



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 2 avril 2026



Conseil d'administration du 2 avril 2026	Objet : Cession d'un commerce situé 10 place Saint Pierre à Mâcon	
Délibération n° 2026 CA 04	Service	Direction Générale
Nombre de membres en exercice : 23 Présents (ou représentés) à la séance : 22	Rédacteur	Karen CLIVIO FONTANY

Le Directeur général expose,

Mâcon Habitat est propriétaire de plusieurs cellules commerciales ou tertiaires dans un immeuble acquis auprès de la SEDSL en 1994 et situé au centre-ville de Mâcon ; à savoir 10 Place Saint Pierre et cadastré parcelle BE n°216.

En 2020, un cabinet d'esthétique de 63 m² sis 10 Place Saint Pierre a été vendu (Volume n°1).

Dans la continuité de sa politique de vente du patrimoine, Mâcon Habitat souhaite vendre le local commercial mitoyen de 50 m² à l'angle du passage du Bourg Neuf et identifié par le Volume n°2 de l'acte de division en volumes.

Cette cession s'inscrit parfaitement dans le dispositif « cœur de ville » dont l'un des objectifs est de « favoriser un développement économique et commercial équilibré ».

Il est proposé de céder les murs au prix de 75 000 euros, hors frais de notaire.

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

- Autorisent le directeur général à signer l'acte de cession de cette cellule commerciale.
- Autorisent le directeur général à accomplir toutes les formalités nécessaires à cette transaction

Karen CLIVIO FONTANY

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

Directeur Général



Conseil d'administration du 2 avril 2026	Objet : Approbation du compte financier de l'exercice 2025 arrêté par le Directeur général de l'OPH Mâcon Habitat	
Délibération n° 2026 CA 06	Service	Direction comptable et financière
Nombre de membres en exercice : 23 Présents (ou représentés) à la séance : 22	Rédacteur	Clément REGNIER

Le Directeur général expose,

En application des articles L 421-21, R 421-16 et R 423-12 du code de la construction et de l'habitation, le Conseil d'administration de l'office approuve le compte financier de l'exercice et délibère sur l'affectation du résultat.

Le compte financier justifie l'exécution du budget et présente la situation patrimoniale et financière de Mâcon Habitat. Constitué d'un bilan, d'un compte de résultat et de documents annexes, il est certifié par le commissaire aux comptes.

Le rapport établi par le Directeur comptable et financier de l'office pour le Conseil d'administration présente et commente ce compte financier.

Le bilan recense, au 31 décembre de chaque exercice, l'ensemble des emplois d'une entreprise, appelés « actif » (immeubles locatifs, etc.) et de ses ressources, appelées « passif » (fonds propres, subventions d'investissements, emprunts, etc.). Par définition, ceux-ci sont nécessairement équilibrés.

Au 31 décembre 2025 :

- Le total du bilan de Mâcon Habitat s'élève à 264 132 623,18 euros
- Le fonds de roulement, c'est-à-dire le solde excédentaire des ressources de long terme (fonds propres, emprunts, subventions, etc.) sur les emplois de long terme (immobilisations locatives pour l'essentiel) s'élève à 40 560 017,82 euros

Le compte de résultat recense l'ensemble des charges et produits de l'exercice afférents à l'exploitation. Le solde de ces flux constitue le résultat dont le Conseil d'administration doit décider de l'affectation.

Au cours de l'exercice 2025, Mâcon Habitat a comptabilisé 46 695 549,19 euros de produits (loyers, acomptes de charges locatives, produits exceptionnels...) et 40 991 905,32 euros de charges (achats et services extérieurs, impôts et taxes, frais de personnel, intérêts des emprunts, amortissements et provisions, charges exceptionnelles...) dégageant ainsi un résultat excédentaire de 5 703 643,87 euros, dont 875 225,32 € euros de plus-values nettes de cessions de patrimoine pour les seules ventes des immeubles de rapport et des terrains les supportant.

Conformément au règlement n°2021-08 de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) en date du 8 octobre 2021, l'Office présente séparément au passif du bilan, le résultat, le report à nouveau et les réserves des activités relevant du service d'intérêt économique général (SIEG) défini à l'article L.411-2 du code de la construction et de l'habitation.

Pour l'exercice 2025, le résultat de l'exercice s'établit à 5 703 643,87 €. La répartition des résultats SIEG et hors SIEG s'élèvent respectivement à 4 762 752,47 € et 940 891,40 €.

L'article L 443-13 du code de la construction et de l'habitation prévoit que les plus-values de cession de patrimoine sont affectées en priorité au financement de programmes nouveaux de construction, à des travaux destinés à améliorer de façon substantielle un ensemble déterminé d'habitations ou à des acquisitions de logements en vue d'un usage locatif. Il est proposé aux administrateurs de prendre acte du fait que la quote-part du résultat de l'activité relevant du Service d'Intérêt Economique et Général 2025 correspondant aux plus-values nettes de cessions de patrimoine pour les seules ventes des immeubles de rapport et des terrains les supportant, soit 591 329,21 euros, est affectée au financement d'investissements futurs ; et que la quote-part du résultat de l'activité ne relevant pas du Service d'Intérêt Economique et Général 2025 correspondant aux plus-values nettes de cessions de patrimoine pour les seules ventes des immeubles de rapport et des terrains les supportant, soit 283 896,11 euros, est affectée au financement d'investissements futurs.

Il est par ailleurs proposé aux administrateurs d'affecter une quote-part du résultat SIEG 2025, hors plus-values nettes de cessions, à la réserve dédiée au remboursement anticipé des prêts haut-de-bilan bonifiés (PHBB) attribués à l'office par la Caisse des dépôts.

À l'ouverture de l'exercice 2025, une réserve de 1 125 000 euros était déjà constituée pour le remboursement anticipé en 2037 de la première enveloppe de 1 061 000 euros de PHBB encaissée en 2017, et pour le remboursement de la deuxième enveloppe de 354 462 euros encaissée en 2019 pour son remboursement anticipé est prévu en 2039.

Il est proposé aux administrateurs d'affecter en réserve un montant d'au moins 82 904,30 € euros, égal à la somme :

- D'un vingtième de l'encours de la première enveloppe, compte tenu d'un taux d'actualisation de 3,04 % équivalent au rendement moyen de la trésorerie en 2025, soit pour 12 années avant la date de remboursement prévisionnelle :
 $(1\,061\,000 / 20) \times (1 + 3,04\%)^{-12} = 37\,022,74$ euros
- D'un vingtième de l'encours de la deuxième enveloppe, compte tenu d'un taux d'actualisation de 3,04 % équivalent au rendement de la trésorerie en 2025, soit pour 14 années avant la date de remboursement prévisionnelle :
 $(354\,462 / 20) \times (1 + 3,04\%)^{-14} = 11\,648,95$ euros ;
- Des intérêts au taux moyen constaté en 2025 de 3,04 % sur le montant déjà en réserve à l'ouverture de l'exercice, soit $1\,125\,000 \times 3,04\% = 34\,232,61$ euros.

Il est proposé d'affecter le solde du résultat comptable SIEG excédentaire, après affectations aux réserves, en report à nouveau pour l'activité relevant du SIEG depuis 2021, poste comptable qui fait partie des fonds propres.

Il est proposé d'affecter le solde du résultat comptable hors SIEG excédentaire en report à nouveau pour l'activité ne relevant pas du SIEG depuis 2021, poste comptable qui fait partie des fonds propres.

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

- Approuvent le compte financier 2025,
- Donnent quitus, conformément aux dispositions de l'article R 421-16 du code de la construction et de l'habitation, au Directeur général de l'office public de l'habitat Mâcon Habitat pour l'exercice 2025, et autorisent le paiement du solde de la part variable de son salaire selon les dispositions de son contrat de travail,
- Prennent acte, conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation et aux règles comptables relatives à l'affectation du résultat, de l'affectation des plus-values nettes réalisées sur les cessions de patrimoine pour les seules ventes des immeubles de rapport et des terrains les supportant, soit 591 329,21 euros pour l'activité relevant du SIEG, au crédit

du compte 10685100 « Plus-values nettes sur cessions immobilières - SIEG », et 283 896,11 euros pour l'activité ne relevant pas du SIEG, au crédit du compte 10685200 « Plus-values nettes sur cessions immobilières – hors SIEG »),

- Affectent 290 462 euros au crédit du compte 10688100 : « Réserve pour remboursement anticipé des prêts haut-de-bilan bonifiés », permettant d'avoir en réserve la totalité du montant de PHBB à rembourser,
- Décident d'affecter le résultat SIEG excédentaire, après déduction des plus-values nettes réalisées lors de la cession de biens immobiliers et du montant affecté à la réserve pour remboursement anticipé des prêts haut-de-bilan bonifiés, soit 3 880 961,26 euros, au crédit du compte 11011000 « Report à nouveau – Activité relevant du SIEG depuis 2021 »,
- Décident d'affecter le résultat hors SIEG excédentaire, après déduction des plus-values nettes réalisées lors de la cession de biens immobiliers, soit 656 995,29 €, au crédit du compte 11012000 « Report à Nouveau – Activité ne relevant pas du SIEG depuis 2021 »).

Karen CLIVIO FONTANY

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

Directeur Général



Conseil d'Administration du 2 avril 2025	Objet : Rapport annuel d'activité 2025 de l'OPH Mâcon habitat	
Délibération n° 2026 CA 07	Service	Direction Générale
Nombre de membres en exercice : 23 Présents (ou représentés) à la séance : 22	Rédacteur	K. CLIVIO FONTANY

Le Directeur Général expose,

En application de l'article R 421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Directeur Général d'un Office Public de l'Habitat doit rendre compte chaque année de sa gestion au Conseil d'Administration et doit présenter un rapport en la matière.

Mesdames et Messieurs les Administrateurs trouveront à ces fins en annexe, le document établi au titre de l'année 2025.

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

- Prennent acte du rapport d'activité de l'Office pour l'année 2025.

Karen CLIVIO FONTANY

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

Directeur Général



Conseil d'Administration du 2 avril 2025	Objet : Rapport annuel d'activité 2025 de la CALEOL	
Délibération n° 2026 CA 08	Service	Pôle Commercial
Nombre de membres en exercice : 23 Présents (ou représentés) à la séance : 22	Rédacteur	Sébastien BUCHET

Le Directeur Général expose,

Conformément à l'article R441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, la commission d'attribution des logements doit rendre compte de son activité au Conseil d'Administration au moins une fois par an.

Le rapport annuel de la commission est exposé dans le livret ci-joint.

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

- Prennent acte du rapport d'activité de la commission d'attribution pour l'année 2025.

Karen CLIVIO FONTANY

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

Directeur Général



Conseil d'Administration du 2 avril 2025	Objet : Rapport des marchés notifiés en 2025 par l'Office	
Délibération n° 2026 CA 09	Service	Direction Générale
Nombre de membres en exercice : 23 Présents (ou représentés) à la séance : 22	Rédacteur	K. CLIVIO FONTANY

Le Directeur Général expose,

En application de l'article R 421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Directeur Général d'un Office Public de l'Habitat doit rendre compte chaque année des marchés notifiés au Conseil d'Administration et doit présenter un rapport en la matière.

Mesdames et Messieurs les Administrateurs trouveront à ces fins en annexe, le document établi au titre de l'année 2025.

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

- Prennent acte du rapport des marchés notifiés par l'Office pour l'année 2025.

Karen CLIVIO FONTANY

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

Directeur Général



Conseil d'Administration du 2 avril 2026	Objet : Elections des représentants des locataires au Conseil d'Administration	
Délibération n° 2026 CA 10	Service	Direction Générale
Nombre de membres en exercice : 23 Présents (ou représentés) à la séance : 22	Rédacteur	Karen CLIVIO FONTANY

Le Directeur Général expose,

En application de la réglementation fixée par le décret n° 2008-566 du 18 juin 2008, article R.421-7 du Code la Construction et de l'Habitation, des élections des représentants des locataires sont organisées tous les quatre ans en vue de procéder au renouvellement des représentants des locataires au sein des conseils d'administration des Offices Publics de l'Habitat.

Afin d'assurer le bon déroulement des opérations électorales, d'obtenir la plus large participation des locataires au scrutin et de promouvoir les bonnes pratiques, Mâcon Habitat et les organisations mentionnés à l'article L.421-9 du Code la Construction et de l'Habitation, se sont réunis pour établir ensemble un protocole local relatif à l'organisation de ces élections.

Ce protocole local, joint en annexe, est conforme au protocole national signé le 24 septembre 2025 entre la Fédération Nationale des Offices publics de l'Habitat et les organisations nationales mentionnées à l'article L.421-9 du Code la Construction et de l'Habitation.

Il fixe les modalités de vote, la confection du matériel de vote et la prise en charge des dépenses relatives aux élections, les conditions d'éligibilité des candidats, les modalités d'information aux locataires, le déroulement du scrutin, le dépouillement des votes, le calendrier électoral et la participation financière de Macon habitat notamment.

Le dépouillement des bulletins aura lieu le jeudi 3 décembre 2026.

Compte-tenu des évolutions récentes sur la gouvernance des Offices Publics de l'habitat, le nombre de représentants de locataires à désigner au sein du Conseil d'Administration de Mâcon Habitat n'est pas connu à ce jour.

Mâconnais Beaujolais Agglomération, notre collectivité de rattachement, délibèrera prochainement sur la future composition du conseil d'administration de Mâcon Habitat. Le nombre de représentants des locataires ne pourra être inférieur à 1/6ème.

Un avenant au présent protocole sera signé et sera soumis pour validation lors d'un prochain conseil d'administration.

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

- Approuvent le présent protocole local relatif à l'organisation des élections des représentants des locataires au sein du Conseil d'Administration, validé par les associations de locataires.
- Prennent note du calendrier électoral, inclus dans le protocole.

Karen CLIVIO FONTANY

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

Directeur Général



Conseil d'Administration du 2 avril 2026	Objet : Nouvelle composition du conseil d'administration de MACON Habitat suite à la démission du représentant des locataires pour l'AFOC71 et désignation de son remplaçant	
Délibération n° 2026 CA 11	Service	Direction Générale
Nombre de membres en exercice : 23 Présents (ou représentés) à la séance : 22	Rédacteur	Karen CLIVIO FONTANY

Le Directeur Général expose,

En application de la réglementation fixée par le décret n° 2008-566 du 18 juin 2008, article R.421-7 du Code la Construction et de l'Habitation, des élections des représentants des locataires sont organisées tous les quatre ans en vue de procéder au renouvellement des représentants des locataires au sein des conseils d'administration des Offices Publics de l'Habitat.

Les prochaines élections des représentants des locataires se dérouleront le 3 décembre 2026. Le mandat des 4 représentants de locataires (Mme Claire TERRIER, M. Norman SECULA, M. Georges PEROT et M. Paul MANTOUX) siégeant au conseil d'administration de Mâcon habitat, court donc jusqu'à cette date.

Cependant, le 21 janvier 2026 M. Paul MANTOUX a transmis sa lettre de démission de son mandat d'administrateur au conseil d'administration. Le 19 mars 2026, l'association de représentants de locataires AFOC 71 a informé Mâcon habitat de la désignation de M. Mehmet AKDAG, en remplacement de M. MANTOUX.

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

- Prennent acte de l'entrée de M. Mehmet AKDAG, en qualité d'administrateur, représentant les locataires, au conseil d'administration de Mâcon habitat

Karen CLIVIO FONTANY

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

Directeur Général