

CONSEIL D'ADMINISTRATION ORDRE DU JOUR 7 OCTOBRE 2025 à 18H00

1. APPROBATION DU COMPTE RENDU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 8 AVRIL 2025

2. DELIBERATIONS EXAMINEES PAR LE BUREAU DU 16 SEPTEMBRE 2025 ET SOUMISES A L'APPROBATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

2025 CA 18 - Communication sur le suivi budgétaire de l'Office

2025 CA 19 – Terre Marin – rue Marguerite Bourcet à Mâcon – Cession de parcelles de voirie et de deux bassins de rétention d'eau à la ville de Mâcon

2025 CA 20 – Saint Clément 77 – 83 rue de Lyon à Mâcon – Résiliation du bail emphytéotique avec la ville de Mâcon

2025 CA 25 – Cession de parcelles à Péronne

3. DELIBERATIONS EXAMINEES ET SOUMISES A L'APPROBATION DU BUREAU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 13 MAI 2025

2025 BU 13 – PRU la Chanaye-Résidence – Construction de 40 logements et 9 cellules commerciales avec stationnement – lot 1 rue du Beaujolais à Mâcon – Programme des travaux, prix de revient et plan de financement prévisionnels – opération n° 680C – délibération n° 1

2025 BU 14 – Acquisition en VEFA de 11 logements individuels avec jardins « le Clos Cézanne » rue En Chanin à Sennecé les Mâcon – Programme des travaux, prix de revient et plan de financement prévisionnels – opération n° 694V01 – délibération n° 1

2025 BU 15 – Résidence « pavillons Bréart » 1 à 4 allée Bréart à Mâcon – Rénovation énergétique de 16 logements regroupés en 4 petits bâtiments collectifs – Actualisation du programme des travaux, du prix de revient et du plan de financement prévisionnels – opération n° 004R01 – délibération n° 2

2025 BU 16 – « Petits collectifs Bioux » - Rénovation thermique de 7 bâtiments 1, 2, 3, 4, 6, 8, 10 rue de Solutré, 6, 8 rue Benoît Raclet et 186, 208, 230 route de Bioux à Mâcon – clôture financière et comptable

2025 BU 17 – Contentieux Mâcon habitat c/ Action Logement Groupe – Pouvoir d'ester en justice du Directeur Général

4. DELIBERATIONS EXAMINEES ET SOUMISES A L'APPROBATION DU BUREAU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 16 SEPTEMBRE 2025

2025 BU 21 – 8 rue de Flacé à Mâcon – Rénovation énergétique de 10 logements – Programme de travaux, prix de revient et plan de financement prévisionnels

2025 BU 22 – Résidence « Four à Chaux » à Mâcon – Rénovation énergétique de 138 logements répartis sur 4 bâtiments – Programme de travaux, prix de revient et plan de financement prévisionnels

2025 BU 23 – « le Clos Victoria » rue En Chanin à Sennecé les Mâcon – Acquisition en VEFA de 20 logements individuels avec jardins – Programme de travaux, prix de revient et plan de financement prévisionnels

2025 BU 24 – 5 et 6 place Desnoyers à Mâcon – Actualisation du programme de travaux, du prix de revient et du plan de financement prévisionnels

5. INFORMATION

Marchés publics: situation 2024

6. QUESTIONS DIVERSES



| Conseil d'administration du 7 octobre 2025 | Objet : Communication sur le suivi budgétaire de l'office | |
|--|--|-----------------------------------|
| Délibération n° 2025 CA 18 | Service | Direction financière et comptable |
| Nombre de membres en exercice : 23 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 2025. 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 2025 prévoyait 24,63 M€ d'investissements, dont 9,54 M€ pour la rénovation et l'amélioration du patrimoine existant (réhabilitation énergétique, installations d'ascenseurs, remplacement de composants, ...); 14,95 M€ pour les opérations de construction; 0,14 M€ pour les résidentialisations et 0,12 M€ d'investissements incorporels pour les logiciels et licences.

Pendant le premier trimestre, l'office a dépensé 3,6 M€, puis le rythme a augmenté au deuxième trimestre (5,7 M€). Au 30 juin, le taux de réalisation de ces investi<u>ssements s'élevait à 37,8 %.</u> Compte tenu des chantiers en cours (Les Neufs Clés, Bigonnet, Bidextitule réflortessements (071-443862073-20251008-2025CA18-DE acquisitions en VEFA dont les premiers versements sont attendus au secondaries premiers de la landate de réception préfecture: 08/10/2025

cements de travaux prévus (Blanchettes, Foyers IMC, ...), le montant d'investissements au 31 décembre est évalué à 21,1 M€, soit un taux de réalisation de 85,7 % du budget.

Les subventions notifiées étaient quant à elles de 1,4 M€ au 30 juin pour un budget de 2,84 M€, soit un taux de réalisation de 49,3 %. La projection des subventions notifiées au 31 décembre est de 1,5 M€, soit un taux de réalisation de 52,8 %. Il s'agit uniquement de décalage de notifications.

Enfin, aucun emprunt encaissé au 30 juin, soit 0 % des 14,62 M€ prévus. Au 31 décembre, un taux de réalisation de 106,8 % est projeté avec 15,6 M€ encaissés. L'écart provient d'un versement qui doit obligatoirement intervenir en 2025 en raison des conditions contractuelles imposées et qui était initialement prévu en 2026.

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

Les produits hors récupération de charges s'élevaient à 17,37 M€ au 30 juin, soit un taux de réalisation de 49,1 % du budget (35,37 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 M€, soit 101,8 % du budget.

Les produits d'exploitation sont légèrement plus importants qu'escomptés en raison principalement d'un niveau de RLS plus faible que prévu. Les produits financiers ont également été plus importants du fait de taux moyen et long termes qui se sont maintenus à un seuil élevé plus longtemps qu'attendu.

3. Le compte de résultat : les charges non récupérables

Les charges non récupérables atteignaient fin juin un montant de 8,51 M€, soit un taux de réalisation de 25,4 % du budget (33,53 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 33,47 M€, soit 99,8 % du budget.

Les charges se maintiennent au niveau voté en raison de transferts systématiques des économies sur d'autres postes de dépenses (achat de fournitures pour réaliser des travaux en régie et commande de prestations d'entretien/maintenance supplémentaires).

4. Les charges récupérables et produits de récupération des charges

Les charges récupérables présentaient au 30 juin un taux d'exécution de 39,2 % avec 3,65 M€ sur un budget de 9,30 M€.

Les charges de chauffage sont 255 K€ plus importantes au 30/06/2025 qu'au 30/06/2024. Dans le même temps, les dépenses d'électricité sont également plus élevées qu'escomptées en raison de l'évolution du niveau des taxes et contributions au 1er février 2025.

En prenant en compte l'ensemble des paramètres disponibles tout en conservant le principe comptable de prudence, cela conduit à projeter le niveau de dépenses au 31/12/2025 plus bas que le budget initial de 50 K€. La projection des charges récupérables est donc estimée à 9,25 M€, soit 99,5 % du budget.

Parallèlement, le niveau de récupération des charges locatives projeté (y compris les réparations locatives) au 31/12/2025 sera 0,16 M€ plus faible que le budget voté pour s'établir à 9,19 M€ soit 98,3 % 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 2025 est supérieure à celle votée au budget.

Accusé de réception en préfecture 071-443862073-20251008-2025CA18-DE Date de télétransmission : 08/10/2025 Date de réception préfecture : 08/10/2025 En effet, elle s'établirait à 9,16 M€ au lieu des 8,58 M€ prévus, soit un écart de + 6,76 %.

Sur la base des hypothèses détaillées précédemment, Mâcon Habitat aurait un apport au fonds de roulement de 1,56 M€ au 31 décembre 2025, contre un prélèvement au fonds de roulement initialement prévu de 2,16 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 2025 était de 35,19 M€. Au 30/06/2025, elle s'élevait à 32,86 M€.

Compte tenu des dépenses et encaissements escomptés au cours du second semestre, la trésorerie devrait légèrement augmenter au 31/12/2025 pour se situer aux alentours de 35 M€.

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

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus

Karen CLIVIO FONTANY

Directeur Général



| Conseil d'Administration du 7 octobre 2025 | Objet : Résidence «Terre Marin», rue Marguerite Bourcet à Mâcon (71000) Cession de parcelles de voirie et de deux bassins de rétention à la Ville de Mâcon | |
|--|---|--|
| Délibération n° 2025 CA 19 | Service | Direction du Développement et du Patrimoine |
| Nombre de membres en exercice : 23 Présents (ou représentés) à la séance : 19 | Rédacteur | Gilles GARNIER |

Le Directeur Général expose:

L'aménagement de la ZAC Val de Bioux a été concédé par la Ville de Mâcon à la SEMA Mâconnais Val de Saône Bourgogne du Sud (SEMA) par convention de concession en date du 05 novembre 2012.

Dans le cadre de cet aménagement, Mâcon Habitat a acquis en 2014 en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement auprès de la SEMA, un ensemble de 41 logements avec jardins dénommé « Terre Marin », 39 à 211 rue Marguerite Bourcet à Mâcon (71000), comprenant une voie de desserte, des places de stationnement extérieur, des ouvrages de rétention d'eaux pluviales, une chaufferie collective intégrée au réseau de chaleur urbain et une prairie, située au sud sur la partie haute du ténement.

La concession d'aménagement prévoit à son article 14 intitulé « remise des ouvrages », la cession à la Ville de Mâcon des ouvrages réalisés qui ne sont pas destinés à être cédés à des tiers, notamment les voiries, les espaces libres et les réseaux.

Conformément aux objectifs de réalisation de la ZAC Val de Bioux, il est proposé de céder à la Ville de Mâcon la voirie rue Marguerite Bourcet, les deux bassins de rétention et la chaufferie de l'ensemble immobilier «Terre Marin» à l'euro symbolique.

Ces équipements correspondent au lot A (voirie, trottoirs, venelle, premier bassin de rétention, transformateur et chaufferie) à détacher de la parcelle AK 247 pour une superficie d'environ 1 911 m², au lot B (second bassin de rétention) à détacher de la parcelle AK 247 pour une superficie d'environ 169 m² et au lot C (voirie et espaces verts) assis sur les parcelles AK 126, AK 127 et AK 148 pour une superficie d'environ 493 m², soit une cession globale d'environ 2 573 m².

Il est proposé que cette cession des voiries et espaces publics s'effectue à l'euro symbolique, conformément à l'arrêté de permis de construire délivré par la Ville de Mâcon en date du 05 novembre 2012.

Cette cession devra prévoir la création d'une servitude de passage sur les parcelles propriété de Mâcon Habitat au profit de la Ville de passage restant à appartenir à Mâcon Habitat, ainsi qu'une seconde servitude de passage

pour permettre l'accès au bassin de rétention du lot B, et enfin une servitude pour la gestion, l'entretien et l'utilisation de la borne à incendie positionnée sur le lot H.

Après cession des parcelles indiquées ci-dessus à la Ville de Mâcon, Mâcon Habitat sera propriétaire des lots suivants à détacher de la parcelle actuelle AK 247 :

- Lot D, d'une superficie d'environ 1 536 m², comprenant un immeuble de 11 logements, 117 à 211 rue Marguerite Bourcet, des jardins privatifs, un cheminement piétons, des places de stationnement, 5 abris à vélos, et des espaces verts plantés,
- Lot E, d'une superficie d'environ 1 342 m², comprenant un immeuble de 9 logements, 92 à 128 rue Marguerite Bourcet, des jardins privatifs, un cheminement piétons, des places de stationnement, 3 abris à vélos, et des espaces verts plantés,
- Lot F, d'une superficie d'environ 952 m², comprenant un immeuble de 12 logements, 93 à 129 rue Marguerite Bourcet et des jardins privatifs,
- Lot G, d'une superficie d'environ 841 m², comprenant un immeuble de 9 logements, 39 à 75 rue Marguerite Bourcet et des jardins privatifs,
- Lot H, d'une superficie d'environ 143 m², comprenant des places de stationnement, l'abri à vélos, et des espaces verts plantés,
- Lot I, d'une superficie d'environ 3 215 m², constituée d'une prairie.

Les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité

- Approuvent la cession à la Ville de Mâcon au sein de l'ensemble immobilier « Terre Marin », 39 à 211 rue Marguerite Bourcet à Mâcon (71000) suivant document du géomètre, du lot A correspondant aux voirie, trottoirs, venelle, bassin de rétention, transformateur et chaufferie à détacher de la parcelle AK 247 pour une superficie d'environ 1 911 m², du lot B correspondant à un bassin de rétention à détacher de la parcelle AK 247 pour une superficie d'environ 169 m², du lot C correspondant à la voirie et aux espaces verts des parcelles AK 126, AK 127 et AK 148 pour une superficie d'environ 493 m², soit une cession globale d'environ 2 573 m²,
- Approuvent la création d'une servitude de passage sur les parcelles propriété de Mâcon Habitat au profit de la Ville de Mâcon pour la gestion et l'entretien des deux candélabres d'éclairage public positionnés sur le lot E, foncier restant à appartenir à Mâcon Habitat, et de ses réseaux,
- Approuvent la création d'une servitude de passage sur le lot D, propriété de Mâcon Habitat, au profit de la Ville de Mâcon pour permettre l'accès au bassin de rétention du lot B,
- Approuvent la création d'une servitude de passage sur le lot H, propriété de Mâcon Habitat, au profit de la Ville de Mâcon pour permettre l'accès, l'entretien et l'utilisation de la borne à incendie existante sur ce même lot,
- Fixent le prix de cession des parcelles à la Ville de Mâcon à l'euro symbolique,
- Chargent la SARL PARIS et Associés, notaires à Mâcon, de la rédaction de l'acte de translation de propriété correspondant, les frais de notaire étant pris en charge par la Ville de Mâcon, les frais de géomètre étant pris en charge par moitié entre la Ville de Mâcon et Mâcon Habitat,

Accusé de réception en préfecture 071-443862073-20251008-2025CA19-DE Date de télétransmission : 08/10/2025 Date de réception préfecture : 08/10/2025 • Autorisent le Directeur Général à signer tous les documents préalables et consécutifs à cette cession.

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus

Karen CLIVIO FONTANY

Directeur Général



| Conseil d'Administration du 7 octobre 2025 | Objet : Résidence «Saint Clément», 77 à 83 rue de Lyon à Mâcon (71000) Résiliation anticipée du bail emphytéotique, acquisitions et cessions de parcelles entre la Ville de Mâcon et Mâcon Habitat | |
|--|---|--|
| Délibération n° 2025 CA 20 | Service | Direction du Développement et du Patrimoine |
| Nombre de membres en exercice : 23 Présents (ou représentés) à la séance : 19 | Rédacteur | Gilles GARNIER |

Le Directeur Général expose:

La Ville de MÂCON a mis à disposition de Mâcon Habitat sur le secteur de Saint-Clément, un ensemble immobilier aujourd'hui cadastré AR 277, et adressé 77 à 83 rue de Lyon à Mâcon (71000), par bail emphytéotique pour une durée de 50 ans, à compter du 1 er janvier 1995 et jusqu'au 31 décembre 2044. Le bail prévoyait une redevance annuelle de 100 francs.

Après réhabilitation par l'office, l'ensemble comprenait 6 logements locatifs PLAI et 3 locaux d'activités.

Un projet d'aménagement du quartier de Saint-Clément porté par la Ville de Mâcon est en cours. Il prévoit de réaliser un petit parc naturel pour aérer l'espace, de créer des lieux de rencontres intergénérationnelles, de prolonger la liaison piste cyclable voie verte / voie bleue et de maintenir du stationnement.

Cet aménagement aura pour conséquence la démolition de l'immeuble situé 77 à 83 rue de Lyon, aujourd'hui entièrement inoccupé.

Il est par conséquent proposé d'approuver la signature d'un avenant marquant l'accord des parties sur la résiliation anticipée du bail emphytéotique. La Ville de Mâcon procédera par la suite à la démolition de l'immeuble et prendra en charge les frais que Mâcon Habitat a pu déjà avancer, notamment les frais de maîtrise d'œuvre et de déconnexion des différents réseaux.

Le projet d'aménagement du quartier de Saint-Clément ainsi que des régularisations foncières nécessitent également des cessions et des acquisitions de parcelles entre l'office et la Ville de Mâcon :

- Acquisition par Mâcon Habitat auprès de Ville de Mâcon de la parcelle cadastrée
 AR 143 d'une contenance de 113 m², pour un prix de 3 333,00 €,
- Acquisition par Mâcon Habitat auprès de la Ville de Mâcon d'une emprise à détacher de la parcelle cadastrée AR 112 pour une content par d

- Cession à la Ville de Mâcon par Mâcon Habitat d'une emprise à détacher de la parcelle cadastrée AR 278, pour une contenance d'environ 1 160 m², pour un prix de 34 220,00 €,
- Cession à la Ville de Mâcon par Mâcon Habitat d'une emprise à détacher de la parcelle cadastrée AR 278, pour une contenance d'environ 36 m², à l'euro symbolique,
- Cession à la Ville de Mâcon par Mâcon Habitat de la parcelle cadastrée AS 163 d'une contenance de 62 m², à l'euro symbolique.

Les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité

- Approuvent la signature d'un avenant marquant l'accord des parties sur la résiliation anticipée du bail emphytéotique portant sur la parcelle cadastrée AR 277, mise à disposition de Mâcon Habitat le 1 er janvier 1995 par la Ville de Mâcon,
- Approuvent l'acquisition auprès de Ville de Mâcon de la parcelle cadastrée AR 143 d'une contenance de 113 m² pour un prix de 3 333,00 €,
- Approuvent l'acquisition auprès de Ville de Mâcon d'une emprise à détacher de la parcelle cadastrée AR 112 pour une contenance d'environ 149 m² pour un prix de 4 396,00 €,
- Approuvent la cession à la Ville de Mâcon d'une emprise à détacher de la parcelle cadastrée AR 278, pour une contenance d'environ 1 160 m² pour un prix de 34 220,00 €,
- Approuvent la cession à la Ville de Mâcon d'une emprise à détacher de la parcelle cadastrée AR 278, pour une contenance d'environ 36 m², à l'euro symbolique,
- Approuvent la cession à la Ville de Mâcon de la parcelle cadastrée AS 163 d'une contenance de 62 m², à l'euro symbolique,
- Chargent la SARL PARIS et Associés, notaires à MÂCON, de la rédaction de l'accord amiable de résiliation et des actes de translation de propriété correspondants, les frais étant pris en charge par moitié entre Mâcon Habitat et la Ville de Mâcon, la Ville prenant en charge également l'ensemble des frais exposés par Mâcon Habitat pour la démolition de l'immeuble, notamment les frais de maîtrise d'œuvre, de diagnostics amiante et de déconnexion des différents réseaux,
- Autorisent le Directeur Général à signer tous les documents préalables et consécutifs à la résiliation anticipée du bail emphytéotique et aux cessions et acquisitions foncières à intervenir.

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus

Karen CLIVIO FONTANY

Directeur Général

Accusé de réception en préfecture 071-443862073-20251008-2025CA20-DE Date de télétransmission : 08/10/2025 Date de réception préfecture : 08/10/2025



| Conseil d'administration du 7 octobre 2025 | Objet : Cession de parcelles à Péronne | |
|--|--|----------------------|
| Délibération n° 2025 CA 25 | Service | Direction Générale |
| Nombre de membres en exercice : 23 Présents (ou représentés) à la séance : 19 | Rédacteur | Karen CLIVIO FONTANY |

Le Directeur général expose :

En Avril 2008, Mâcon habitat est devenu propriétaire de 2 parcelles de terrain sur la commune de Péronne, lieu-dit « Aux Brosses », d'une contenance cadastrale d'environ 42 400 m², dont 5000 m² constructibles.

Une maison de 250 m² et un atelier de 220 m² sont également construits sur ces parcelles.

En 2012, Mâcon habitat a livré 12 pavillons sur ce ténement immobilier et a vendu la maison et l'atelier.

La partie non-constructible du terrain reste la propriété de l'Office, dont une partie à proximité immédiate des pavillons.

Afin de préserver la tranquillité des riverains, la commune de Péronne entretient régulièrement une partie des terrains et souhaite aujourd'hui se porter acquéreur des parcelles ZD159 et ZD 162 d'une contenance de 21 864 m².

Le montant proposé par la mairie de Péronne est de 11 000€ TTC, soit 0.4 € TTC/m². Ce prix se situe sur le haut de la médiane pour la région Bourgogne Franche-Comté.

Les membres du conseil d'administration, à l'unanimité

- Approuvent la cession des parcelles ZD n°159 (5 290 m²) et ZD n°162 (21 864 m²) à la commune de Péronne
- Autorisent la cession pour un montant de 11 000€ TTC

 Autorisent le Directeur Général de Mâcon Habitat à signer l'acte de cession et tous les documents nécessaires à cette cession

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus

Kdren CLIVIO FONTANY

Directeur Général

Accusé de réception en préfecture 071-443862073-20251008-2025CA05-DE Date de télétransmission : 08/10/2025 Date de réception préfecture : 08/10/2025