



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 2025

Conseil d'administration du 16 décembre 2025	Objet : Budget 2026	
Délibération n° 2025 CA 32	Service	Direction financière et comptable
Nombre de membres en exercice : 23 Présents (ou représentés) à la séance : 22	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.

Suite au changement de réglementation comptable, les états budgétaires présentés ont été modifiés. Plusieurs indicateurs ont disparu pour laisser place à de nouveaux, à savoir la capacité d'autofinancement qui est remplacée par l'Autofinancement Net HLM et l'apport ou le prélèvement sur le fonds de roulement qui est modifié par l'apport ou le prélèvement sur le potentiel financier à terminaison. Les évolutions de ce dernier et du Fonds de Roulement long terme sont désormais projetées sur les quatre années après le budget voté.

Les orientations budgétaires pour 2026

Le budget 2026 s'inscrit dans la continuité du débat d'orientation budgétaire qui s'est tenu lors de la séance du Conseil d'administration du 4 novembre 2025.

Les paramètres retenus pour l'élaboration du budget 2026 sont les suivants :

- Une révision des loyers au 1^{er} janvier 2026 de + 1,04 % conformément à l'indice de révision des loyers du second trimestre 2025
- Baisse des intérêts d'emprunts en raison du recul du taux du Livret A en 2025
- Hausse de la Taxe Foncière en raison de la revalorisation des valeurs cadastrales selon l'inflation
- Augmentation de la cotisation CGLLS (baisse du lissage RLS) pour la participation au FNAP
- 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 sur l'année
- Le maintien de l'objectif d'autofinancement courant à 8 % (hors produits et charges courant anciennement comptabilisé en exceptionnel)
- La vente de l'ensemble des Certificats d'Economie d'Energie disponibles sur l'année
- Des investissements autour de quatre axes (Construction de nouveaux logements, Réhabilitation du parc locatif, Etude de nouvelles possibilité d'amélioration de l'accessibilité sur les bâtiments existants, NPNRU La Chanaye : Réhabilitation et Reconstruction)

Le compte de résultat prévisionnel (hors charges locatives)

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 2026, le compte de résultat soumis au vote du Conseil d'administration comprend 36,22 M€ de produits pour 32,83 M€ de charges et 0,07 M€ d'insuffisance de récupération sur les charges locatives. L'excédent prévisionnel est donc de 3,31 M€, dont 550 K€ issus des plus-values de cessions de patrimoine.

Les produits prévisionnels (hors récupération de charges)

Les produits de fonctionnement de l'office s'élèvent à 36,22 M€ dans le budget 2026, soit une hausse de 0,33 M€ par rapport au budget 2025 projeté au 31 décembre.

Les loyers perçus par Mâcon Habitat progressent de 0,54 M€ nets de RLS grâce au maintien de la vacance locative à un niveau bas malgré les opérations de relogement en cours, à l'augmentation des loyers des logements de 1,04 %, de celle des commerces et des autres biens détenus par Mâcon Habitat, et sous l'impulsion de la mise en service de logements.

Dans le même temps, la production immobilisée, les subventions d'exploitation et la quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice demeurent à un niveau sensiblement similaire (- 15 K€), tandis que la vente de CEE permettra de percevoir 260 K€ de produits supplémentaires par rapport à l'exercice 2025 et les indemnités sinistres seront en recul de plus de 100 K€ en adéquation avec les dépenses prévisionnelles.

Les dégrèvements de Taxe Foncière attendus sur les travaux d'ascenseur, de rénovation énergétique et d'amélioration d'accessibilité des logements (anciennement classés en produits exceptionnels) devraient être identiques en 2026 à la projection budgétaire au 31/12/2025. Les produits de cession de patrimoine sont également maintenus au même niveau en 2026 qu'en 2025 étant donné que le volume de vente demeure identique.

Enfin, les produits financiers seront en recul de 0,20 M€ en raison de la baisse des taux.

Les charges prévisionnelles (hors charges récupérables)

Les 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 2026, elles s'établissent à 32,83 M€, soit un recul de 0,53 M€ par rapport au budget 2025 projeté au 31/12.

Cette différence s'explique notamment par :

- La forte baisse des intérêts d'emprunts (- 815 K€)
- L'augmentation de la masse salariale (+ 146 K€)
- La hausse des autres charges d'exploitation : fournitures, prestations de services, cotisations, assurances, etc. (+ 798 K€ dont 560 K€ inhérents au nouveau schéma d'écriture comptable pour la cotisation CGLLS)
- La diminution des autres charges de gestion courante : coûts liés aux démolitions, valeur nette comptable des actifs cédés, sinistres, etc. (- 458 K€ dont 340 K€ induits par les dépenses sur les sinistres)

Excédent ou insuffisance de récupération de charges locatives

Une part des charges d'exploitation acquittées par Mâcon Habitat incombe aux locataires. Il s'agit des charges récupérables. Elles s'élèvent à 9,67 M€ dans le projet de budget 2026, soit une hausse de 0,42 M€ par rapport au budget initial 2025. Cette augmentation est induite par la croissance du prix de l'électricité, par un réajustement de la taxe d'ordures ménagères (hausse des valeurs cadastrales) et par la mise en service de nouveaux bâtiments. La récupération des charges locatives prévue au budget s'élève à 9,59 M€, soit 0,4 M€ de plus que celle inscrite à la projection budgétaire 2025, en adéquation avec la hausse du montant des charges récupérables auprès des locataires. Il résulte ainsi une insuffisance de récupération de charges de 75 K€, notamment induite par la vacance locative et le principe de prudence sur les dépenses.

Le résultat et l'autofinancement net HLM

Le résultat prévisionnel 2026 est en hausse de 0,85 M€ par rapport au budget 2025 projeté.

Après retraitement des différents éléments permettant de passer du résultat de l'exercice à l'autofinancement net hlm (déduction du remboursement en capital des emprunts, ajout de la vnc et déduction des produits de cessions, neutralisation des sinistres, ...), ce dernier se retrouve en baisse par rapport à la projection budgétaire au 31/12/2025. L'autofinancement net HLM prévisionnel s'établit à 4,47 M€ contre 4,69 M€ (- 0,22 M€).

Le Potentiel Financier à terminaison et le Fonds de Roulement prévisionnel

L'estimation du potentiel financier à terminaison au 31/12/2025 est de 20,83 M€. En raison des fonds propres mobilisés sur les travaux (10,2 M€) et sur les immobilisation incorporelles (0,12 M€), après intégration de l'autofinancement net hlm prévisionnel (4,47 M€), des produits de cessions (0,9 M€) et des variations nettes des amortissements courus non échus et des provisions (+ 0,14 M€), le potentiel financier à terminaison au 31/12/2026 est en baisse de 4,8 M€.

Le fonds de roulement long terme s'obtient après ajout de la provision pour gros entretien, des autres provisions pour risques et charges ainsi que des dépôts et cautionnements. Il est estimé à 25,5 M€ au 31/12/2025. En raison de la baisse du potentiel financier à terminaison, son montant prévisionnel au 31/12/2026 est logiquement en recul de 4,96 M€ et s'établit à 20,54 M€.

Sur la période présentée dans les tableaux en annexe, le potentiel financier à terminaison s'établit à 11,8 M€ au 31/12/2030 et le fonds de roulement long terme à 15,8 M€ à la même date.

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, à la majorité

- Votent le compte de résultat prévisionnel 2026, pour 36 223 574 € en produits, pour 32 833 936 € en charges et une insuffisance de récupération de charges locatives pour 74 804 €, soit un résultat prévisionnel de 3 314 798 € (dont 550 000 € de résultat comptable issu des ventes d'actifs, qui sera consacré au financement des investissements).
- Votent le tableau d'évolution prévisionnelle du potentiel financier et du fonds de roulement avec un potentiel financier de 16 007 191 € au 31/12/2026 après prélèvement sur le potentiel financier de 4 830 552 €, et un fonds de roulement de 20 539 191 € au 31/12/2026.
- Votent les budgets annexes à l'équilibre pour la commune d'Igé (30 000 €) et la gestion des parkings Rue Monet Goyon (10 000 €).

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

Karen CLIVIO FONTANY

Directeur Général

Accusé de réception en préfecture
071-443862073-20251217-2025CA32-DE
Date de télétransmission : 17/12/2025
Date de réception préfecture : 17/12/2025

ANNEXES : Tableaux officiels du Budget Développé

BUDGET PREVISIONNEL EXERCICE N COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL DE L'EXERCICE N

N° de compte	Intitulé	Estimations Exercice N-1	Exercice N
PRODUITS hors récupération de charges			
	MARGE SUR ACCESSION		
704	LOYERS ET REDEVANCES	29 278 000,00	29 820 864,00
7041	Loyers des logements non conventionnés	1 044 000,00	1 198 000,00
7043	Loyers des logements conventionnés	25 130 000,00	27 028 000,00
7042-7044-7045-7046-7048-70476	Autres loyers	3 104 000,00	1 594 864,00
706-705-708	PRODUITS DES AUTRES ACTIVITES	379 000,00	394 760,00
706	Prestations de services :	0,00	
7064-7065-7066-70671-7068	Autres prestations	32 500,00	32 500,00
705-708	Activités annexes	346 500,00	362 260,00
72	PRODUCTION IMMOBILISEE	305 000,00	310 000,00
74	SUBVENTIONS	1 145 000,00	1 130 000,00
741-742-744	Subventions d'exploitation et de travaux de gros entretien	20 000,00	30 000,00
747	Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice	1 125 000,00	1 100 000,00
75	AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	3 454 800,00	3 613 000,00
7584	Dégrevements d'impôts	2 000 000,00	2 000 000,00
757	Produits de cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	900 000,00	900 000,00
Autres 75	Autres produits de gestion courante	554 800,00	713 000,00
76	PRODUITS FINANCIERS	800 000,00	600 000,00
765-766-768	Autres produits financiers	800 000,00	600 000,00
767	Produits sur cession d'éléments financiers		
778	PRODUITS EXCEPTIONNELS		
78	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS, DEPRECIATIONS ET PROVISIONS	536 275,00	354 950,00
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	476 275,00	354 950,00
Autres 78	Autres reprises	60 000,00	
TOTAL I		35 898 075,00	36 223 574,00
CHARGES non récupérables			
60-61-62-63-64-65	CHARGES D'EXPLOITATION ET DE GESTION COURANTE NON RECUPERABLES	20 266 293,00	20 679 800,00
64	Charges de personnel	5 303 085,00	5 449 000,00
6151	Entretien et réparations courants	3 364 525,00	3 413 560,00
6152	Dépenses de gros entretien	476 275,00	354 940,00
63512	Taxes foncières	4 350 100,00	4 350 100,00
602-6032-605-606-autres 61-62-autres 63	Autres charges d'exploitation	4 994 490,00	5 792 200,00
652	Charges liées aux opérations de démolition	297 318,00	179 500,00
657	Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées	350 000,00	350 000,00
Autres 65	Autres charges de gestion courante	1 130 500,00	790 500,00
66	CHARGES FINANCIERES	4 165 000,00	3 350 000,00
661 (sauf 66114)	Charges d'intérêts	4 155 000,00	3 340 000,00
667	Charges sur cession d'éléments d'actifs	0,00	
Autres 66 (sauf 686)	Autres	10 000,00	10 000,00
678	CHARGES EXCEPTIONNELLES		
68	DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS, DEPRECIATIONS ET PROVISIONS	8 901 500,00	8 769 136,00
68111 (sauf 681116) - 681122 - 681123 (sauf 68112315 et 6811235) - 681124 (sauf 68112415 et 6811245)	Amortissement des immobilisations locatives	8 400 000,00	8 450 000,00
6811 autres-6812-6871	Autres amortissements	0,00	
681525	Provisions pour gros entretien ou grandes révisions	400 500,00	218 126,00
68174	Dépréciations des créances douteuses	100 000,00	100 000,00
6816-6817-6815-686-6876-6872-6875	Autres dépréciations et provisions	1 000,00	1 010,00
69	IMPOTS SUR LES SOCIETES ET ASSIMILES	35 000,00	35 000,00
TOTAL II		33 367 793,00	32 833 936,00
	EXCEDENT (OU INSUFFISANCE) DE RECUPERATION DE CHARGES LOCATIVES	-63 000,00	-74 840,00
RESULTAT DE L'EXERCICE		2 467 282,00	3 314 798,00
	RESULTAT DE L'EXERCICE	2 467 282,00	3 314 798,00
	- Comptes 747,757,767,78 et éventuelles cessions enregistrées en 778	-2 561 275,00	-2 354 950,00
	+ Comptes 657, 667,68 et éventuelles cessions enregistrées en 678	9 251 500,00	9 119 136,00
	- Remboursement en capital des emprunts locatifs (hors remboursements anticipés)	-4 465 000,00	-5 610 000,00
AUTOFINANCEMENT NET HLM		4 692 507,00	4 468 984,00

BUDGET PREVISIONNEL EXERCICE N

EVOLUTION PREVISIONNELLE DU POTENTIEL FINANCIER ET DU FONDS DE ROULEMENT

	Estimation N-1	N	N+1	N+2	N+3	N+4
Potentiel financier au 31 décembre exercice précédent	19 489 000	20 837 743	16 007 191	12 174 191	13 096 191	12 711 191
Ressources internes :						
Autofinancement net HLM	4 692 507	4 468 984	3 519 000	3 674 000	4 210 000	3 662 000
Produits nets des cessions d'actifs	900 000	900 000	914 000	931 000	949 000	967 000
Fonds propres mobilisés sur :	(3 908 764)	(10 214 536)	(7 619 000)	(3 280 000)	(5 450 000)	(5 610 000)
Renouvellements composants						
Démolitions (si immobilisées)						
Opérations nouvelles						
Immobilisations de structures						
Autres immobilisations	(120 000)	(120 000)	(120 000)	(120 000)	(120 000)	(120 000)
Remboursement des dettes financières [hors locatifs et accession (*)]						
Remboursement anticipés						
Variations des capitaux propres						
Mobilisations d'emprunts [hors locatifs et accession (*)]						
Variations nettes des provisions	(215 000)	(133 000)	(566 000)	(323 000)	45 000	130 000
Variation nette des intérêts compensateurs						
Variation nette des ACNE	0	268 000	39 000	40 000	(19 000)	77 000
Apport ou prélèvement sur le potentiel financier	1 348 743	(4 830 552)	(3 833 000)	922 000	(385 000)	(894 000)
Potentiel financier au 31 décembre exercice	20 837 743	16 007 191	12 174 191	13 096 191	12 711 191	11 817 191
Provision pour gros entretien	1 386 798	1 303 995	777 915	494 780	549 735	689 240
Autres provisions pour risques et charges	1 156 202	1 106 005	1 066 085	1 026 220	1 016 265	1 006 760
Dépôts et cautionnements	2 118 000	2 122 000	2 184 000	2 208 000	2 247 000	2 260 000
Emprunts nets accession (*)						
Fonds de roulement au 31 décembre	25 498 743	20 539 191	16 202 191	16 825 191	16 524 191	15 773 191

(*) Emprunts affectés au financement de stocks immobiliers

KCF

Accusé de réception en préfecture
071-443862073-20251217-2025CA32-DE
Date de télétransmission : 17/12/2025
Date de réception préfecture : 17/12/2025



Conseil d'Administration du 16 décembre 2025	Objet : Tableau des effectifs 2026	
Délibération n° 2025 CA 33	Service	Direction Générale
Nombre de membres en exercice : 23 Présents (ou représentés) à la séance : 22	Rédacteur	Karen CLIVIO FONTANY

Le Directeur Général expose,

Pour l'exercice 2026, le tableau des effectifs de MACON habitat est composé de 117 emplois permanents dont :

- 57 postes administratifs
- 60 postes techniques

Les 117 emplois occupés sont répartis de la manière suivante :

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

EMPLOI	GRADES	Emplois autorisés pour 2025	Emplois pourvus au 3/12/25	Emplois autorisés pour 2026	OBSERVATIONS
Directeur général	Contrat de droit privé	1	1	1	
Directeur de service	Contrat de droit privé	6	6	5	
Responsable de service	Contrat de droit privé	4	3	5	
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	5	4	7	
Chargé contentieux /pré-contentieux	Contrat de droit privé Rédacteur	6	7	6	
		1	1	1	
Chargé de quittance	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 Adj. technique 2è classe	3	3	3	
		-	-	1	
Assistante administrative	Contrat de droit privé	9	9	9	
Assistante RH	Contrat de droit privé	2	2	2	
Ouvrier	Contrat de droit privé	14	13	14	
MOUS	Contrat de droit privé	1	1	1	
Gardien	Contrat de droit privé Adj. technique 2è classe	21	18	20	
		1	1	0	
Référent de secteurs	Contrat de droit privé	11	11	11	
TOTAL		116	109	117	

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

- Valident le tableau des effectifs de MACON Habitat pour l'exercice 2026, tel que présenté ci-dessus.

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

Karen CLIVIO FONTANY
Directeur Général

Accusé de réception en préfecture
071-443862073-20251217-2025CA33-DE
Date de télétransmission : 17/12/2025
Date de réception préfecture : 17/12/2025



Conseil d'administration du 16 décembre 2025	Objet : Objectif de vente de patrimoine 2026	
Délibération n° 2025 CA 34	Service	Direction Générale
Nombre de membres en exercice : 23 Présents (ou représentés) à la séance : 22	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 12 novembre 2024, le conseil d'administration a fixé à 10 le nombre de cessions pour l'exercice 2025.

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
2025	11

Pour l'exercice 2026, compte-tenu des orientations du débat d'orientation budgétaire en matière de fonctionnement,

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

- Fixent à 10 le nombre de cessions de biens pour l'exercice 2026 (logements, pavillons, locaux commerciaux, terrains)

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

Karen CLIVIO FONTANY

Directeur Général

Accusé de réception en préfecture
071-443862073-20251217-2025CA34-DE
Date de télétransmission : 17/12/2025
Date de réception préfecture : 17/12/2025



Conseil d'Administration du 16 décembre 2025	Objet : Actualisation du Plan Stratégique de Patrimoine pour la période 2026-2035	
Délibération n° 2025 CA 36	Service	Direction Générale
Nombre de membres en exercice : 23 Présents (ou représentés) à la séance : 22	Rédacteurs	Clément Régnier – Gilles Garnier – Karen Clivio-Fontany

Le Directeur Général expose :

Depuis l'entrée en vigueur de la loi n°2009-323 du 25 Mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (loi MOLLE), les organismes d'habitations à loyer modéré doivent élaborer un Plan Stratégique de Patrimoine (PSP).

Le PSP définit la stratégie des organismes d'habitations à loyer modéré pour adapter leur offre de logements à la demande dans les différents secteurs géographiques où ils disposent d'un patrimoine, en tenant compte des orientations fixées par les programmes locaux de l'habitat. Le plan comprend une analyse du parc de logements existants selon sa qualité, son attractivité et son positionnement sur les marchés locaux de l'habitat. Il prévoit l'évolution à moyen et long terme des composantes de ce parc, ainsi que des choix d'investissement et de gestion qui en résultent. Il présente également les perspectives de développement du patrimoine de l'organisme.

La dernière version du PSP de Mâcon Habitat a été approuvée par le Conseil d'Administration du 23 mai 2017, avec une actualisation validée en séance du 20 novembre 2019 afin de tenir compte des évolutions réglementaires et notamment de la loi ELAN avec la mise en œuvre de la Réduction de Loyer Solidarité (RLS) et l'obligation de regroupements des bailleurs ayant moins de 12 000 logements.

Les éléments retenus par le Conseil d'Administration sur la période 2019-2028 sont les suivants :

Evolution du parc locatif

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
Logements produits	29	36	87	17	15	15	35	35	25	25	319
Logements vendus	-16	-17	-18	-19	-20	-21	-22	-23	-24	-25	-205
Logements démolis	-13	-58	-28	-75	0	0	0	0	0	0	-174
Solde net	0	-39	41	-77	-5	-6	13	12	1	0	-60
Parc au 31/12	6 847	6 808	6 849	6 772	6 767	6 761	6 774	6 786	6 787	6 787	
Investissement en M€TTC	8.2	12.5	2.9	5.6	6.4	6.2	4.5	4.6	4.7	4.8	60.4

Interventions sur le patrimoine

En M€TTC	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
Investissement	4.0	17.4	10.5	12.7	10.9	4.0	3.4	3.4	3.5	3.6	73.4
Exploitation	4.3	4.3	4.2	4.3	4.3	5.2	5.3	5.4	5.4	5.5	48.2
Total	8.3	21.7	14.7	17.0	15.2	9.2	8.7	8.8	8.9	9.1	121.6

Le volume d'investissement pour le développement du parc immobilier locatif a été arrêté à un total d'environ 60 M€TTC pour la période 2019- 2028, dont 46 M€TTC pour la période 2019-2025.

Le volume financier en investissement et en exploitation consacré à l'entretien et à la rénovation du patrimoine existant a été fixé à niveau d'environ 120 M€TTC pour la période 2019- 2028, dont 95M€TTC pour la période 2019-2025.

Bilan de l'évolution du parc locatif sur la période 2019-2025

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total
Logements produits	30	1	18	55	5	22	0	131
Logements vendus	-17	-16	-16	-21	-17	-13	-9	-109
Logements démolis	-14	-12	-1	-41	-123	-74	-6	-271
Solde net	-1	-27	1	-7	-135	-65	-15	-249
Parc au 31/12	6862	6835	6836	6828	6693	6628	6613	
Montant investi en M€TTC	9.5	5.5	10.5	9.8	14.4	14.2	21.1	85.0

Les engagements financiers pris par Mâcon Habitat sont donc largement atteints sur le volet investissement (production/réhabilitation), même si on peut noter une certaine fongibilité dans la nature des dépenses et un coût des travaux très élevé depuis la crise sanitaire.

En termes de production, à ce jour 50% des logements annoncés sont livrés ou en cours de livraison. Il s'agit d'un décalage sur la période du PSP car les opérations en cours et celles déjà validées par le CA devraient nous permettre d'atteindre environ 350 logements en 2028, soit environ 210 M€TTC d'investissement.

Concernant la partie maintenance (volet exploitation), elle devrait atteindre 45 M€ sur la période 2019-2025 et 74 M€ sur la période du PSP. Là encore, la hausse des coûts constatée ces dernières années explique pour partie cette situation.

La période postérieure à la crise du Covid en 2020 a bouleversé de nombreux paramètres dans notre secteur d'activités. L'office a fait le choix face à cette situation de rester prudent, en prenant le temps d'observer les tendances d'évolution des marchés tout en essayant de répondre au mieux à la crise du logement qui s'amorçait.

Mâcon Habitat procédera en 2026 et 2027 à la redéfinition de son PSP pour la période 2027-2036 concomitamment à la mise en œuvre de la nouvelle Convention d'Utilité Sociale 2027-2032 et du nouveau Plan Local de l'Habitat de Mâconnais Beaujolais Agglomération 2027-2032.

Sur la base d'un diagnostic stratégique multicritères qui intégrera la qualité et l'état technique de l'ensemble du parc immobilier, son attractivité, les données environnementales actualisées (bilan carbone, risques climatiques, préservation des ressources), la situation du marché locatif local, les besoins observés sur le territoire (état de la demande, vieillissement, PMR...), le niveau des loyers et des charges, nous établirons les nouvelles orientations patrimoniales et la politique de développement de l'office à 10 ans.

D'ici-là, une réflexion a été conduite afin d'actualiser dans un point d'étape intermédiaire nos perspectives d'investissements à 10 ans jusqu'en 2035, soit un an après la date imposée aux bailleurs par la Loi climat et résilience du 22 août 2021 d'avoir rénové leurs logements classés en étiquettes E.

Ce travail préfigure la trajectoire de décarbonation de l'office qui sera intégrée au prochain PSP.

Dans une logique de soutenabilité financière, il intègre les projections de constructions, de démolitions et d'améliorations thermiques.

Les constructions neuves programmées jusqu'en 2030 et anticipées jusqu'en 2035

Les opérations identifiées à ce jour en matière de production de nouveaux logements sociaux sur la période 2025 – 2030 sont les suivantes :

- Acquisition-amélioration de 5 logements 501 Route de Juliéna (livrés en 2026)
- Acquisition-amélioration de 5 logements 8-10 Rue Bigonnet (livrés en 2026)
- VEFA Floressence de 54 logements à Sennecé (livrés entre fin 2026 et début 2027)
- VEFA Biouxtiful de 47 logements à Bioux (livrés entre fin 2026 et début 2027)
- VEFA Le Clos Cézanne de 11 pavillons à Sennecé (livrés en 2027)
- VEFA de 37 logements à Saint-Jean-le-Priche (livrés en 2027)
- VEFA Le Clos Victoria de 20 pavillons à Sennecé (livrés fin 2027 début 2028)
- Construction de 16 logements sur le terrain au 501 Route de Juliéna (livrés en 2028)
- Construction « Le Verger d'Olivier » de 16 logements à Mâcon (livrés en 2028)
- VEFA Bâtillon de 50 logements à Mâcon (livrés en 2029)
- Reconstitution de l'offre sur site à La Chanaye pour 40 logements (livrés en 2029)
- Reconstruction après démolition au Val de Bioux de 25 logements (livrés en 2030)

En plus de 321 logements livrés sur la période 2025 – 2030, la mise à jour du PSP prévoit la mise en chantier de 155 logements livrés sur la période 2030 – 2035 dans l'hypothèse d'un délai moyen de construction de deux ans entre le lancement du chantier et la mise en service.

Le coût total des 321 logements livrés entre 2025 et 2030 s'élève à 64,2 M€, soit en moyenne 198 K€ par logement. Les nouvelles habitations seraient financées à hauteur de 51,1 M€ d'emprunts, 1,6 M€ de subventions et 11,5 M€ de fonds propres.

Le coût total des 155 logements livrés entre 2030 et 2035 s'établit à 37,7 M€, soit une moyenne de 243 K€ par logement. Ce montant est déterminé en euros constants, il suit donc le cours de l'inflation dans le temps, et il prend en compte les évolutions législatives de la RE2020 avec les seuils 2025, 2028 et 2031 qui viennent renchérir le coût des constructions. Ces investissements seront financés à hauteur de 24,8 M€ d'emprunts, 0,78 M€ de subventions et 12,14 M€ de fonds propres.

Les démolitions hors périmètre NPNRU

Les démolitions retenues dans le périmètre du NPNRU La Chanaye sont entièrement terminées en 2025. Les prochaines démolitions prévues sur le patrimoine de Mâcon Habitat se situent en-dehors de ce périmètre.

Il s'agit de 37 logements répartis sur trois bâtiments dans le quartier des Blanchettes. Les opérations de relogement ont débuté afin de libérer ces logements qui vont servir d'habitations tiroirs durant les travaux de réhabilitation du quartier.

KCF

Accusé de réception en préfecture
071-443862073-20251217-2025CA36-DE
Date de télétransmission : 17/12/2025
Date de réception préfecture : 17/12/2025

La démolition est prévue à l'issue du programme de rénovation, soit en 2029. Le coût total des opérations devrait se situer légèrement en-dessous du million d'euros (0,9 M€) et sera réintégré au coût de reconstruction sur site.

La seconde opération de démolition se fera sur le bas du quartier du Val de Bioux. 28 logements répartis dans deux bâtiments seront entièrement démolis avant une reconstruction, tandis que 12 autres logements situés dans un troisième bâtiment ne seront déconstruits que partiellement puisque l'enveloppe extérieure devrait être conservée. Le coût de la démolition totale des deux premiers bâtiments coûtera 0,55 M€, ce montant étant également incorporé au coût de reconstruction.

A noter que toutes les démolitions se réalisent sur les fonds propres de l'office. Une enveloppe de 1,5 M€ de fonds propres sera donc consommée au titre de la démolition sur la période 2025 – 2035.

Les programmes de réhabilitation incluant la rénovation énergétique

Sur la période 2025 – 2035, environ 1 600 logements devraient bénéficier d'un programme de rénovation. Cette dernière pourra se faire selon trois hypothèses, à savoir une rénovation légère, une rénovation complète et une réhabilitation lourde. Certaines livraisons de ces travaux se feront au-delà de 2035 pour les logements dont la réhabilitation débutera à cette date.

La rénovation légère consiste à améliorer la performance thermique et énergétique des immeubles par des travaux portant sur l'isolation, les menuiseries extérieures, le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et la ventilation. Ces interventions ne sont pas cumulatives et définies au cas par cas selon les résultats de l'audit énergétique préalable.

La rénovation complète consiste à améliorer la performance thermique et énergétique des immeubles pour atteindre l'étiquette B du DPE par des travaux portant sur l'isolation, les menuiseries extérieures, le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et la ventilation. L'opération peut également comprendre des travaux portant sur l'amélioration des parties communes ou des interventions ponctuelles à l'intérieur des logements.

La réhabilitation lourde consiste à améliorer la performance thermique et énergétique des immeubles pour atteindre l'étiquette B du DPE par des travaux portant sur l'isolation, les menuiseries extérieures, le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et la ventilation. Elle intègre également des restructurations dans les parties privatives et/ou dans les parties communes (réfection des pièces humides, remises aux normes, accessibilité ...)

Actuellement, dans le cadre du NPNRU, ce sont 110 logements qui bénéficient de travaux de réhabilitation et de résidentialisation. Une seconde tranche de 179 logements débutera en 2026. L'opération coûtera 14,3 M€, soit 49,5 K€ par logement, et sera financée à hauteur de 7,1 M€ d'emprunts, 5,6 M€ de subventions et 1,6 M€ de fonds propres.

Une opération de réhabilitation lourde va démarrer en 2026 sur 16 logements situés au sein de la résidence Bréart à Mâcon. Etant donné l'ampleur des travaux, le coût de l'opération s'établit à 1,72 M€, soit 107,5 K€. Le recours à l'emprunt représentera 1,06 M€, le montant des subventions sera de 0,4 M€ et le complément sera apporté par 0,26 M€ de fonds propres.

Comme indiqué dans le paragraphe concernant les démolitions, un important programme de réhabilitation va se dérouler entre 2025 et 2035 sur le quartier des Blanchettes.

Accusé de réception en préfecture
071-443862073-20251217-2025CA36-DE
Date de réintégration : 17/12/2025
Date de réception préfecture : 17/12/2025

En synthèse, l'office devrait engager 186,5 M€ pour la période 2026 – 2035. Cet investissement sera financé à hauteur de 124,3 M€ d'emprunts, 24,6 M€ de subventions et 37,6 M€ de fonds propres.

Cela se traduirait de la manière suivante au niveau des deux indicateurs financiers majeurs suivis dans le logement social :

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

- Approuvent l'actualisation du Plan Stratégique de patrimoine pour la période 2026-2035

Années	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032	2 033	2 034	2 035
Autofinancement net HLM global	9 435	4 707	4 651	3 519	3 674	4 210	3 662	2 691	2 955	2 908	2 823	3 19
en pourcentage des loyers	31,08%	15,11%	14,72%	10,79%	10,98%	12,13%	10,27%	7,40%	7,94%	7,65%	7,26%	8,05
Pot. Fin. à terminaison (OS) 31/12	19 387	21 983	19 591	16 845	18 331	17 804	16 465	14 955	13 697	11 749	9 944	8 58
Pot. Financier en € par logement	2 919	3 315	2 954	2 498	2 702	2 608	2 405	2 178	1 989	1 701	1 436	1 23

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

Pour extrait conforme


Karen CLIVIO FONTANY
Directeur Général

Outre la rénovation qui ne se fera pas en site occupé comme nous essayons de le réaliser habituellement, l'installation de cinq colonnes d'ascenseur sera effectuée. Le coût total de l'opération devrait se situer aux alentours de 7,96 M€ pour 76 logements répartis sur trois bâtiments, soit 104,7 K€ par habitation. Le financement sera réalisé avec 4,02 M€ d'emprunts, 1,94 M€ de subventions et 2 M€ de fonds propres. Une partie de ces derniers pourra être récupérée via des dégrèvements de taxe foncière selon la réglementation actuellement en vigueur.

Durant la période 2025 – 2035, de nombreux logements situés en centre-ville de Mâcon ou de façon diffuse sur la commune bénéficieront d'un programme de rénovation. 77 logements répartis en 12 bâtiments seront concernés pour un total de 2,5 M€ de travaux. Le recours à l'emprunt sera de 1 M€, les subventions seront de 0,26 M€ tandis que les mises de fonds propres seront les principaux moyens de financement puisqu'elles devraient s'établir à 1,24 M€.

Au cours de l'exercice 2026, un programme de rénovation complète sera lancé sur le quartier du Four à Chaux. Le coût de l'opération pour 138 logements s'élève à 8,28 M€, soit 60 K€ par logement, et sera financée à hauteur de 5,24 M€ d'emprunts, 1,8 M€ de subventions et 1,24 M€ de fonds propres.

En 2026 puis en 2034, une partie du patrimoine situé en dehors de Mâcon profitera également d'une réhabilitation. Il s'agit de 19 logements situés sur les communes de Pont-de-Veyle, Tournus et Igé. Le coût total de ces opérations sera de 1,38 M€, soit 72,6 K€ par logement, et sera financée à hauteur de 0,93 M€ d'emprunts, 0,19 M€ de subventions et 0,26 M€ de fonds propres.

Sur la période 2027 – 2035, il sera venu le moment pour l'office de débiter les travaux dans les grandes cités de Mâcon n'ayant pas encore bénéficié de programmes de réhabilitation.

A partir de 2030 et jusqu'en 2036 (pour les livraisons), il s'agira de réaliser une rénovation complète sur 480 logements du quartier de la R.N.6. En euros constants, l'opération coûterait 24 M€, soit 50 K€ par logement. L'endettement de Mâcon Habitat étant plutôt contenu, cela permettra de financer 60 % par emprunts, soit 14,4 M€. Les subventions escomptées seraient de 6 M€ et le reste des travaux serait financé par 3,6 M€ de fonds propres.

La rénovation du quartier de Bioux se fera en trois phases : 2027 – 2029 ; 2031 – 2034 et 2035. 200 logements profiteront d'un programme de rénovation pour un coût total de 9,52 M€ soit 47,5 K€ par logement. Le financement se fera via la souscription de 5,68 M€ d'emprunts, le bénéfice de 2,3 M€ de subventions et l'utilisation de 1,54 M€ de fonds propres.

Par la suite, sur la période 2029 – 2032, l'office prévoit de terminer les rénovations au sein du quartier des Saugeraies. Il s'agira de réhabiliter 138 logements de manière complète pour un coût total de 6,9 M€, soit 50 K€ par logement. L'opération sera financée à hauteur de 4,14 M€ d'emprunts, de 1,72 M€ de subventions et de 1,04 M€ de fonds propres.

Enfin, avec une livraison au-delà de 2035 mais des études lancées au plus tard cette année-là, il est prévu de réhabiliter les trois tours des Gautriats situées au 9 ; 11 et 13 Rue de l'Île de France. Le coût prévisionnel serait de 8,05 M€ pour 161 logements, soit 50 K€ par logement, financés par 4,83 M€ d'emprunts, 2,01 M€ de subventions et 1,21 M€ de fonds propres.

Ainsi, Mâcon Habitat prévoit d'investir 84,6 M€ pour des travaux de réhabilitation et 101,9 M€ pour des travaux de construction de nouveaux logements (les coûts de démolition sont réintégrés dans les dépenses de construction).

Accusé de réception en préfecture
N° 2025-1720172-0
Date de télétransmission : 17/12/2025
Date de réception préfecture : 17/12/2025



Conseil d'Administration du 16 décembre 2025	Objet : Résidence Renée Gabriel - Commune de Gibles (71800) Avenant au bail emphytéotique	
Délibération n° 2025 CA 37	Service	Direction du Développement et du Patrimoine
Nombre de membres en exercice : 23 Présents (ou représentés) à la séance : 22	Rédacteur	Dina-Flor RODRIGUES

Le Directeur Général expose :

Mâcon Habitat a réalisé en 2006 une opération de construction de 10 logements individuels groupés dans le Centre Bourg de la Commune de Gibles (71800).

Le foncier de cet ensemble pavillonnaire a été mis à disposition par la Commune dans le cadre d'un bail emphytéotique d'une durée de 60 ans.

Elle nous sollicite aujourd'hui pour la modification de la contenance des parcelles objet du bail emphytéotique. En effet, elle envisage de céder une surface de 161 m² non construits à prendre sur la parcelle AC 99, dans le cadre de la vente d'une maison de ville attenante sans terrain.

Il est proposé de modifier en ce sens le bail emphytéotique en cours par la signature d'un avenant. Les frais notariés seront supportés par l'acquéreur

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

- Approuvent la modification de la contenance des parcelles objet du bail emphytéotique du 10 avril 2006 par le retrait d'une surface de 161 m²
- Autorisent le Directeur Général à signer l'avenant au bail emphytéotique aux frais du demandeur

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


Karen CLIVIO FONTANY
Directeur Général

Accusé de réception en préfecture
071-443862073-20251217-2025CA37-DE
Date de télétransmission : 17/12/2025
Date de réception préfecture : 17/12/2025



Conseil d'Administration du 16 décembre 2025	Objet : Prévoyance des salariés et agents – Régime obligatoire au 1 ^{er} janvier 2026	
Délibération n° 2025 CA 38	Service	Direction des Ressources Humaines
Nombre de membres en exercice : 23 Présents (ou représentés) à la séance : 22	Rédacteur	Aurélié DAFFORT

Le Directeur Général expose,

Le régime de prévoyance existant au sein de Mâcon Habitat couvre actuellement les agents dans le cadre d'une adhésion facultative.

La réglementation relative à la protection sociale complémentaire prévoit que la participation de l'employeur public en matière de prévoyance deviendra obligatoire pour les fonctionnaires territoriaux à compter du 1^{er} janvier 2027.

Dans le cadre de la procédure de mise en concurrence engagée pour le renouvellement du contrat de prévoyance, Mâcon Habitat a fait le choix d'anticiper cette obligation réglementaire.

Ce choix permet :

- d'éviter un nouveau formalisme administratif et délibératif ultérieur,
- d'harmoniser les garanties dès la mise en place du nouveau contrat,
- d'améliorer la protection sociale de l'ensemble des agents en leur garantissant une couverture renforcée de manière anticipée.

Ainsi, il est proposé que le futur contrat de prévoyance, issu de la consultation en cours, soit mis en œuvre avec adhésion obligatoire pour tous les agents, y compris les fonctionnaires territoriaux.

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

- Valident le caractère obligatoire du régime de prévoyance dans le cadre du nouveau contrat, dès sa mise en place, pour l'ensemble des agents de Mâcon Habitat, y compris les fonctionnaires territoriaux, par anticipation de l'obligation légale du 1^{er} janvier 2027,
- Autorisent le Directeur Général à signer le contrat de prévoyance issu de la procédure de consultation, intégrant cette obligation,
- Autorisent le Directeur Général à mettre en œuvre les actions d'information et d'accompagnement des agents concernées par ce changement.

Karen CLIVIO FONTANY

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





Conseil d'Administration du 16 décembre 2025	Objet : Convention de prestation de services au profit de la SC Amplitudes	
Délibération n° 2025 CA 39	Service	Direction Générale
Nombre de membres en exercice : 23 Présents (ou représentés) à la séance : 22	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.

La direction financière et comptable de Mâcon habitat réalise chaque année, en partenariat avec l'Office de Roanne la combinaison des comptes des 5 Offices ainsi que la clôture des comptes de la SC Amplitudes.

Par ailleurs, depuis Avril 2025, la SC Amplitudes a recruté un coordonnateur chargé d'organiser le fonctionnement quotidien de la SC, travailler en transversalité avec les différents groupes de travail et accompagner le directoire dans l'animation de la gouvernance de la SC.

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, à l'unanimité

- Autorisent le Directeur général à signer les 2 conventions 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 ainsi que pour la gestion du coordonnateur pour un montant de 1 922 € HT/TTC.

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

Karen CLIVIO FONTANY

Accusé de réception en préfecture
071-443862073-20251217-2025CA39-DE
Date de télétransmission : 17/12/2025
Date de réception préfecture : 17/12/2025

Directeur Général