- Raccordement au réseau de chaleur urbain avec remplacement des chaudières individuelles gaz par des modules thermiques d'appartement pour réduire le niveau des gaz à effet de serre et l'étiquette DPE,
- Réaménagement des halls,
- Mise en place d'une visiophonie GSM et d'un contrôle d'accès,
- Reprises structurelles et élargissement des coursives extérieures en étages pour améliorer l'accessibilité et permettre la pose d'isolant,
- Création de 5 colonnes d'ascenseurs en lieu et place des montées d'escaliers existantes desservant les 76 logements.

Travaux complémentaires nécessaires après réalisation des études d'avant-projet :

- Remplacement de l'ensemble des menuiseries extérieures pour permettre d'atteindre le niveau BBC rénovation,
- Remplacement de l'ensemble des toitures pour permettre la réalisation d'une isolation performante,
- Réouverture des préaux traversants pour redynamiser le cœur d'îlot,
- Démolition des batteries de garages situées rue de la République pour permettre la redistribution des places de stationnements du fait de la nouvelle emprise au sol des structures des coursives sur les abords des bâtiments,

- Traitement à la résistance au feu des structures verticales et horizontales des nouvelles coursives qui seront autoportées sur des fondations spéciales,
- Modification du tracé des réseaux souterrains et aériens, indispensable à la réalisation du projet,
- Aménagement complet et résidentialisation des espaces extérieurs afin de requalifier l'îlot.

L'avancée des études de conception a mis en évidence une complexité technique très forte sur cette opération nécessitant une coordination des travaux spécifique pour une intervention en site occupé : maintien de l'alimentation permanente des fluides et modification temporaire des accès aux logements par les loggias.

Le chantier, d'une durée estimée à 30 mois, se déroulera entre 2025 et 2028.

Les évolutions du programme de rénovation liées aux spécificités du bâti et du site entraînent une augmentation du coût prévisionnel de l'opération.

PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Le prix de revient prévisionnel pour la rénovation thermique des 3 bâtiments de la résidence « Les Blanchettes » regroupant 76 logements, la création de 5 colonnes d'ascenseurs et la résidentialisation des espaces extérieurs s'élève à 7 305 790 € HT / 7 959 948 € TTC TVA 5,5% et 10,0%.

Il se décompose de la façon suivante :

Rénovation thermique des bâtiments	Bureau du CA 6 Juillet 2022 TTC TVA 10.0%	Septembre 2024 HT	Septembre 2024 TTC TVA 5.5% + 10.0%	%
TRAVAUX	4 039 074 €	4 884 177 €	5 296 174 €	94.39%
HONORAIRES ET DIVERS	540 475 €	286 400 €	315 040 €	5.61%
Prix de revient prévisionnel Soit / logement	4 579 549 € 38 484 €	5 170 577 €	5 611 214 € 73 832 €	100.00%

Création de 8 colonnes d'ascenseurs	Bureau du CA 6 Juillet 2022 TTC TVA 10.0%	Septembre 2024 HT	Septembre 2024 TTC TVA 10.0%	%
TRAVAUX	1 968 120 €	1 100 000 €	1 210 000 €	88.01 %
HONORAIRES ET DIVERS	403 006 €	149 908 €	164 899 €	11.99 %
Prix de revient prévisionnel Soit / colonne d'ascenseur	2 371 126 € 296 391 €	1 249 908 €	1 374 899 € 274 980 €	100.00%

Résidentialisation des espaces	Bureau du CA 6 Juillet 2022 TTC TVA 10.0%	Septembre 2024 HT	Septembre 2024 TTC 10.00%	%
TRAVAUX	0 €	830 000 €	913 000 €	93.75%
HONORAIRES ET DIVERS	0 €	55 035 €	60 835 €	6.25 %
Prix de revient prévisionnel	0 €	885 305 €	973 835 €	100,00%
Soit / logement	0 €		12 814 €	

TOTAL : rénovation thermique + création d'ascenseurs + résidentialisation	Bureau du CA 6 Juillet 2022 TTC TVA 10.0%	Septembre 2024 HT	Septembre 2024 TTC 5.5%+10.0%	%
TRAVAUX	6 007 194 €	6 814 177 €	7 419 174 €	93.21%
HONORAIRES ET DIVERS	943 481 €	491 613 €	540 774 €	6.79 %
Prix de revient prévisionnel	6 950 675 €	7 305 790 €	7 959 948 €	100,00%
Soit / logement	58 409 €		104 736 €	

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

Le plan de financement prévisionnel actualisé pour la rénovation thermique des 3 bâtiments regroupant 76 logements de la résidence « Les Blanchettes », la création de 5 colonnes d'ascenseurs et la résidentialisation des espaces extérieurs se décompose comme suit :

Rénovation thermique des bâtiments + création d'ascenseurs + résidentialisation	Bureau du CA 6 Juillet 2022 TTC TVA 10.0%	Septembre 2024 TTC TVA 5.5%+10.0%	%
SUBVENTIONS	1 289 250 €	1 942 875 €	24.41 %
- FEDER (Rénovation thermique)	357 000 €	418 000 €	5.25 %
- Région Bourgogne Franche-Comté EFFILOGIS (Rénovation thermique)	398 000 €	366 000 €	4.60 %
- Mâconnais Beaujolais Agglomération (Rénovation thermique + ascenseurs)	254 250 €	315 000 €	3.96 %
- FNAP (Rénovation thermique)		608 000 €	7.64 %
- Conseil Départemental de Saône-et-Loire (création d'ascenseurs)	160 000 €	104 165 €	1.31 %
-CARSAT	120 000 €		
- Région Bourgogne Franche-Comté (Résidentialisation)		131 710 €	1.65 %
EMPRUNTS	2 947 803 €	4 029 214 €	50.62 %
- CDC Eco-prêt 15 ans	1 606 500 €	1 330 000 €	16.71 %
- CDC PAM BEI - Rénovation thermique 15 ans		382 001 €	4.80 %
- CDC PAM - Rénovation classique 20 ans		525 569 €	6.60 %
- PRET Libre 15 ans – 1.15%	1 341 303 €	1 550 000 €	19.47 %
- PRET Libre 15 ans – 1.55%		241 644 €	3.04 %
FONDS PROPRES	2 713 622 €	1 987 859 €	24.97%
Soit / logement	22 804 €	26 156 €	
TOTAL	6 950 675 €	7 959 948 €	100,00%

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

- CDC Eco-prêts 15 ans : 2,25 % (Taux du livret A – 75 pb)
- CDC PAM BEI - rénovation thermique 15 ans : taux fixe, barème mensuel
- CDC PAM rénovation classique 20 ans : 3,60 % (Taux du livret A +60 pb)
- Prêt bancaire à taux fixe 15 ans : 1,15%
- Prêt bancaire à taux fixe 15 ans : 1,55 %

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.

Le montant des aides financières européennes, régionales, départementales et locales restent à confirmer suivant les règles d'intervention à venir.

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

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

Les membres du Bureau du Conseil d'Administration

- Valident le programme des travaux pour la rénovation thermique des 3 bâtiments n° 2, 5 et 6 regroupant 76 logements de la résidence « Les Blanchettes » et la création de 5 colonnes d'ascenseurs, le prix de revient et le plan de financement prévisionnels de l'opération pour un montant total de 7 305 790 € HT / 7 959 948 € TTC TVA 5,5% et 10,0%,
- Autorisent le Directeur Général :
 - à poursuivre le montage opérationnel du projet,
 - à signer le moment venu les pièces et documents relatifs à l'opération (autorisations administratives, conventions, ...),
 - à 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

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

Pour extrait conforme

Karen CLIVIO FONTANY

Directeur Général



Bureau du Conseil d'Administration du 3 septembre 2024	Objet : PRU La Chanaye-Résidence Démolition de 179 logements et 18 garages 69, 75, 115, 141 et 147 rue du Beaujolais à Mâcon (71000) Actualisation du prix de revient et du plan de financement prévisionnels Opération n° : 679D01-012D Délibération n°3	
Délibération n° 2024 BU 22	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 est engagé dans le Programme de Rénovation Urbaine de La Chanaye-Résidence dont la convention financière partenariale a été signée le 7 mars 2022.

L'ambition de transformation et de développement du quartier portée par les acteurs du projet s'articule autour de 5 interventions principales dont la démolition de 179 logements et 18 garages, propriété de l'office, implantés au cœur du quartier.

Les logements à démolir sont regroupés dans les 5 immeubles en « étoiles » situés entre la rue du Beaujolais et la place Allende.

Les emprises foncières libérées après démantèlement des ouvrages permettront de reconstituer à moyen terme une offre résidentielle publique et privée plus attractive, adaptée aux modes de vie actuels et destinée à accueillir de nouveaux habitants dans une logique de mixité sociale.

Deux déclarations d'intention de démolir (DID) ont déjà été actées par délibérations du Bureau du Conseil d'Administration, le 2 juin 2020 pour les bâtiments 69 et 75, rue du Beaujolais, puis le 31 mars 2021 pour les bâtiments 115, 141 et 147, rue du Beaujolais.

Le relogement des habitants a été effectué par les services de Mâcon Habitat à partir de 2022 et s'est terminé par le départ du dernier locataire en février 2024.

Les travaux de démolition ont été programmés en deux tranches techniques dont le découpage a été reconsidéré par rapport à celui inscrit dans la convention financière ANRU pour tenir compte des problématiques d'insécurité rencontrées au niveau du bâtiment n°147.

- Tranche 1 : 3 bâtiments, au lieu de 2 prévus initialement, situés 69, 75 et 147, rue du Beaujolais, soit 104 logements, dont la démolition s'est déroulée entre février 2023 et septembre 2023.

- Tranche 2 : 2 bâtiments, au lieu de 3 prévus initialement, situés 115 et 141, rue du Beaujolais, soit 75 logements.

Accusé de réception en préfecture
071-443862073-20240903-2024BU22-DE
Date de télétransmission : 16/09/2024
Date de réception préfecture : 16/09/2024

Après relogement des derniers habitants en février 2024, les travaux ont démarré en mai 2024 pour une durée d'environ 6 mois y compris période de préparation de chantier.

Pour mener cette opération, Mâcon Habitat a désigné le maître d'œuvre ANTEA, spécialiste de la démolition, dont les missions principales sont d'identifier et de quantifier les déchets pour leur traitement et leur valorisation, de définir les modes opératoires pour le désamiantage, la déconstruction et l'abattage des structures, d'assister le maître d'ouvrage pour la passation des contrats de travaux et d'assurer le pilotage du chantier.

RAPPEL DU PROGRAMME DES TRAVAUX

Le programme des travaux pour la démolition de 179 logements et 18 garages est le suivant :

- Retrait des matériaux et produits contenant de l'amiante,
- Curage et dépose intérieurs des matériaux et équipements,
- Démolition mécanique des structures et des fondations,
- Evacuation et traitement des différentes catégories de déchets, valorisables et non valorisables,
- Décapage de l'ensemble de la parcelle,
- Remise en état des terrains avec des aménagements provisoires en attente.

A l'issue de la seconde consultation des entreprises pour la réalisation de la Tranche 2, le marché de travaux a été notifié au groupement représenté par la société CARDEM DEMOLITION en avril 2024.

Il convient à présent d'actualiser le prix de revient et le plan de financement prévisionnels de l'opération.

RIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Les prix de revient et les plans de financement prévisionnels sont établis à partir des éléments de la convention financière du PRU. Cependant la composition des 2 tranches de travaux retenues lors de l'établissement de la convention ANRU diffère de celle prévue sur le plan opérationnel.

Démolition	Convention financière ANRU	Chantier
Tranche 1	75 logements 69 et 75, rue du Beaujolais	104 logements 69,75,147, rue du Beaujolais
Tranche 2	104 logements 115,141,147, rue du Beaujolais	75 logements 115 et 141, rue du Beaujolais

KCF

Le prix de revient prévisionnel pour la démolition de 179 logements et 18 garages 69, 75, 115, 141, et 147 rue du Beaujolais à Mâcon (71000) s'élève à 2 603 594,13 € TTC TVA 10,0% et 20,0%.

Opérations 679D01-012D	Bureau du CA 11 juillet 2023 TTC - TVA 10.0% et 20.0%	Septembre 2024 TTC - TVA 10.0% et 20.0%	%
TRAVAUX	2 249 283.09 €	2 232 495.12 €	85.75%
HONORAIRES ET DIVERS	587 173.18 €	371 099.01 €	14.25%
Prix de revient prévisionnel	2 836 456.27 €	2 603 594.13 €	100.00%
Soit / logement	15 846 €	14 545 €	

Le prix de revient prévisionnel pour la démolition de 75 logements, 69 et 75, rue du Beaujolais à Mâcon (71000) s'élève à 1 215 807,98 € TTC TVA 10,0%.

Tranche 1 - Convention Opération 679D01	Bureau du CA 11 juillet 2023 TTC - TVA 10.0% et 20.0%	Septembre 2024 TTC - TVA 10.0% et 20.0%	%
TRAVAUX	916 317.78 €	1 043 389.02 €	85.82%
HONORAIRES ET DIVERS	237 237.59 €	172 418.96 €	14.18%
Prix de revient prévisionnel	1 153 555.37 €	1 215 807.98 €	100.00%
Soit / logement	15 381 €	16 211 €	

Le prix de revient prévisionnel pour la démolition de 104 logements et 18 garages, 69, 75 et 147 rue du Beaujolais à Mâcon (71000) s'élève à 1 517 563,00 € TTC TVA 10,0% et 20,0%.

Tranche 1 - Chantier	Bureau du CA 11 juillet 2023 TTC - TVA 10.0% et 20.0%	Septembre 2024 TTC - TVA 10.0% et 20.0%	%
TRAVAUX	1 099 720.78 €	1 252 923.89 €	82.56%
HONORAIRES ET DIVERS	347 025.95 €	264 639.11 €	17.44%
Prix de revient prévisionnel	1 446 746.73 €	1 517 563.00 €	100.00%
Soit / logement	13 911.03 €	14 591.95 €	

Le prix de revient prévisionnel pour la démolition de 104 logements et 18 garages 115, 141 et 147, rue du Beaujolais à Mâcon (71000) s'élève à 1 387 786,15 € TTC TVA 10,0% et 20,0%.

Tranche 2 - Convention Opération 012D	Bureau du CA 11 juillet 2023 TTC - TVA 10.0% et 20.0%	Septembre 2024 TTC - TVA 10.0% et 20.0%	%
TRAVAUX	1 332 965.31 €	1 189 106.10 €	85.68%
HONORAIRES ET DIVERS	349 935.59 €	198 680.05 €	14.32%
Prix de revient prévisionnel	1 682 900.90 €	1 387 786.15 €	100.00%
Soit / logement	16 182 €	13 344 €	

Le prix de revient prévisionnel pour la démolition de 75 logements 141 et 147, rue du Beaujolais à Mâcon (71000) s'élève à 1 086 031,12 € TTC TVA 10,0% et 20,0%.

Tranche 2 - Chantier	Bureau du CA 11 juillet 2023 TTC - TVA 10.0% et 20.0%	Septembre 2024 TTC - TVA 10.0% et 20.0%	%
TRAVAUX	1 149 562.31 €	979 571.23 €	90.20%
HONORAIRES ET DIVERS	240 147.23 €	106 459.90 €	9.80%
Prix de revient prévisionnel	1 389 709.54 €	1 086 031.12 €	100.00%
Soit / logement	18 529 €	14 480 €	

Parallèlement aux coûts de travaux, l'opération supporte des coûts de relogement des habitants qui intègrent les frais de remise en état des logements attribués, les frais de déménagement (transport du mobilier et des effets personnels, ouverture et fermeture des fluides, abonnements, changement d'adresse) et de maîtrise d'œuvre sociale pour l'accompagnement des familles tout au long de leur transfert. Ces coûts sont actuellement estimés 328 500,00 € TTC pour l'ensemble de l'opération et financés à environ 20% par la subvention ANRU et 80 % par les fonds propres de l'Office.

KCF

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

Le plan de financement prévisionnel pour la démolition de 179 logements et 18 garages 69, 75, 115, 141, et 147 rue du Beaujolais à Mâcon (71000) se décompose comme suit :

Opérations 679D01-012D	Bureau du CA 11 juillet 2023	Septembre 2024	%
SUBVENTIONS	1 069 401.60 €	1 069 401.59 €	41.07%
ANRU	532 401.60 €	532 401.59 €	20.45%
DÉPARTEMENT	537 000.00 €	537 000.00 €	20.63%
FONDS PROPRES	1 767 054.67 €	1 534 192.54 €	58.93%
Soit / logement	9 872 €	8 571 €	
TOTAL	2 836 456.27 €	2 603 594.13 €	100.00%

Le plan de financement prévisionnel pour la démolition de 75 logements 69 et 75, rue du Beaujolais à Mâcon (71000) se décompose comme suit :

Tranche 1 - Convention Opération 679D01	Bureau du CA 11 juillet 2023	Septembre 2024	%
SUBVENTIONS	467 061.60 €	467 061.59 €	38.42%
ANRU	242 061.60 €	242 061.59 €	19.91%
DÉPARTEMENT	225 000.00 €	225 000.00 €	18.51%
FONDS PROPRES	686 493.77 €	748 746.39 €	61.58%
Soit / logement	9 153 €	9 983 €	
TOTAL	1 153 555.37 €	1 215 807.98 €	100.00%

Le plan de financement prévisionnel pour la démolition de 104 logements et 18 garages, 69, 75 et 147 rue du Beaujolais à Mâcon (71000) se décompose comme suit :

Tranche 1 - Chantier	Bureau du CA 11 juillet 2023	Septembre 2024	%
SUBVENTIONS	662 939.10 €	635 021.78 €	41.84%
ANRU	350 939.10 €	323 021.78 €	21.29%
DÉPARTEMENT	312 000.00 €	312 000.00 €	20.56%
FONDS PROPRES	783 807.63 €	882 541.22 €	58.16%
Soit / logement	7 537 €	8 486 €	
TOTAL	1 446 746.73 €	1 517 563.00 €	100.00%

Le plan de financement prévisionnel pour la démolition de 104 logements et 18 garages 115, 141 et 147, rue du Beaujolais à Mâcon (71000) se décompose comme suit :

Tranche 2 - Convention Opération 012D	Bureau du CA 11 juillet 2023	Septembre 2024	%
SUBVENTIONS	602 340.00 €	602 340.00 €	43.40%
ANRU	290 340.00 €	290 340.00 €	20.92%
DÉPARTEMENT	312 000.00 €	312 000.00 €	22.48%
FONDS PROPRES	1 080 560.90 €	785 446.15 €	56.60%
Soit / logement	10 390 €	7 552 €	
TOTAL	1 682 900.90 €	1 387 786.15 €	100.00%

Le plan de financement prévisionnel pour la démolition de 75 logements 141 et 147, rue du Beaujolais à Mâcon (71000) se décompose comme suit :

Tranche 2 - Chantier	Bureau du CA 11 juillet 2023	Septembre 2024	%
SUBVENTIONS	406 462.50 €	434 379.81 €	40.00%
ANRU	181 462.50 €	209 379.81 €	19.28%
DÉPARTEMENT	225 000.00 €	225 000.00 €	20.72%
FONDS PROPRES	983 247.04 €	651 651.32 €	60.00%
Soit / logement	13 110 €	8 689 €	
TOTAL	1 389 709.54 €	1 086 031.13 €	100.00%

Les membres du Bureau du Conseil d'Administration

- Approuvent le prix de revient et le plan de financement prévisionnels actualisés de l'opération pour un montant total de 2 603 594,13 € TTC TVA 10,0% et 20,0%,
- Autorisent le Directeur Général :
 - à poursuivre l'exécution des contrats de travaux,
 - à signer toutes les pièces et documents relatifs à l'opération,
 - à solliciter les subventions auprès des différents financeurs.

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

Karen CLIVIO FONTANY

 Directeur Général



Bureau du Conseil d'Administration du 3 septembre 2024	Objet : Acquisition-Amélioration d'une maison et de dépendances pour la création de 5 logements – 501, Route de Juliéнас à Mâcon (71000) Actualisation du prix de revient et du plan de financement prévisionnels de l'opération Opération n° 685C01 Délibération n°4	
Délibération n° 2024 BU 23	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 du 17 octobre 2023, le Bureau du Conseil d'Administration a approuvé le programme des travaux, le prix de revient et le plan de financement prévisionnels actualisés de l'opération d'amélioration de l'ensemble immobilier « Les Noyerats » situé 501, route de Juliéнас à Mâcon sur un terrain d'une superficie totale de 5 745 m².

Pour rappel, l'opération consistera à créer 5 logements locatifs intermédiaires PLS sur 3 niveaux dans une ancienne bâtisse de caractère datant de 1820, pour une surface habitable totale de 326 m².

Les structures en pierres existantes seront conservées après mise en œuvre de dispositifs de consolidation. Les planchers en bois seront purgés avec maintien des structures en place pour être remplacés par de nouveaux sols. Une nouvelle distribution verticale sera créée par le remplacement de l'escalier en bois actuel. L'ensemble du clos et du couvert sera révisé avec l'ajout de vélux, et les menuiseries extérieures seront entièrement remplacées. Chacun des 3 plateaux intérieurs sera réaménagé pour création d'1 Type 2, de 3 Type 3 dont 2 en duplex et d'1 Type 4.

La dépendance sera partiellement démolie et transformée en locaux communs et caves individuelles.

Un parking extérieur sera créé avec la mise en place d'un portail automatique pour la sécurisation des accès.

La consultation des entreprises pour l'attribution des marchés de travaux s'étant achevée en juillet 2024, le chantier va pouvoir être engagé à partir du mois septembre 2024 pour une durée de 12 à 14 mois.

La livraison des ouvrages et la mise en location des logements sont donc prévues pour le dernier trimestre 2025.

Il convient à présent d'actualiser le prix de revient prévisionnel de l'opération en intégrant le montant des travaux résultant de l'appel d'offres ainsi que le plan de financement prévisionnel correspondant.

PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL ACTUALISE

Le prix de revient prévisionnel pour la création de 5 logements PLS dans la maison existante 501, route de Juliéna à Mâcon (71000) s'élève à 1 196 853,00€ HT / 1 316 538,30 € TTC TVA 10,0%.

Bureau du Conseil d'Administration du 17 Octobre 2023	Bureau du CA 17 octobre 2023 HT	Bureau du CA 17 octobre 2023 TTC TVA 10.0%	%
FONCIER	270 313 €	284 690 €	21.35 %
TRAVAUX	755 991 €	831 590 €	62.36 %
HONORAIRES ET DIVERS	197 578 €	217 236 €	16.29 %
Prix de revient prévisionnel Soit au logement	1 223 882 €	1 333 516 € 266 703 €	100.00%

Prix de revient prévisionnel actualisé Septembre 2024	Septembre 2024 HT	Septembre 2024 TTC TVA 10.0%	%
FONCIER	240 603.00 €	264 663.30 €	20.10 %
TRAVAUX	769 371.00 €	846 308.10 €	64.28 %
HONORAIRES ET DIVERS	186 879.00 €	205 566.90 €	15.62 %
Prix de revient prévisionnel Soit au logement	1 196 853.00€	1 316 538.30 € 263 307.66€	100.00%

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL ACTUALISE

Le plan de financement prévisionnel pour la création de 5 logements PLS dans la maison existante 501, route de Juliéna à Mâcon (71000) se décompose comme suit :

	Bureau du CA 17 octobre 2023 TTC TVA 10.0%	Septembre 2024 TTC TVA 10,00%	%
SUBVENTIONS	100 000 €	100 000.00 €	7.60 %
- Mâcon Beaujolais Agglomération	100 000 €	100 000.00 €	7.60 %
EMPRUNTS	680 491 €	750 719.00 €	57.02 %
- CDC PLS 40 ans	372 112 €	479 536.00 €	36.42 %
- CDC PLS 50 ans	308 379 €	244 560.00 €	18.58 %
- CDC PLS Complémentaire		26 623.00 €	2.02 %
FONDS PROPRES	553 024 €	465 819.30€	35.38%
Fonds propres / logt	110 605 €	93 164 €	
TOTAL	1 333 516 €	1 316 538.30 €	100.00%

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

- CDC PLS 40 et 50 ans : Taux du Livret A + 111 pb

KCF

Les membres du Bureau du Conseil d'Administration

- Valident le programme des travaux, le prix de revient et le plan de financement prévisionnels de l'opération de création de 5 logements PLS dans l'ancienne maison existante 501, route de Juliéna à Mâcon pour un montant total 1196 853,00€ HT / 1 316 538,30€ TTC TVA 10,0%,
- Autorisent le Directeur Général :
 - à poursuivre le montage opérationnel du projet,
 - à signer le moment venu les pièces et documents relatifs à l'opération (autorisations administratives, conventions, ...),
 - à solliciter la subvention auprès de Mâconnais Beaujolais Agglomération,
 - 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 CLIVIO FONTANY

Directeur Général

ANNEXE – Acquisition-Amélioration d'une maison et de dépendances pour la création de 5 logements – 501, Route de Juliéna à Mâcon (71000)

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

Ligne du Prêt : Montant :	PLS + CPLS 506 159 € PLS 479 536 € / CPLS 26 623 €	PLS FONCIER 244 560 €
Durée total de la Ligne du Prêt : <i>Dont durée de la phase du différé d'amortissement</i>	40 ans 0 mois	50 ans 0 mois
Périodicité des échéances :	Annuelle	Annuelle
Index :	Livret A	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 1,11% <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>	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 1,11% <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>
Profil d'amortissement :	Amortissement déduit avec intérêts différés : si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés	Amortissement déduit avec intérêts différés : si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés
Modalité de révision :	Double révisabilité limitée (DL)	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances :	0,00 % <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>	0,00 % <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>
Garantie :	100% Mâconnais Beaujolais Agglomération	100% Mâconnais Beaujolais Agglomération



Bureau du Conseil d'Administration du 3 septembre 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) Actualisation du prix de revient et plan de financement prévisionnels Opération n° : 691V01 Délibération n°2	
Délibération n° 2024 BU 24	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 a signé un contrat de réservation avec la société URBAT Promotion (34 000 Montpellier) le 28 mai 2024 pour l'acquisition sous la forme d'une vente en l'état futur d'achèvement d'un programme immobilier de 4 bâtiments R+2 dénommé « Floressence », situé 42 rue Vrémontoise à Sennecé-lès-Mâcon (71000).

Ce programme comprend :

- 54 logements collectifs avec terrasses, balcons et jardins pour une surface habitable totale de 3 309,39 m² : 15 T2, 29 T3, 9 T4 et 1 T5,
- 80 places de stationnement dont 30 places sous bâtiments et 50 places extérieures.

Les logements seront financés de la façon suivante : 18 PLUS et 18 PLS au titre de la programmation 2024 de l'Etat, et 18 PLAI dans le cadre de la reconstitution « hors site » de l'offre de logements démolis du PRU « La Chanaye-Résidence » à Mâcon.

A la suite de la communication le 18 avril 2024 par la DDT de Saône-et-Loire du plafond du loyer PLS en zone B2 (Mâcon) pour cette année, il est nécessaire d'actualiser l'équilibre financier de l'opération avec cette nouvelle valeur.

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 7 664 547,24 € HT après intégration des 52 000,00 € HT de travaux modificatifs déjà chiffrés, portant ainsi le prix d'acquisition au m² de surface habitable à 2 316 € HT au lieu de 2 300 € HT.

Le prix de revient prévisionnel de l'opération s'établit à 8 087 962,24 € HT / 8 781 170,62 € TTC TVA 5,5% et 10,0%, intégrant les frais d'acquisition de conduite

071-443862073-20240903-2024BU24-DE
Date de télétransmission : 16/09/2024
Date de réception préfecture : 16/09/2024

d'opération, et une provision pour des travaux complémentaires demandés par l'office non chiffrés à ce jour (installations de recharge des véhicules électriques, 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%	Septembre 2024 TTC TVA 5.5% et 10.0%	%
SUBVENTIONS	348 400 €	348 400.00 €	3.97 %
ANRU PLAI	140 400 €	140 400.00 €	1.60 %
Département de Saône-et-Loire	108 000 €	108 000.00 €	1.23 %
MBA Participation 2024	100 000 €	100 000.00 €	1.14 %
EMPRUNTS	6 580 237 €	6 416 679.00 €	73.07 %
CDC PLUS 40 ans	1 572 445 €	1 507 258 .00 €	17.16 %
CDC PLUS Foncier 50 ans	740 456 €	736 739.00 €	8.39 %
CDC PLAI 40 ans	1 062 658 €	1 035 836.00 €	11.80 %
CDC PLAI Foncier 50 ans	655 367 €	669 531.00 €	7.62 %
CDC PLS 40 ans	941 001 €	927 273.00 €	10.56 %
CDC PLS Foncier 50 ans	712 672 €	701 921.00 €	7.99 %
CDC PLS Complémentaire	726 438 €	661 721.00 €	7.54 %
Action Logement	169 200 €	176 400.00 €	2.01 %
FONDS PROPRES	1 853 750 €	2 016 091.62 €	22.96 %
<i>Fonds propres par logement</i>	34 329 €	37 335 €	
TOTAL	8 782 387 €	8 781 170.62 €	100,00%
<i>Total par logement</i>	162 637 €	162 614 €	

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

La livraison des ouvrages est envisagée pour fin 2026.

Les membres du Bureau du Conseil d'Administration

- Valident le prix de revient et le plan de financement prévisionnels de l'opération d'acquisition en vente en l'état futur d'achèvement des 54 logements collectifs et des 80 places de stationnement pour un montant de 8 087 962,24 € HT / 8 781 170,62 € 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, d'Action Logement, 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
Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que dessus
Pour extrait conforme

Karen CLIVIO FONTANY

Directeur Général

**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

Ligne du Prêt : Montant :	PLS + CPLS 1 588 994 € PLS 927 273 € et CPLS 661 721 €	PLS FONCIER 701 921 €
Durée total de la Ligne du Prêt : <i>Dont durée de la phase du différé d'amortissement</i>	40 ans 0 mois	50 ans 0 mois
Périodicité des échéances :	Annuelle	Annuelle
Index :	Livret A	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 1,11% <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>	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 1,11% <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>
Profil d'amortissement :	Amortissement déduit avec intérêts différés : si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés	Amortissement déduit avec intérêts différés : si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés
Modalité de révision :	Double révisabilité limitée (DL)	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances :	0,00 % <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>	0,00 % <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>
Garantie :	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

Ligne du Prêt : Montant :	PLUS 1 507 258 €	PLUS FONCIER 736 739 €
Durée total de la Ligne du Prêt : <i>Dont durée de la phase du différé d'amortissement</i>	40 ans 0 mois	50 ans 0 mois
Périodicité des échéances :	Annuelle	Annuelle
Index :	Livret A	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0.60% <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>	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0.60% <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>
Profil d'amortissement :	Amortissement déduit avec intérêts différés : si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés	Amortissement déduit avec intérêts différés : si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés
Modalité de révision :	Double révisabilité limitée (DL)	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances :	0,00 % <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>	0,00 % <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>
Garantie :	100% Mâconnais Beaujolais Agglomération	100% Mâconnais Beaujolais Agglomération

Accusé de réception en préfecture
071-443862073-20240903-2024BU24-DE
Date de télétransmission : 16/09/2024
Date de réception préfecture : 16/09/2024

**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

Ligne du Prêt : Montant :	PLAI 1 035 836 €	PLAI FONCIER 669 531 €
Durée total de la Ligne du Prêt : <i>Dont durée de la phase du différé d'amortissement</i>	40 ans 0 mois	50 ans 0 mois
Périodicité des échéances :	Annuelle	Annuelle
Index :	Livret A	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt -0.40% <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>	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt -0.40% <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>
Profil d'amortissement :	Amortissement déduit avec intérêts différés : si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés	Amortissement déduit avec intérêts différés : si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés
Modalité de révision :	Double révisabilité limitée (DL)	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances :	0,00 % <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>	0,00 % <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>
Garantie :	100% Mâconnais Beaujolais Agglomération	100% Mâconnais Beaujolais Agglomération



Bureau du Conseil d'Administration du 3 septembre 2024	Objet : Acquisition en vente en l'état futur d'achèvement d'un immeuble de 47 logements et 48 places de stationnement, « Biouxtiful » 73 route de Bioux à Mâcon (71000) Actualisation du prix de revient et du plan de financement prévisionnels Opération n° : 690V01 Délibération n°2	
Délibération n° 2024 BU 25	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 a signé un contrat de réservation avec la SAS PALAUMA GLOBAL GROUP (13014 Marseille) le 18 avril 2024 pour l'acquisition sous la forme d'une vente en l'état futur d'achèvement d'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 3 015,80 m² : 18 T2, 21 T3 et 8 T4
- 48 places de stationnement dont 32 places sous bâtiment et 16 places extérieures.

Les logements seront financés de la façon suivante : 16 PLUS et 15 PLS au titre de la programmation 2024 de l'Etat, et 16 PLAI dans le cadre de reconstitution « hors site » de l'offre de logements démolis du PRU « La Chanaye-Résidence » à Mâcon.

A la suite de la communication le 18 avril 2024 par la DDT de Saône-et-Loire du plafond du loyer PLS en zone B2 (Mâcon) pour cette année, il est nécessaire d'actualiser l'équilibre financier de l'opération avec cette nouvelle valeur.

PRIX D'ACQUISITION ET PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Le prix d'acquisition des 47 logements collectifs et 48 places de stationnement du programme « Biouxtiful » 73 route de Bioux à Mâcon reste inchangé et s'établit à 7 159 698,75 € HT, soit 2 374,06 € HT / m² de surface habitable.

Le prix de revient prévisionnel de l'opération s'établit à 7 341 295,74 € HT / 7 971 436,24 € TTC TVA 5,5% et 10,0%, 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 48 places de stationnement du programme « Biouxtiful » 73 route de Bioux à Mâcon se décompose comme suit :

	Bureau du CA 2 avril 2024 TTC TVA 5.5% et 10.0%	Septembre 2024 TTC TVA 5.5% et 10.0%	%
SUBVENTIONS	400 300.00 €	416 300.00 €	5.22 %
ANRU PLAI	124 800.00 €	124 800.00 €	1.57 %
ETAT PLUS	0.00 €	16 000.00 €	0.20 %
Département de Saône-et-Loire	96 000.00 €	96 000.00 €	1.20 %
Mâconnais Beaujolais Agglomération	179 500.00 €	179 500.00 €	2.25 %
EMPRUNTS	6 130 271.00 €	6 144 620.00 €	77.09 %
CDC PLUS 40 ans	1 501 298.00 €	1 494 349.00 €	18.75 %
CDC PLUS Foncier 50 ans	646 873.00 €	644 382.00 €	8.08 %
CDC PLAI 40 ans	946 427.00 €	961 409.00 €	12.06 %
CDC PLAI Foncier 50 ans	594 104.00 €	594 545.00 €	7.46 %
CDC PLS 40 ans	877 720.00 €	878 285.00 €	11.02 %
CDC PLS Foncier 50 ans	651 880.00 €	649 856.00 €	8.15 %
CDC PLS Complémentaire	755 169.00 €	764 994.00 €	9.60 %
Action Logement	156 800.00 €	156 800.00 €	1.97 %
FONDS PROPRES	1 441 166.00 €	1 410 516.24 €	17.69 %
<i>Fonds propres par logement</i>	<i>30 663 €</i>	<i>30 011 €</i>	
TOTAL	7 971 737.00 €	7 971 436.24 €	100,00 %
<i>Total par logement</i>	<i>169 611 €</i>	<i>169 605 €</i>	

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

La livraison des ouvrages est envisagée pour fin 2026.

Les membres du Bureau du Conseil d'Administration

- Valident le prix de revient et le plan de financement prévisionnels de l'opération d'acquisition en vente en l'état futur d'achèvement des 47 logements collectifs et des 48 places de stationnement du programme immobilier « Biouxtiful » pour un montant de 7 341 295,74 € HT / 7 971 436,24 € 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'agréments, conventions, . . .),
 - à solliciter toutes les subventions auprès des différents financeurs,
 - à contracter les emprunts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, d'Action Logement, 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

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

Pour extrait conforme

Karen CLIVIO FONTANY

Directeur Général

**ANNEXE – Acquisition en vente en l'état futur d'achèvement d'un ensemble
de 47 logements collectifs avec 48 places de stationnement
« Biouxtiful » 73 route de Bioux à Mâcon**

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

Ligne du Prêt :	PLAI	PLAI FONCIER
Montant :	961 409 €	594 545 €
Durée total de la Ligne du Prêt : <i>Dont durée de la phase du différé d'amortissement</i>	40 ans 0 mois	50 ans 0 mois
Périodicité des échéances :	Annuelle	Annuelle
Index :	Livret A	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt - 0,40% <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>	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt - 0,40% <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>
Profil d'amortissement :	Amortissement déduit avec intérêts différés : 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	Amortissement déduit avec intérêts différés : 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
Modalité de révision :	Double révisabilité limitée (DL)	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances :	0,00% <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>	0,00% <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>
Garantie :	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 48 places de stationnement
« Biouxtiful » 73 route de Bioux à Mâcon**

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

Ligne du Prêt :	PLUS	PLUS FONCIER
Montant :	1 494 349 €	644 382 €
Durée total de la Ligne du Prêt : <i>Dont durée de la phase du différé d'amortissement</i>	40 ans 0 mois	50 ans 0 mois
Périodicité des échéances :	Annuelle	Annuelle
Index :	Livret A	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,60% <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>	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,60% <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>
Profil d'amortissement :	Amortissement déduit avec intérêts différés : 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	Amortissement déduit avec intérêts différés : 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
Modalité de révision :	Double révisabilité limitée (DL)	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances :	0,00% <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>	0,00% <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>
Garantie :	100% Mâconnais Beaujolais Agglomération	100% Mâconnais Beaujolais Agglomération

Accusé de réception en préfecture
071-443862073-20240903-2024BU25-DE
Date de télétransmission : 16/09/2024
Date de réception préfecture : 16/09/2024

**ANNEXE – Acquisition en vente en l'état futur d'achèvement d'un ensemble
de 47 logements collectifs avec 48 places de stationnement
« Biouxiful » 73 route de Bioux à Mâcon**

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

Ligne du Prêt : Montant :	PLS + CPLS 1 643 279 € PLS 878 285 € CPLS 764 994 €	PLS FONCIER 649 856 €
Durée total de la Ligne du Prêt : <i>Dont durée de la phase du différé d'amortissement</i>	40 ans 0 mois	50 ans 0 mois
Périodicité des échéances :	Annuelle	Annuelle
Index :	Livret A	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 1,11% <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>	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 1,11% <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>
Profil d'amortissement :	Amortissement déduit avec intérêts différés : 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	Amortissement déduit avec intérêts différés : 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
Modalité de révision :	Double révisabilité limitée (DL)	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances :	0,00% <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>	0,00% <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>
Garantie :	100% Mâconnais Beaujolais Agglomération	100% Mâconnais Beaujolais Agglomération



Bureau du Conseil d'Administration du 3 septembre 2024	Objet : Acquisition en vente en l'état futur d'achèvement d'un immeuble de 25 logements collectifs avec 25 places de stationnement – Le « Boléro » Ilot 7 ZAC Monnier à Mâcon (71000) Clôture financière et comptable Opération n° 675V01 Délibération n°6	
Délibération n° 2024 BU 26	Service	Direction du Développement et du Patrimoine
Nombre de membres en exercice : 7 Présents (ou représentés) à la séance : 7	Rédacteur	Dina-Flor RODRIGUES

Le Directeur Général expose :

Les services de Mâcon Habitat ont procédé à la clôture administrative, financière et comptable de l'opération d'acquisition en vente en l'état futur d'achèvement d'un immeuble de 25 logements collectifs (8 PLUS, 9 PLAI, 8 PLS) avec 25 places de stationnement dénommé le « Boléro », 200 rue Maurice Ravel à Mâcon (71000), achevée en juillet 2022.

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

	Bureau du CA 31 mars 2021 TTC 5.5% et 10.0%	Prix de revient définitif TTC 5.5% et 10.0%	% PRD
PRIX DE REVIENT	3 753 999.00 €	3 814 727.33 €	
Soit / logement	150 160 €	152 589 €	
FINANCEMENT			
SUBVENTIONS	159 157.00 €	159 157.00 €	4.17 %
- Etat PLAI	59 157.00 €	59 157.00 €	1.55 %
- Mâconnais Beaujolais Agglomération	100 000.00 €	100 000.00 €	2.62 %
EMPRUNTS	2 587 722.00 €	2 587 722.00 €	67.84 %
- CDC PLUS 40 ans	28 932.00 €	28 932.00 €	0.76 %
- CDC PLUS 50 ans	290 238.00 €	290 238.00 €	7.61 %
- CDC PLAI 40 ans	00.00 €	00.00 €	0.00%
- CDC PLAI 50 ans	299 629.00 €	299 629.00 €	7.85 %
- CDC PLS 40 ans	334 167.00 €	334 167.00 €	8.76 %
- CDC PLS 50 ans	287 677.00 €	287 677.00 €	7.54 %
- CDC CPLS 40 ans	275 079.00 €	275 079.00 €	7.21 %
- Action Logement	1 072 000.00 €	1 072 000.00 €	28.10 %
FONDS PROPRES	1 007 120.00 €	1 067 848.33 €	27.99 %
Soit / logement	40 285 €	42 714 €	
TOTAL	3 753 999.00 €	3 814 727.33 €	100,00 %

Accusé de réception en préfecture
071-443862073-20240903-2024BU26-DE
Date de télétransmission : 16/09/2024
Date de réception préfecture : 16/09/2024

Les membres du Bureau du Conseil d'Administration

- Autorisent le Directeur Général :
 - à arrêter le prix de revient définitif de l'opération à 3 814 727,33 € TTC TVA 5,5% et 10,0%,
 - à arrêter le plan de financement définitif de l'opération à 3 814 727,33 € dont :
 - 159 157,00 € de subventions,
 - 2 587 722,00 € 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 1 067 848,33 €.

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

Karen CLIVIO FONTANY

Directeur Général

Les membres du Bureau du Conseil d'Administration

- Autorisent le Directeur Général :
 - à arrêter le prix de revient définitif de l'opération à 1 514 526,61 € TTC TVA 5.50%,
 - à arrêter le plan de financement définitif de l'opération à 1 514 526,61 € dont :
 - 429 568,00 € de subventions,
 - 1 071 687,67 € 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 13 270,94 €.

Adopté à l'unanimité

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

Pour extrait conforme

Karen CLIVIO FONTANY

Directeur Général



Bureau du Conseil d'Administration du 3 septembre 2024	Objet : Val de Bioux Restructuration de 28 logements rue George Sand à Mâcon (71000) Clôture financière et comptable Opération n°605R02 Délibération n°5	
Délibération n° 2024 BU 28	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 restructuration de 28 logements en 24 logements (8 PLUS et 16 PLAI) rue George Sand à Mâcon (71000), dénommée le « Val de Bioux », dont les travaux ont été achevés en septembre 2022.

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

	Bureau du CA 31 mars 2021 TTC 10.00%	Prix de revient définitif TTC 5.5% et 10.0%	% PRD
PRIX DE REVIENT	3 119 098.00 €	3 187 716.56 €	
Soit / logement	129 962 €	132 822 €	
FINANCEMENT			
SUBVENTIONS	322 392.00 €	322 392.00 €	10.11 %
Etat PLAI	91 488.00 €	91 488.00 €	2.87 %
FEDER	54 000.00 €	54 000.00 €	1.69 %
Conseil Régional / EFFILOGIS	122 904.00 €	122 904.00 €	3.86 %
Mâconnais Beaujolais Agglomération	54 000.00 €	54 000.00 €	1.69 %
EMPRUNTS	2 011 611.00 €	2 011 611.00 €	63.11 %
CDC PLAI 40 ans	987 445.00 €	987 445.00 €	30.98 %
CDC PLAI Foncier 50 ans	487 297.00 €	487 297.00 €	15.29 %
CDC PLUS 40 ans	347 425.00 €	347 425.00 €	10.90 %
CDC PLUS Foncier 50 ans	189 444.00 €	189 444.00 €	5.94 %
FONDS PROPRES	785 095.00 €	853 713.56 €	26.78 %
Soit / logement	32 712 €	35 571 €	
TOTAL FINANCEMENT	3 119 098.00 €	3 187 716.56 €	100.00 %

Accusé de réception en préfecture
071-443862073-20240903-2024BU28-DE
Date de télétransmission : 16/09/2024
Date de réception préfecture : 16/09/2024

Cette opération a également généré 51 974.46 € de dégrèvement de taxe foncière au titre de travaux d'économies d'énergie et 92 313.97 € de cession de certificats d'économies d'énergie.

Les membres du Bureau du Conseil d'Administration

- Autorisent le Directeur Général :
 - à arrêter le prix de revient définitif de l'opération à 3 187 716,56 € TTC TVA 5,5% et 10,0%,
 - à arrêter le plan de financement définitif de l'opération à 3 187 716,56 € dont :
 - 322 392,00 € de subventions,
 - 2 011 611,00 € 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 853 713,56 €.

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

Karen CLIVIO FONTANY

Directeur Général



Bureau du Conseil d'Administration du 3 septembre 2024	Objet : Rénovation des Saugeraies Rénovation énergétique de 7 bâtiments du quartier des Saugeraies à Mâcon (71000) Clôture financière et comptable Opération n°654R01 Délibération n°3	
Délibération n° 2024 BU 29	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 rénovation énergétique de 7 bâtiments, soit 169 logements, du quartier des Saugeraies situés 92 et 109 A B C rue Nelson Mandela et 287 A B C avenue Simone Veil à Mâcon (71000), dont les travaux ont été achevés en juin 2022.

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

	Prix de revient prévisionnel Bureau du CA 25 février 2020 TTC 10.00 %	Prix de revient définitif TTC 5.50 et 10.00%	% PRD
PRIX DE REVIENT Soit / logement	2 577 571.00 € 15 252 €	2 458 037.06 € 14 545 €	
FINANCEMENT			
SUBVENTIONS Conseil Régional / EFFILOGIS	812 571.00 € 812 571.00 €	812 061.20 € 812 061.20 €	33.04 % 33.04 %
EMPRUNTS CDC PAM 20 ans	1 014 000.00 € 1 014 000.00 €	1 014 000.00 € 1 014 000.00 €	41.25 % 41.25 %
FONDS PROPRES Soit / logement	751 000.00 € 4 444 €	631 975.86 € 3 740 €	25.71 %
TOTAL FINANCEMENT	2 577 571.00 €	2 458 037.06 €	100.00 %

Cette opération a également généré 257 735.21 € de dégrèvement de taxe foncière au titre de travaux d'économies d'énergie et 255 602,54 € de cession de certificats d'économies d'énergie.

Les membres du Bureau du Conseil d'Administration

- Autorisent le Directeur Général :
 - à arrêter le prix de revient définitif de l'opération à 2 458 037,06 € TTC TVA 5.50 et 10.00%,
 - à arrêter le plan de financement définitif de l'opération à 2 458 037,06 € dont :
 - 812 061,20 € de subventions,
 - 1 014 000,00 € 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 631 975,86 €.

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

Karen CLIVIO FONTANY

Directeur Général

- 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 182 981,82 €.

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

Karen CLIVIO FONTANY
Directeur Général

