



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 12 novembre 2024



Conseil d'administration du 12 novembre 2024	Objet : Débat d'Orientation Budgétaire 2025	
Délibération n° 2024 CA 31	Service	Direction financière et comptable
Nombre de membres en exercice : 22 Présents (ou représentés) à la séance : 21	Rédacteur	REGNIER Clément

Le Directeur général expose :

L'article L 421-21 du code de la construction et de l'habitation (CCH) dispose que le budget des offices publics de l'habitat soumis aux règles de la comptabilité de commerce doit être voté au plus tard le 31 mars de l'exercice auquel il s'applique. Pour l'année 2025, le Conseil d'administration de Mâcon Habitat examinera la délibération relative au budget lors de sa séance du 17 décembre 2024.

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

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

1. Actualités économiques et financières du logement social

Le taux du Livret A en léger recul

En raison du ralentissement de l'inflation d'une part, et de la baisse des taux interbancaires d'autre part, le taux du Livret A devrait connaître un léger recul au 1^{er} février 2025, après un gel de son taux durant dix-huit mois. Celui-ci devrait se situer autour de 2,80 %, soit une baisse de 0,2 points.

L'impact financier de cette baisse de taux s'observera principalement en 2026. Toutefois, pour un certain nombre d'emprunts, les effets seront visibles dès le second semestre 2025, se traduisant par une baisse de 77 K€ de charges d'intérêts pour l'office en 2025.

Un ralentissement de l'inflation sous le coup de la baisse des taux de la BCE

La Banque de France prévoit que l'inflation se situera autour de 2,5 % au 31/12/2024, générant plusieurs conséquences financières pour l'exercice 2025 :

- Hausse de la Taxe Foncière (la variation de la valeur cadastrale étant assise sur l'inflation)
- Augmentation du prix des prestations (l'inflation sur les services étant attendue avec un recul plus tardif selon la Banque de France)
- Hausse de la masse salariale

Accusé de réception en préfecture
071-443862073-20241114-2024CA31-DE
Date de télétransmission : 14/11/2024
Date de réception préfecture : 14/11/2024

2. Orientations au niveau des investissements

Depuis plusieurs années, Mâcon Habitat investit lourdement dans la rénovation thermique et l'amélioration de l'accessibilité. Dans le même temps, l'office a continué de réaliser de nouveaux logements (en neuf ou en acquisition-amélioration).

Il est proposé de continuer sur ces différents axes pour l'exercice 2025.

Rénovation - Réhabilitation des bâtiments

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

Pour 2025, cela concernera de nombreux logements situés sur Les 9 Clés, Les Blanchettes et La Chanaye (dans le cadre du NPNRU). Après la réalisation de l'ensemble des DPE à l'immeuble en 2024 et suite aux premières études effectuées en 2024, plusieurs nouveaux programmes de travaux devraient voir le jour en 2025 : Four à chaux, 4 Batillat ou encore la cité Bréart.

L'investissement représenterait 5,72 M€ pour 2025. Le coût total de ces différents programmes s'établissant à 29,72 M€, dont 6,71 M€ de fonds propres, 9,04 M€ de subventions et 13,97 M€ d'emprunts.

Amélioration de l'accessibilité des bâtiments

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

Sept nouveaux ascenseurs ont été mis en service au cours de l'année 2024 ou le seront prochainement (11 Crewe et 19 Normandie). L'exercice 2025 devrait permettre la livraison des 3 dernières colonnes d'ascenseur puisque les travaux ont débuté en 2024.

L'investissement devrait représenter 1,90 M€ pour 2025. Le coût total des opérations d'installation d'ascenseurs pour la période 2022 - 2027 s'élèvera autour de 9,84 M€. Ces programmes sont financés quasi uniquement par les fonds propres de l'office. Une partie est ensuite compensée par l'obtention de dégrèvements de taxe foncière. Les subventions escomptées s'élèvent à 0,85 M€.

Construction de logements (neuf ou acquisition-amélioration)

Au côté des nombreuses opérations de réhabilitation, Mâcon Habitat conserve son rôle de constructeur. L'office aura livré plusieurs opérations d'ici la fin de l'exercice 2024. A savoir 9 logements au 14 Quai Lamartine (Scalae) ainsi que 13 logements et 1 cabinet médical aux Tulpiers.

Plusieurs chantiers sont en cours d'exécution et devraient être livrés en 2025 et 2026, notamment 5 appartements dans la maison située aux Noyerats, 101 logements acquis en VEFA auprès de deux opérateurs différents (dont 34 sont réalisés dans le cadre de la reconstruction hors site du NPNRU La Chanaye-Résidence), reconstruction 8-10 Bigonnet et trois autres acquisitions en VEFA .

Accusé de réception en préfecture
071-443862073-20241114-2024CA31-DE
Date de télétransmission : 14/11/2024
Date de réception préfecture : 14/11/2024

L'investissement représentera 14,17 M€ pour 2025 (dont 0,50 M€ de solde d'opération). Le coût total de ces programmes s'établissant à 39,99 M€ (hors opérations en clôture) ; le financement prévisionnel étant réalisé par 30,27 M€ d'emprunts, 1,60 M€ de subventions et 8,12 M€ de fonds propres.

NPNRU La Chanaye – Reconstitution sur site et résidentialisations

Après une année 2023 marquée par la démolition des bâtiments situés au 69, 75 et 147 Rue du Beaujolais puis un exercice 2024 qui a vu la démolition des deux derniers bâtiments, la programmation à partir de 2025 du NPNRU se concentrera autour de la réhabilitation de 289 logements, la résidentialisation de ces derniers, la reconstruction hors site de logements PLAI (voir paragraphe précédent) et la reconstruction sur site de 40 logements.

L'investissement pour les réhabilitations et la reconstruction hors site a été intégré aux paragraphes précédents. Les résidentialisations représenteront 0,85 M€ (dont 0,14 M€ en 2025) d'investissement et la reconstruction sur site 7,02 M€ (dont 0,44 M€ pour 2025). Le financement sera réparti entre 0,67 M€ de subventions, 5,39 M€ d'emprunts et 1,81 M€ de fonds propres.

3. Orientations à choisir en matière de fonctionnement

Composition des recettes de fonctionnement (produits courants)

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

Une autre partie se compose des produits annexes (antennes, syndic, gestion pour le compte de tiers, ...). Ces produits n'évoluent que très peu. Les contrats des antennes ont été renégociés et permettent une augmentation annuelle de 2 %, soit environ 8 000 € par an.

La troisième source des produits courants concerne les Certificats d'Economies d'Energie. Ils sont principalement obtenus grâce aux travaux de réhabilitation thermique. Leur niveau est fluctuant d'une année sur l'autre. Le marché les concernant se situe plutôt sur une tendance baissière avec des travaux qui ne sont plus éligibles. Pour l'exercice 2025, aucun CEE ne devraient être disponibles à la vente.

Enfin, les produits financiers viennent compléter les recettes courantes. Mâcon Habitat ayant anticipé la baisse probable du taux du Livret A à 2,8 % (avant une potentielle seconde diminution en 08/2025), et le recul des taux des autres solutions financières autorisées aux OPH, l'office devrait percevoir 600 K€ en 2025, soit un niveau similaire à celui de 2024.

Autres recettes de fonctionnement (produits exceptionnels)

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

Ces derniers sont estimés à 4,58 M€ pour 2025 contre 4,72 M€ en 2024 (projection budgétaire).

Hausse des dépenses de fonctionnement (charges courantes)

Notamment sous le coup de l'inflation, plusieurs dépenses vont évoluer de manière mécanique ou vont entraîner une augmentation inéluctable. La somme de ces hausses est évaluée au minimum à 654 K€ décomposée comme suit :

- Taxe Foncière (+ 135 K€)
- Masse salariale (+ 150 K€)
- Nouvelles embauches (+ 122 K€)
- Prix des prestations auprès des fournisseurs (+ 280 K€)
- Sous le coup des investissements réalisés au cours de l'exercice 2024, les intérêts des nouveaux emprunts s'élèvent à 44 K€ pour 2025. L'impact de la baisse de taux sur les autres emprunts étant évaluée à 77 K€, la diminution nette de cette charge devrait s'établir autour de 33 K€ pour l'exercice 2025.

Les marges de manœuvre sont donc extrêmement réduites pour l'office en raison de la composition des produits et de l'augmentation de charges, d'autant qu'il demeure primordial de maintenir une bonne capacité d'autofinancement afin de faire face aux nombreux investissements (constructions, réhabilitation, résidentialisation, ...) de plus en plus consommateurs de fonds propres.

Les membres du conseil d'administration :

- Valident les orientations au niveau des investissements autour de quatre axes
- Valident les orientations suivantes en matière de fonctionnement :
 - Evolution des loyers de 3,26 %
 - Maintien du volume de vente (10 pour 2024)
 - Maintien du niveau de la vacance pour limiter les pertes de charges dues à celle-ci
 - Stabilisation de l'impayé au même niveau que l'exercice 2024
 - Maintien du ratio d'autofinancement courant à 8 %

Adopté à la majorité

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus

Karen GLIVIO FONTANY



Directeur Général



Conseil d'administration du 12 novembre 2024	Objet : Révision des loyers 2025	
Délibération n° 2024 CA 32	Service	Direction financière et comptable
Nombre de membres en exercice : 22 Présents (ou représentés) à la séance : 21	Rédacteur	REGNIER Clément

Le Directeur général expose :

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

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

Au deuxième trimestre 2024, l'Indice de Révision des Loyers était de 145,17. Au deuxième trimestre 2023, cet indice était de 140,59. La variation de l'IRL applicable pour la révision des loyers 2025 est donc de $(145,17 - 140,59) / 140,59 = + 3,26 \%$.

Compte tenu de la vacance observée en 2024, une révision des loyers de 3,26 % se traduirait sur l'exercice 2025 par environ 975 K€ de loyers supplémentaires si elle s'appliquait au 1^{er} janvier.

Ceci étant exposé, les membres du Conseil d'administration

- Adoptent une révision des loyers de 3,26 % au 1^{er} janvier 2025 (selon orientation validée lors du Débat d'Orientations Budgétaires)

Adopté à la majorité

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus

Karen CLIVIO FONTANY

Directeur Général

Accusé de réception en préfecture
071-443862073-20241114-2024CA32-DE
Date de télétransmission : 14/11/2024
Date de réception préfecture : 14/11/2024



Conseil d'administration du 12 novembre 2024	Objet : Objectif de vente de patrimoine 2025	
Délibération n° 2024 CA 33	Service	Direction Générale
Nombre de membres en exercice : 22 Présents (ou représentés) à la séance : 21	Rédacteur	Karen CLIVIO FONTANY

Le Directeur général expose,

L'article L 443.7 et suivant du Code de la Construction et de l'Habitation autorisent les organismes HLM à céder une partie de leur patrimoine.

Par délibération du 19 décembre 2023, le conseil d'administration a fixé à 10 le nombre de cessions pour l'exercice 2024.

Pour rappel, ci-après, les cessions de biens depuis 2015 :

Année	Nombre de biens cédés
2015	12
2016	16
2017	14
2018	15
2019	19
2020	19
2021	20
2022	21
2023	18
2024	14*

(*prévisionnel à confirmer au 31/12/2024)

Pour l'exercice 2025, compte-tenu de la remarque formulée par l'ANCOLS concernant le nombre de ventes HLM et des orientations du débat d'orientation budgétaire en matière de fonctionnement,

Les membres du Conseil d'administration

- Fixent à 10 le nombre de cessions de biens pour l'exercice 2025 (logements, pavillons, locaux commerciaux, terrains)

Adopté à l'unanimité

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus

Karen CLIVIO FONTANY
Directeur Général

Accusé de réception en préfecture
071-443862073-20241114-2024CA33-DE
Date de télétransmission : 14/11/2024
Date de réception préfecture : 14/11/2024