

EDITO

UNE NOUVELLE STRATÉGIE

Enfin ! Les travaux de la rénovation urbaine de la Chanaye-Résidence vont débiter. Après de nombreuses années de négociations avec les services de l'État, le programme de travaux et son financement ont été arrêtés. Cette rénovation urbaine s'inscrit pleinement dans la nouvelle direction patrimoniale de Mâcon Habitat, en accentuant dorénavant nos investissements sur la rénovation et la réhabilitation de notre patrimoine. Cette nouvelle orientation prend tout son sens au regard de la conjoncture actuelle et notamment la hausse de coûts de l'énergie et des nouveaux enjeux environnementaux. C'est l'agilité de notre entreprise qui s'exprime pleinement ici. Bonne lecture.



Éric Maréchal
Président
de Mâcon Habitat



Karen Clivio-Fontany
Directeur Général
de Mâcon Habitat

DOSSIER

LA RÉNOVATION URBAINE DU QUARTIER DE LA CHANAYE

Le 10 février dernier, le projet de rénovation de la Chanaye/Résidence a été lancé.



EN QUOI CONSISTE LE PROJET ?

Le projet doit permettre de transformer en profondeur l'image du quartier et de l'inscrire dans le développement du sud de l'agglomération. Dans un processus raisonné et phasé, le projet urbain permettra de répondre à court terme aux problématiques du quotidien (réhabilitation, résidentialisation, démolition, organisation des déplacements, développement des services) puis d'enclencher un processus de rénovation en lien avec le territoire (qualification de l'offre commerciale et résidentielle).

QUELLES SERONT LES INTERVENTIONS DE MACON HABITAT ?

Mâcon Habitat va démolir 5 immeubles (soit 179 logements) – 69, 75, 115, 141 et 147 rue du Beaujolais pour

un coût estimé à 3,7 millions d'euros. Les opérations se dérouleront sur 2 tranches de 2022 à 2026. Nous construirons aussi 80 logements sur site et hors site – 3 à 4 petits immeubles R+3 maximum pour un montant estimé de 11,2 millions d'euros - La construction de nouveaux logements permettra de proposer ainsi une nouvelle offre locative sur le quartier pour les habitants de la ville de Mâcon. Les constructions sont programmées sur site et hors site de 2023 à 2026. Enfin, nous entreprendrons une rénovation thermique, des travaux dans les parties communes et la résidentialisation des immeubles. 9 immeubles (289 logements existants) sont concernés. Les travaux sont estimés à plus de 8,5 millions d'euros et les Interventions entre 2022 et 2026. [...]

LES LOCATAIRES FIDÈLES RÉCOMPENSÉS



LIVRET CADEAUX FIDÉLITÉ 2021

Pour la 12^{ème} édition du programme “Locataires Fidèles” de MACONhabitat, ce sont 20 locataires arrivés en 1971 sur le patrimoine de MACONhabitat qui ont été récompensés. Cette année, un de nos locataires fidèles a décidé de faire un don à une association.

Qu'est-ce qu'un “locataire fidèle” ?

La réponse est simple : c'est un(e) locataire qui habite le patrimoine de MACONhabitat depuis plus de 50 ans (sans interruption, qui est à jour de ses loyers et de son assurance habitation).

Au-delà de ces critères, un locataire fidèle est un(e) habitant(e) qui vit en bonne harmonie avec ses voisins, qui n'a pas eu de problèmes de troubles de voisinage, un locataire qui a fait sienne l'expression “Bien vivre ensemble”. Depuis 2010 (date de création de cette récompense), près de 200 locataires ont été honorés.

En retour de leur fidélité, Mâcon Habitat a le plaisir de leur offrir un livret (sur le même principe qu'une Smartbox ©) dans lequel ils peuvent choisir un cadeau parmi les huit proposés (repas gastronomique, vins, champagne, bon cadeaux, don à une association caritative ...).

Rendez-vous en 2022 pour l'année 1972 !

DOSSIER



QUELLES SONT LES AUTRES INTERVENTIONS ?

Le projet prévoit aussi la restructuration commerciale et économique autour d'une nouvelle place qui se traduira par la reconstruction d'un nouveau centre commercial (8 à 10 commerces) puis la démolition de l'ancien, le développement d'un village d'artisans de 6 à 12 cellules et l'aménagement paysager d'un nouveau cheminement piétons dans le quartier. Les équipements publics seront eux-aussi réaménagés avec la création d'une maison médicale, la démolition de la Régie de quartier qui sera re-localisée à quelques centaines de mètres de sa position actuelle, la démolition de l'annexe du centre social et la rénovation-extension de ce dernier.

Enfin, une plaine sportive (terrains de foot et équipements annexes) sera aménagée au sud du quartier. A l'ouest du quartier, une aire de jeux sera créée. Des cheminements doux et l'aménagement de l'ancienne voie ferrée permettront de rejoindre le quartier.

QUEL EST LE COÛT GLOBAL DU PROJET ?

Le montant est estimé à plus de 90 millions d'euros et sera financé par l'Agence Nationale du Renouveau Urbain (ANRU), Action logement, l'Etat, le Conseil Régional Bourgogne Franche Comté, le Conseil départemental 71, le FEDER, Mâconnais Beaujolais Agglomération, Mâcon Habitat, SEMA et des investisseurs privés.

QUELQUES DONNÉES SUR LE PROJET :

- Démolitions : 5 immeubles
 - Réhabilitation et résidentialisation : 9 immeubles (289 logements)
 - Construction : 80 logements sociaux (sur site et hors site) et 240 logements privés (sur site et hors site)
 - Développement d'un village d'artisans
 - création d'un nouveau centre commercial, d'une maison médicale et d'une plaine sportive
- Montant global estimé du projet : 89.911.377 €

FOCUS

ÎLOT DES TULIPIERS : DÉMOLIR POUR MIEUX RECONSTRUIRE



La démolition du centre d'Affaires des Tulipiers a débuté à la mi-mars. Yann Laffont-Bader, responsable d'opérations, nous en dit plus.



Construit dans les années 70, le quartier des Saugeraies s'inscrit dans le mouvement d'urbanisation des "30 glorieuses" pour répondre aux besoins en logements de la Ville de Mâcon. L'îlot des Tulipiers comprend alors deux immeubles de 20 logements (5 par niveau y compris rez-de-chaussée, typologie par immeuble 1T1, 14 T3, 1 T4 et 4 T5). En octobre 1987, l'office décide de

modifier l'usage de ces 2 immeubles. Cette décision est liée à une vacance importante, des occupations de halls d'immeuble. Le 17 Tulipiers devient un espace d'Affaires de 19 locaux d'activités (1404 m² d'espaces tertiaires) et en 1991, le 19 Tulipiers est transformé en 40 chambres étudiantes. Depuis quelques années, Mâcon Habitat connaît à nouveau des difficultés à commercialiser les locaux de ces deux immeubles d'où une forte vacance devenue structurelle. Dans la continuité des interventions pour la valorisation de l'image du quartier des Saugeraies et l'amélioration du cadre de vie des

habitants, Mâcon Habitat a donc décidé de démolir les 2 bâtiments situés 17 et 19 rue des États-Unis.

En lieu et place de cet espace immobilier, Mâcon Habitat prévoit la construction de 14 logements individuels (3 Type 3, 8 Type 4 et 3 Type 5) et d'une maison médicale d'environ 200m² pour les cabinets médical et infirmier relogés provisoirement à proximité de l'îlot. La maîtrise d'œuvre a été confiée au cabinet mâconnais RBC. Les travaux devraient débuter en juin 2022 pour une livraison au 2^{ème} trimestre 2023.

FOCUS



L'AUGMENTATION DES PROVISIONS DE CHARGES DE CHAUFFAGE

Clément Régnier, Directeur Financier vous explique pourquoi.

En novembre 2021, Mâcon Habitat a augmenté fortement vos provisions de chauffage. Tout d'abord, nous vous rappelons que Mâcon Habitat est l'intermédiaire entre vous et les fournisseurs d'énergie. Nous re-factorisons à l'euro près les factures reçues. La hausse des provisions s'explique par différentes raisons : une augmentation forte de la demande mondiale d'énergie par rapport aux années précédentes et les tensions géopolitiques dans le monde. Toutefois, certains éléments ont permis d'amortir cette

augmentation : la nouvelle concession de chauffage urbain et les travaux de réhabilitation thermique entrepris par Mâcon Habitat.

De plus, nous attendons les décisions du gouvernement sur le bouclier tarifaire énergie qui devrait nous permettre de bénéficier de tarifs bloqués sur l'énergie et ainsi maintenir les provisions au niveau actuel pour l'année 2022. Un décret devrait paraître fin mars pour une mise en application à l'arrivée de beaux jours (avec un effet rétroactif au 1^{er} novembre 2021)

FOCUS



QUEL EST LE PROGRAMME DES TRAVAUX AUX 9 CLÉS ? DINA-FLOR RODRIGUES VOUS RÉPOND

Dina-Flor Rodrigues occupe le poste de responsable d'opérations chez Mâcon Habitat. Elle est en charge des travaux de réhabilitations des 9 clés à Mâcon.

QUELS SONT LES TRAVAUX ?

Les travaux seront les suivants :

- **Isolation** : isolation thermique par l'extérieur des façades, isolation des combles,
- **VMC** : la mise en place d'une ventilation mécanique contrôlée prenant en compte l'humidité du logement,
- **Chauffage** : amélioration du mode de production du chauffage par logement
- **Halls** : le remplacement des portes d'accès des immeubles, embellissement des halls,
- **Mise au normes** : des portes d'accès aux caves et des portes des gaines techniques des parties communes,
- **Accès aux immeubles** : mise en place d'une visiophonie GSM avec un contrôle d'accès géré par téléphone mobile,
- **Accessibilité des logements** : création de 11 colonnes d'ascenseurs desservant 110 logements au total.

QUELS SONT LES OBJECTIFS DE CES TRAVAUX ?

Les objectifs de ce projet sont multiples :

- la diminution des charges locatives (réduction des consommations d'énergie)

tions d'énergie)

- la réduction des gaz à effet de serre)
- Une amélioration du confort thermique hiver comme été des logements,
- la modernisation de l'image des bâtiments par un nouveau traitement architectural,
- l'amélioration de l'accès aux logements permettant le maintien à domicile.

QUEL EST LE MAÎTRE D'ŒUVRE ET LE PLANNING ?

Les études et la maîtrise d'œuvre sont assurés par le cabinet mâconnais Chambaud Architectes. Les travaux devraient commencer prochainement pour s'achever au 1^{er} trimestre 2024.

COMMENT LES TRAVAUX SONT-ILS FINANCÉS ?

Les travaux bénéficieront d'un financement multiple assuré par des subventions de l'État, du Conseil Régional de Bourgogne-Franche Comté (Effilogis), de Mâconnais Beaujolais Agglomération, du Conseil Départemental 71, des prêts bancaires et des fonds propres Mâcon Habitat.

QUELQUES DONNÉES SUR LES TRAVAUX DES 9 CLÉS

Nombre de logements concernés par le projet : 160

Nombre d'ascenseurs créés : 11 colonnes pour desservir 110 logements

Durée des travaux : 2 ans

Montant des travaux : 5.203.705 €

Financement de l'opération : des subventions l'État, du Conseil Régional de Bourgogne-Franche Comté (Effilogis), de Mâconnais Beaujolais Agglomération, du Conseil Départemental 71, des prêts bancaires et des fonds propres Mâcon Habitat.

Maîtrise d'œuvre : Cabinet Chambaud Architectes



Mâcon Habitat
211, rue Kennedy - CS 60311 - 71011 Mâcon Cedex.
Tél. 03 85 21 63 63 - e-mail : contact@macon-habitat.com
ISSN 1779-8914 - n° 67 - Mars 2022
imprimé sur papier 100% recyclé.

www.macon-habitat.com

Si vous vous interrogez sur vos charges ou tout autre sujet concernant votre logement, votre résidence, votre quartier... adressez vos questions à Mâcon Habitat soit par courrier postal, soit par courriel : contact@macon-habitat.com

Directeur de la publication & rédacteur en chef : Karen Clivio-Fontany - Rédaction, réalisation : B. Augros (Direction de la Communication Mâcon Habitat) | Crédits Photos : Mâcon Habitat, Istock, Pixabay, Ville de Mâcon, RBC Architecture



@ophmaconhabitat