



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 17 décembre 2024



Conseil d'administration du 17 décembre 2024	Objet : Budget 2025	
Délibération n° 2024 CA 39	Service	Direction financière et comptable
Nombre de membres en exercice : 22 Présents (ou représentés) à la séance : 20	Rédacteur	Clément REGNIER

Le Directeur général expose :

En application des articles L421-19 et L421-21 du code de la construction et de l'habitation, le budget de l'exercice est voté par le Conseil d'administration au plus tard deux mois après le débat d'orientation budgétaire et en tout état de cause avant le 31 mars de l'année concernée.

Le budget est l'acte par lequel sont autorisées les recettes et les dépenses annuelles de l'office. Il se présente sous la forme d'un compte de résultat prévisionnel et d'un tableau de financement prévisionnel.

Les orientations budgétaires pour 2025

Le budget 2025 s'inscrit dans la continuité du débat d'orientation budgétaire qui s'est tenu lors de la séance du Conseil d'administration du 12 novembre 2024.

Les paramètres retenus pour l'élaboration du budget 2025 sont les suivants :

- Une révision des loyers au 1^{er} janvier 2025 de + 3,26 % conformément à l'indice de révision des loyers du second trimestre 2024
- Baisse des intérêts d'emprunts en raison du recul du taux du Livret A au 01/02/2025
- Hausse de la Taxe Foncière en raison de la revalorisation des valeurs cadastrales
- Baisse du résultat financier via les placements (Recul des taux Livret A et CAT)
- Maintien du faible niveau de vacance et d'impayés
- La cession de dix logements au cours de l'année
- Le maintien de l'objectif d'autofinancement courant à 8 %
- Une réduction de loyer de solidarité (RLS) brute en hausse
- La vente de l'ensemble des Certificats d'Economie d'Energie disponibles sur l'année
- Des investissements autour de quatre axes (économies d'énergie, accessibilité, construction, NPNRU La Chanaye)

Le compte de résultat prévisionnel

Le compte de résultat prévisionnel autorise les opérations d'exploitation de l'office, tant au niveau des produits que des charges. Son solde constitue le résultat prévisionnel de l'exercice, et il sert de base au calcul de l'autofinancement de l'office.

Pour l'année 2025, le compte de résultat soumis au vote du Conseil d'administration comprend 44,72 M€ de produits pour 42,83 M€ de charges. L'excédent prévisionnel est donc de 1,89 M€, dont 450 K€ issus des plus-values de cessions de patrimoine.

Les charges prévisionnelles

Une part des charges d'exploitation acquittées par Mâcon Habitat incombe aux locataires. Il s'agit des charges récupérables. Elles s'élèvent à 9,30 M€ dans le projet de budget 2025, soit une baisse de 1,01 M€ par rapport au budget initial 2024. Ce recul est induit par le commencement du nouveau marché électricité avec un prix unitaire en forte baisse et par un réajustement du niveau de consommation de chauffage sur le parc de l'office.

Les autres charges de fonctionnement de l'office sont dites « non récupérables ». Il s'agit des charges qui concourent au fonctionnement de l'entreprise. Dans le projet de budget 2025, elles s'établissent à 33,53 M€, soit une hausse de 0,11 M€ en comparaison du budget 2024.

Cette différence s'explique notamment par :

- Maintien de la Taxe Foncière (+ 5 K€ vs budget initial 2024 ; + 135 K€ vs Projection 2024)
- L'augmentation de la masse salariale (+ 411 K€ : adhésion France Travail, nouvelles embauches, augmentations de salaires)
- La hausse des charges sur les fournitures, l'entretien et les prestations de services (+ 324 K€ : assurance patrimoine locatif, hausse du prix des matériaux et des travaux, ...)
- La baisse des intérêts financiers (- 33 K€)
- Le fort recul des charges exceptionnelles (- 799 K€ : démolition La Chanaye en 2024)
- Hausse des dotations aux amortissements et provisions (+ 149 K€)

Les produits prévisionnels

La récupération des charges locatives prévue au budget s'élève à 9,35 M€, soit 1,05 M€ de moins que celle inscrite au budget initial 2024, en adéquation avec la baisse du montant des charges récupérables auprès des locataires.

Les autres produits concernent le fonctionnement de l'office. Ils s'élèvent à 35,37 M€ dans le budget 2025 (34,47 M€ en dehors de la vente du patrimoine), soit une baisse de 0,37 M€ par rapport au budget 2024.

Les loyers perçus par Mâcon Habitat progressent de 0,68 M€ nets de RLS grâce au maintien de la vacance locative à un niveau bas, à l'augmentation des loyers de 3,26 % et sous l'impulsion de la mise en service de logements. L'augmentation brute s'élève à 0,98 M€ pour une hausse de 0,31 M€ de RLS brute. Les produits des autres activités sont estimés en hausse de 17 K€ pour 2025.

Dans le même temps, la production immobilisée et les subventions d'exploitation demeurent à un niveau similaire, tandis qu'il n'est pas prévu de percevoir d'autres produits de gestion courante en 2025 en raison de l'absence de CEE à la vente, soit une baisse de 163 K€ par rapport à 2024.

Les produits exceptionnels devraient être en hausse en 2025 en raison de nombreux dégrèvements de Taxe foncière attendus sur les travaux d'ascenseur, de rénovation énergétique et d'amélioration d'accessibilité des logements (+ 560 K€ par rapport au budget initial 2024). Les produits induits par la cession de patrimoine en 2025 sont estimés en hausse de 100 K€.

Enfin, les reprises sur provisions sont en fort recul (- 1,53 M€ : notamment La Chanaye en 2024).

Le résultat et la capacité d'autofinancement prévisionnels

Le résultat prévisionnel 2025 est en baisse de 0,52 M€ par rapport au budget 2024 et de 0,88 M€ par rapport à la projection effectuée au 30/06/2024.

La capacité d'autofinancement prévisionnelle se retrouve malgré tout en hausse de 0,89 M€ par rapport au budget primitif 2024. Elle s'établit à 8,58 M€ contre 7,69 M€ en 2024. Toutefois, elle s'avère en recul de 0,43 M€ par rapport à la projection réalisée au 30/06/2024.

Le tableau de financement prévisionnel

Le tableau de financement prévisionnel présente les ressources en capital de l'année (autofinancement dégagé par l'exploitation, subventions d'investissements, cessions d'actifs, prêts encaissés, ...) et l'emploi qui en est fait (acquisitions et améliorations d'immobilisations, remboursements d'emprunts).

Un excédent des ressources par rapport aux emplois se traduit par un apport au fonds de roulement de l'office. À l'inverse, si les emplois sont supérieurs aux ressources, la différence doit être compensée par un prélèvement sur le fonds de roulement.

Les emplois prévus au budget 2025 sont de 29,10 M€, dont :

- 4,47 M€ de remboursement en capital des emprunts ;
- 24,51 M€ pour des investissements corporels sur le patrimoine existant, l'acquisition de divers matériels (informatique, outillage, véhicule, ...) et pour les opérations engagées et nouvelles
- 0,12 M€ pour les investissements incorporels (logiciels et licences)

Les ressources prévues sont la capacité d'autofinancement pour 8,58 M€, les ventes d'éléments du patrimoine pour 0,9 M€, les subventions d'investissement notifiées pour 2,84 M€ et les emprunts encaissés pour 14,62 M€. Les ressources totales seraient donc de 26,94 M€.

Sur la base de ces prévisions pour l'exercice 2025, le tableau de financement aboutit à un déficit de ressources de 2,16 M€. Cette somme sera prélevée sur le fonds de roulement de l'office.

Les budgets annexes

Les activités que l'office gère pour le compte de tiers, retracées dans des budgets dits « annexes », sont :

- La gestion de cinq logements collectifs et un local commercial pour le compte de la commune d'Igé ;
- La gestion des parkings sous dalle rue Monet Goyon.

Ces budgets sont établis à l'équilibre, à savoir 30 K€ pour la commune d'Igé et 10 K€ pour les parkings Rue Monet Goyon. Ces montants correspondent aux loyers encaissés pour le compte des mandants, qui leur sont reversés diminués des charges d'exploitation et de la rémunération prélevée par Mâcon Habitat.

Ceci étant exposé, les membres du Conseil d'administration,

- Votent le compte de résultat prévisionnel 2025, pour 44 722 575 € en produits et 42 829 560 € en charges, soit un résultat prévisionnel de 1 893 015 € (dont 550 000 € de résultat comptable issu des ventes d'actifs, qui sera consacré au financement des investissements). La capacité d'autofinancement prévisionnelle s'établit à 8 583 240 €.
- Votent le tableau de financement prévisionnel 2025, pour 29 099 874 € en emplois et ressources après prélèvement de 2 155 852 € sur le fonds de roulement.
- Votent les budgets annexes à l'équilibre pour la commune d'Igé (30 000 €) et la gestion des parkings Rue Monet Goyon (10 000 €).

Adopté à la majorité
Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus

Karen CLIVIO FONTANY

Directeur Général

Accusé de réception en préfecture
071-443862073-20241218-2024CA39-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024



Conseil d'Administration du 17 décembre 2024	Objet : Tableau des effectifs 2025	
Délibération n° 2024 CA 41	Service	Direction Générale
Nombre de membres en exercice : 22 Présents (ou représentés) à la séance : 20	Rédacteur	Karen CLIVIO FONTANY

Le Directeur Général expose,

Pour l'exercice 2025, le tableau des effectifs de MACON habitat est composé de 116 emplois permanents dont :

- 57 postes administratifs
- 59 postes techniques

Les 116 emplois occupés sont répartis de la manière suivante :

- 3 agents de la Fonction Publique Territoriale
- 113 contrats de droit privé

KCF

Accusé de réception en préfecture
071-443862073-20241218-2024CA41-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

EMPLOI	GRADES	Postes autorisés pour 2024	Postes pourvus au 3/12/24	Postes autorisés pour 2025	OBSERVATIONS
Directeur général	Contrat de droit privé	1	1	1	
Directeur de service	Contrat de droit privé	6	6	6	
Responsable de service	Contrat de droit privé	4	3	4	
Coordinateur de service	Contrat de droit privé	6	6	6	
Monteur d'opérations	Contrat de droit privé	3	3	3	
Chargé de transaction	Contrat de droit privé	1	1	1	
Médiateur	Contrat de droit privé	2	1	2	
Chargé de marchés publics	Contrat de droit privé	1	1	1	
Technicien	Contrat de droit privé	4	4	4	
Informaticien	Contrat de droit privé	2	1	2	
Chargé de clientèle	Contrat de droit privé	3	3	3	
Chargé EDL	Contrat de droit privé	2	2	2	
Chargé d'accueil	Contrat de droit privé	3	3	5	
Chargé contentieux /pré-contentieux	Contrat de droit privé Rédacteur	5 1	7 1	6 1	
Chargé de quittancement	Contrat de droit privé	1	1	1	
Agent logistique	Contrat de droit privé Ad. technique principal 1ère classe	1 1	1 1	1 1	
Agent comptable	Contrat de droit privé	4	4	4	
Agent espaces verts	Contrat de droit privé	3	3	3	
Assistante administrative	Contrat de droit privé	9	9	9	
Assistante RH	Contrat de droit privé	2	2	2	
Ouvrier	Contrat de droit privé	14	14	14	
MOUS	Contrat de droit privé	1	1	1	
Gardien	Contrat de droit privé Adj. technique 2è classe	21 1	20 1	21 1	
Référent de secteurs	Contrat de droit privé	11	12	11	
TOTAL		113	112	116	

Les membres du Conseil d'Administration

- Valident le tableau des effectifs de MACON Habitat pour l'exercice 2025, tel que présenté ci-dessus.

Adopté à l'unanimité

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus

Karen CLIVIO FONTANY

Directeur Général

Accusé de réception en préfecture
071-443862073-20241218-2024CA41-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024



Conseil d'Administration du 17 décembre 2024	Objet : Validation du plan de concertation locative (PCL) et désignation de 2 représentants du conseil d'administration	
Délibération n° 2024 CA 42	Service	Direction Générale
Nombre de membres en exercice : 22 Présents (ou représentés) à la séance : 20	Rédacteur	Karen CLIVIO FONTANY

Le Directeur Général expose,

La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement urbain, modifiant le loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, a renforcé la concertation locative dans le logement social.

Conformément aux articles 44 et suivants de la loi du 23 décembre 1986 modifiée, le bailleur est tenu d'élaborer, avec les représentants des associations de locataires présentes dans le patrimoine, un plan de concertation locative couvrant l'ensemble du patrimoine.

Dans ses articles 94 à 96, la loi Egalité et Citoyenneté du 22 décembre 2016, précise les règles destinées à formaliser les relations locatives locales.

Le plan actuellement en vigueur au sein de Mâcon Habitat a été adopté en 2005. Lors du dernier contrôle réalisé par l'ANCOLS, cette dernière a émis une recommandation visant à négocier un nouveau plan, recommandation à laquelle nous avons répondu favorablement.

Pour ce faire, 3 rencontres ont été organisées avec les organisations représentantes des locataires et présentent dans le patrimoine de Mâcon Habitat, entre novembre et décembre 2024.

Ces rencontres ont permis de valider un nouveau Plan de Concertation Locative, ci-joint, dont les principales thématiques sont les suivantes :

- L'objet du PCL
- Les thèmes de la concertation
- Les modalités de la concertation
- Les moyens matériels et financiers
- Les conditions et durée de validité du PCL

Concernant plus précisément les modalités de la concertation, 2 collèges de membres ont été créés : les membres de droit et les membres invités.

Parmi les membres de droit, siègent le Président de l'Office, le Directeur Général, les administrateurs élus par les locataires et un représentant par organisation affiliées de locataire du parc.

Accusé de réception en préfecture
071-443862073-20241218-2024CA42-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

Il est proposé dans le cadre de ce nouveau PCL d'adjoindre 2 membres supplémentaires ayant la qualité d'administrateur de l'Office. M. Le Président de l'office propose Madame Lamur Denise et Monsieur Tavernier Patrice.

Le collège des membres invités est constitué uniquement d'une personne compétente par organisation représentant des locataires.

Les termes de ce PCL s'inscrivent pleinement dans les recommandations émises par l'Union Sociale pour l'Habitat et permettent au local d'avoir un outil définissant plus précisément les conditions de la concertation.

Les membres du conseil d'administration

- Valident ce nouveau Plan de Concertation Locative, conformément au projet ci-joint
- Désignent Madame Lamur Denise et Monsieur Tavernier Patrice en qualité de membres de droit du Conseil de Concertation locative

Adopté à l'unanimité

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus

Karen CLMIO FONTANY

Directeur Général



Conseil d'Administration du 17 décembre 2024	Objet : Convention réglementée de prestation de services au profit de la SC Amplitudes	
Délibération n° 2024 CA 43	Service	Direction Générale
Nombre de membres en exercice : 22 Présents (ou représentés) à la séance : 20	Rédacteur	Karen CLIVIO FONTANY

Le Directeur Général expose,

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

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

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

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

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

Les membres du conseil d'administration

- Autorisent le Directeur général à signer la convention de prestations de services au profit de la SC Amplitudes pour la combinaison des comptes 2025 et l'arrêté des comptes 2025, pour un montant de 1 922 € (HT = TTC)

Adopté à l'unanimité

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus

Karen CLIVIO FONTANY

Dir. Général

Accusé de réception en préfecture 071443862073-20241218-2024CA43-DE Date de télétransmission : 18/12/2024 Date de réception préfecture : 18/12/2024
--