



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 4 novembre 2025



Conseil d'administration du 4 novembre 2025	Objet : Débat d'Orientation Budgétaire 2026	
Délibération n° 2025 CA 26	Service	Direction financière et comptable
Nombre de membres en exercice : 23 Présents (ou représentés) à la séance : 22	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 2026, le Conseil d'administration de Mâcon Habitat examinera la délibération relative au budget lors de sa séance du 16 décembre 2025.

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 interbancaire d'autre part, le taux du Livret A a enregistré un net recul au cours de l'exercice 2025, après un gel de son taux durant dix-huit mois. Après une première baisse à 2,4 % au 1^{er} février 2025, celui-ci a chuté à 1,7 % au 1^{er} août 2025. Plusieurs sources divergent sur le niveau du taux en 2026, mais après un trimestre pour les deux indicateurs de la règle de calcul, il est peu probable que le taux augmente. Celui-ci devrait soit se maintenir soit reculer légèrement.

L'impact financier de cette baisse de taux s'observera en partie sur 2026 (environ 565 K€). Toutefois, pour un certain nombre d'emprunts, les effets ne seront visibles qu'à partir de 2027.

Un léger rebond de l'inflation en 2026

La Banque de France prévoit que l'inflation se situera autour de 1,3 % pour l'année 2025 avant de remonter autour de 1,6 % en 2026. Cela générant une augmentation des charges pour 2026 :

- Hausse de la Taxe Foncière (la variation de la valeur cadastrale étant assise sur l'inflation)
- Augmentation du prix des prestations de service
- Hausse du prix des fournitures et consommables

2. Orientations au niveau des investissements

Mâcon Habitat a investi lourdement dans la rénovation thermique et l'amélioration de l'accessibilité au cours de ces dix dernières années. Après plusieurs programmes de démolitions et un rythme moins soutenu de livraisons de nouveaux logements, l'office a relancé la construction l'année passée (en neuf ou en acquisition-amélioration).

Conformément aux différents projets déjà validés par le Conseil d'Administration, il est proposé de poursuivre sur ces différents axes pour l'exercice 2026.

Construction de logements (neuf ou acquisition-amélioration)

Plusieurs opérations de VEFA sont en cours de réalisation, d'autres ont fait l'objet d'un compromis ou d'un acte de réservation et certaines sont encore à l'étude.

Dans le même temps, les services de Mâcon Habitat dirigent plusieurs opérations en construction neuve ou acquisition-amélioration.

L'investissement représenterait 13,2 M€ pour 2026. Le coût total de ces programmes s'établissant à 51,9 M€ ; le financement prévisionnel étant réalisé par 38,2 M€ d'emprunts, 1,6 M€ de subventions et 12,1 M€ de fonds propres.

Rénovation - Réhabilitation des bâtiments

Le contexte énergétique et climatique indique que l'orientation prise par Mâcon Habitat a été la bonne. L'objectif consiste à poursuivre dans cette voie les programmes de réhabilitation du bâti et de rénovation des logements.

Pour 2026, cela concernera de nombreux immeubles du parc puisque l'office sera d'une part sur des fins de travaux et d'autre part sur le lancement de nouvelles opérations.

L'investissement représenterait environ 7,1 M€ pour 2026. Le coût total de ces différents programmes s'établissant à 37,6 M€, dont 12,2 M€ de fonds propres, 9,8 M€ de subventions et 15,6 M€ d'emprunts.

Amélioration de l'accessibilité des bâtiments

Depuis 2019, de nombreuses 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 et de les maintenir plus longtemps dans leur logement.

Les campagnes successives seront achevées fin 2025. Il ne restera plus que les dépenses de soldes d'opération en 2026, soit environ 0,3 M€.

Une opération de cinq ascenseurs est déjà actée au travers du projet des Blanchettes, mais les dépenses inhérentes à celle-ci débuteront en 2027.

Des premières études ont été menées pour voir sur quels bâtiments il serait possible d'installer de nouvelles colonnes d'ascenseur. Il est proposé de poursuivre ces études en 2026 afin de présenter au cours dudit exercice les différents projets au Conseil d'Administration.

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. Une partie des 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. Pour l'exercice 2026, une partie des CEE qui concerne l'opération des 9 Clés devraient être disponibles à la vente. Le montant est estimé aux alentours de 260 K€

Les produits financiers viennent compléter les recettes courantes. Mâcon Habitat ayant anticipé la baisse probable du taux du Livret A entre 1,5 % et 1,3 % au 1^{er} février 2026 ainsi que le recul des taux des autres solutions financières autorisées aux OPH, l'office devrait percevoir 600 K€ en 2026, soit un niveau inférieur à celui de 2025.

Hausse des dépenses de fonctionnement (charges courantes)

Bien que son niveau soit moins important qu'entre 2022 et 2024, l'inflation aura pour conséquences d'augmenter de manière mécanique ou inéluctable plusieurs dépenses. La somme de ces hausses est évaluée au minimum à 260 K€ décomposée comme suit :

- Taxe Foncière (+ 50 K€)
- Prix des fournitures et des prestations (+ 210 K€ dont 90 K€ de nouveaux besoins)

A noter également une hausse de la masse salariale avec le recrutement de 3 personnes au 2^{ème} semestre 2026.

L'office souhaite également poursuivre son action d'entretien – maintenance sur les bâtiments en augmentant de 10 % l'enveloppe allouée au programme de Gros Entretien Grosses Réparations sur la partie fonctionnement, soit une hausse de 100 K€.

Dans le même temps, sous le coup des investissements réalisés, les intérêts des nouveaux emprunts s'élèvent à 332 K€ pour 2026. L'impact de la baisse de taux sur les autres emprunts étant évaluée à 565 K€, la diminution des intérêts du fait de l'avancement des remboursements s'établissant à 266 K€ et la variation des intérêts courus non échus et des intérêts différés se situant à 316 K€, cette charge nette devrait reculer de 815 K€ pour 2026.

Enfin, à partir de 2026, de nombreux produits et charges exceptionnels seront reclassés comptablement en produits et charges de gestion courante. Il s'agit notamment des ventes de patrimoine, des dépenses et recettes liées aux sinistres, des dégrèvements de taxe foncière, des démolitions sans reconstruction, ...

Il est toujours compliqué d'estimer le niveau de ces produits et charges qui sont incertains. Néanmoins, nous évaluons ces produits autour de 3,35 M€ (dont 2 M€ de dégrèvements de taxe foncière et 0,9 M€ pour la vente de patrimoine) et ces charges autour de 1,17 M€ (dont 0,35 M€ pour la valeur nette comptable des biens vendus et 0,55 M€ pour les sinistres).

Les marges de manœuvre sont donc extrêmement réduites pour l'office en raison de la composition des produits et de l'augmentation des charges, d'autant qu'il demeure primordial de maintenir une bonne capacité d'autofinancement afin de faire face aux nombreux investissements programmés sur les prochaines années (constructions, réhabilitation, résidentialisation, ...) qui sont de plus en plus consommateurs de fonds propres (prix plus élevés pour la construction et la réhabilitation couplés à une baisse du niveau de subventions).

Les membres du conseil d'administration, à la majorité

- Valident les orientations au niveau des investissements autour de trois axes
- Valident les orientations suivantes en matière de fonctionnement :
 - Evolution des loyers de 1,04 %

- Maintien du volume de vente (rappel = 10 pour 2025)
- Contenir la hausse du niveau de la vacance en raison des opérations des Blanchettes et du Val de Bioux pour limiter les pertes de charges dues à celle-ci
- Stabilisation de l'impayé au même niveau qu'en 2025 (en baisse depuis le 01/01/2025)
- Maintien du ratio d'autofinancement courant minimum à 8 % (hors produits et charges exceptionnels reclassés en gestion courante dans la nouvelle norme comptable)

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que dessus
Pour extrait conforme

Karen CLIVIO FONTANY

Directeur Général



Conseil d'administration du 4 novembre 2025	Objet : Révision des loyers 2026	
Délibération n° 2025 CA 27	Service	Direction financière et comptable
Nombre de membres en exercice : 23 Présents (ou représentés) à la séance : 22	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 2025, l'Indice de Révision des Loyers était de 146,68. Au deuxième trimestre 2024, cet indice était de 145,17. La variation de l'IRL applicable pour la révision des loyers 2026 est donc de $(146,68 - 145,17) / 145,17 = + 1,04 \%$.

Compte tenu de la vacance observée en 2025, une révision des loyers de 1,04 % se traduirait sur l'exercice 2025 par environ 290 K€ de loyers supplémentaires si elle s'appliquait au 1^{er} janvier.

Ceci étant exposé, les membres du Conseil d'administration, à la majorité

- Adoptent une révision des loyers de 1,04 % au 1^{er} janvier 2026 (selon orientation validée lors du Débat d'Orientations Budgétaires)

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que dessus
Pour extrait conforme

Karen CLIVIO FONTANY

Directeur Général

Accusé de réception en préfecture
071-443862073-20251105-2025CA27-DE
Date de télétransmission : 05/11/2025
Date de réception préfecture : 05/11/2025