



LE JOURNAL Mâcon Habitat

LE JOURNAL D'INFORMATION DES LOCATAIRES DE MÂCON HABITAT - OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT - MÂCONNAIS BEAUJOLAIS AGGLOMÉRATION

EDITO

ENERGIE ET MAÎTRISE DES COÛTS

Parce que le coût de l'énergie nous préoccupe tout particulièrement en ce moment, nous avons décidé de consacrer le dossier du trimestre à ce sujet, en vous informant des actions entreprises par Mâcon Habitat. Vos représentants, nouvellement élus, au sein du Conseil d'Administration de notre organisme sont par ailleurs particulièrement vigilants et suivent ce dossier de manière attentive.

Nous vous souhaitons à toutes et à tous de belles fêtes de fin d'année et avec un peu d'avance une très belle année 2023.

Bonne lecture !



Éric Maréchal
Président
de Mâcon Habitat



Karen Clivio-Fontany
Directeur Général
de Mâcon Habitat

DOSSIER

ÉNERGIE : MÂCON HABITAT AGIT

Depuis de nombreuses années, Mâcon Habitat agit pour la maîtrise des coûts de l'énergie. Retour sur nos actions.



DES RÉNOVATIONS THERMIQUES

Traduisant la vision stratégique du Conseil d'administration, les rénovations thermiques ou énergétiques sont le symbole de l'action des équipes de la Direction du Développement et du Patrimoine de Mâcon Habitat dans la recherche de la maîtrise des coûts de l'énergie pour les locataires.

En cette période d'inflation et de hausse des coûts de l'énergie, notre action porte totalement ses fruits dans l'amortissement des augmentations.

Depuis plus de 10 ans maintenant, plus de 1500 logements ont été ou vont être réhabilités thermiquement ce qui représente plus de 23% de notre patrimoine (plus de 729 déjà réalisés, 440 en cours et 408 à l'étude). C'est plus de 52 Millions d'euros investis, soit une moyenne de 33.000 euros/logements.

Ces travaux se traduisent par :

- des isolations de façades par l'extérieur, de sous-faces, de combles, des toitures terrasses...
- mise en place de régulation de chauffage,
- des remplacements de radiateurs, des vannes thermostatiques,
- mise en place de VMC hygroréglables
- raccordement au chauffage urbain avec mise en place de modules thermiques d'appartement qui réduisent les gaz à effet de serre et abaissent l'étiquette énergie du logement
- remplacement de chaudières gaz pour de nouveaux appareils plus performants
- traitement de l'étanchéité à l'air des logements,
- amélioration du mode de production d'eau chaude sanitaire,
- installation de lampes Leds dans les parties communes ...

[...]

Mâcon Habitat : défi Téléthon 2022

Depuis quatre ans maintenant, Mâcon Habitat propose à ses collaborateurs un défi sportif pour le Téléthon.

Après la marche, le foot et le basket, c'est le tennis qui a été retenu cette année. Ainsi un partenariat entre notre entreprise et le Tennis Club de Mâcon a été signé pour une demi-journée sportive autour du tennis.

Plus de 50 collaborateurs de notre OPH ont pu découvrir le tennis et participer à ce beau défi. Répartis en deux groupes, les salariés de Mâcon Habitat se sont succédés sur les courts, conseillés par les moniteurs du Tennis Club de Mâcon



Au final, Mâcon Habitat a remis un chèque de 1500 euros à l'AFM Téléthon le samedi 3 décembre. Félicitations à nos collaborateurs pour leur implication dans cette belle action !



DOSSIER



DES CONTRATS RENÉGO-CIES

Les services de Mâcon Habitat travaillent régulièrement sur les contrats liés à l'énergie (Cf encart ci-contre) et le réseau de chauffage afin d'obtenir les meilleurs prix pour les locataires.

Ainsi le nouveau contrat "Entretien Chauffage" permettra dès 2023 d'avoir un seul et même prestataire du réseau primaire à votre logement. Ce nouveau fonctionnement permettra plus de réactivité en cas de panne ou de dysfonctionnement.

UN NOUVEAU PLAN DE STRATÉGIE ÉNERGÉTIQUE (PSE)

2023 sera aussi l'année où nous reverrons notre PSE afin de faire disparaître à court terme les logements très énergivores (Étiquettes Energie F et G). Cela passera par une campagne de diagnostic de performance énergétique nous permettant de cibler, plus précisément ces logements et d'effectuer les travaux nécessaires.

Les équipes de Mâcon Habitat s'engagent quotidiennement pour les économies d'énergie.

LES CONTRATS D'ÉNERGIE

Nos fournisseurs d'énergie sont les suivants : **Pour l'électricité** TOTAL ENERGIE, **pour le Gaz** : GAZ DE BORDEAUX, et **pour le Chauffage Urbain** : MACON ENERGIES SERVICES – ENGIE. Pour l'électricité et le Gaz, Mâcon Habitat passe par un marché de l'Union des groupements d'achats publics (UGAP). Cela nous a permis d'avoir des prix compétitifs, et ce sera toujours le cas en 2023 malgré des hausses annoncées.

Pour le chauffage urbain, il s'agit de la concession ville sur laquelle nous n'avons pas de prise.

Comparaison des coûts entre 2022 et 2023 :

> ELECTRICITÉ

2022 : prix moyen 145 € / MWh

2023 : prix moyen 377 € / MWh

> GAZ

2022 : 33 € / MWh

2023 : 63 € / MWh

FOCUS

VAL DE BIOUX : LES TRAVAUX SONT FINIS

Depuis le 20 septembre, les travaux du Val de Bioux sont achevés.

Yann Laffont-Bader, responsable d'opérations vous en dit plus.



Le Val de Bioux situé route de Bioux à Mâcon est un ensemble immobilier de 80 pavillons jumelés, construit en 1962 pour reloger les habitants du plateau de la Baille dans le centre ville ancien de Mâcon, préalablement à une opération de démolition d'anciennes bâtisses insalubres et de recomposition du site.

Les 80 logements, composés de types 3, 4 et 5, sont répartis en deux ensembles de part et d'autre de la route de Bioux.

Compte tenu de la nécessité d'une intervention importante, Mâcon Habitat a décidé

de réaliser, tout d'abord, une opération "témoin" permettant de valider les principes de restructuration des logements, d'analyser le potentiel du bâti et de connaître précisément les coûts opérationnels avant d'engager une rénovation à plus grande échelle. Cette opération, réalisée en 2016, a porté sur 4 logements vacants rue George Sand. Les 4 type 4 R+1 sont devenus 4 type 3 R+1 dont un est accessible aux personnes à mobilité réduite avec salle de bains et WC en rez-de-chaussée.

Le programme des travaux était le suivant :

- Restructuration complète des pièces de vie, pièces de nuit et pièces humides
- Remises aux normes de tous les réseaux
- Reprise complète du clos - couvert,
- Amélioration thermique (BBC rénovation)

permettant de limiter les charges locatives, • Embellissements intérieurs et aménagements des abords des logements.

La réussite de cette opération a conduit Mâcon Habitat à lancer une seconde opération de réhabilitation rue G. Sand.

Elle prévoyait la restructuration complète des 28 logements existants de Type 4, de 60 m² chacun, en 18 Type 3 de 60 m², 4 Type 4 de 90 m² et 2 Type 6 de 120 m², soit 24 logements au total. La performance thermique ciblée permet un gain énergétique important de plus de 50%.

Le chantier a débuté en novembre 2018. La Tranche 1 a été inaugurée en juillet 2020, la Tranche 2 en septembre dernier.

FOCUS

LES ÉLECTIONS LOCATAIRES : RÉSULTATS

Alice Nogue, Responsable du Pôle Commercial, nous donne les résultats.

À l'issue du dépouillement des élections qui a eu lieu le 8 décembre 2022, les résultats sont les suivants :

Le taux de participation de ces élections s'est élevé à 12.94% (788 votants).

La liste de la Confédération du Logement (CNL) a obtenu 65.36% des suffrages exprimés. Elle aura donc **2 élus** au sein du Conseil d'Administration de Mâcon Habitat :

- Monsieur Norman SECULA
- Madame Claire TERRIER.

La liste Information et Défense des Consommateurs, Salariés CGT (INDECOSA CGT) a obtenu 18.36% des suffrages exprimés. Elle aura donc **1 élu** au sein du Conseil d'Administration de Mâcon Habitat :

- Monsieur Georges PEROT.

Enfin, **la liste Association Force Ouvrière Consommateurs 71 (AFOC 71)** a obtenu 16.28% des suffrages exprimés.

Elle aura donc **1 élu** au sein du Conseil d'Administration de Mâcon Habitat :

- Monsieur Paul MANTOUX.





MES CHARGES VONT-ELLES AUGMENTER ? CLÉMENT RÉGNIER VOUS RÉPOND

Clément Régnier occupe le poste de Directeur Financier chez Mâcon Habitat. Il est en charge des équipes de la comptabilité et du quittancement.

Face à la hausse du taux du Livret A (qui finance nos constructions, nos investissements) et à l'inflation, qui vont entraîner des augmentations de charges très importantes pour Mâcon Habitat en 2023, le Conseil d'Administration du 8 novembre dernier, a acté une augmentation des loyers de 3,6 % au 1^{er} janvier 2023, conformément aux règles légales de calcul (Indice de Référence des loyers).

Cette augmentation va participer au bon fonctionnement de l'office, et lui permet de réinvestir ces recettes dans de nombreux travaux sur le parc, notamment au niveau de la rénovation thermique, de la création d'ascenseurs pour améliorer l'accessibilité des logements et plus globalement, l'entretien et la réhabilitation des immeubles (réfection des parties communes et des parkings, rénovation dans les logements au niveau des sols et de l'électricité, sécurisation des immeubles via l'installation de platines à l'entrée, résidentialisation, ...). Vous bénéficierez donc de ces investissements.

Mais Mâcon Habitat doit également faire face à une forte hausse des charges récupérables, notamment au niveau des fluides énergétiques, et ce, malgré des contrats négociés au mieux avec les fournisseurs. Dans le même temps, la Taxe d'Ordures Ménagères qui suit l'inflation, a vu son montant augmenter de 12,5 % entre 2019 et 2023.

Afin de vous éviter une régularisation de charges trop importante en 2024, il a été décidé, en concertation avec les associations de locataires, d'augmenter les provisions mensuelles couvrant les postes suivantes :



- **CHAUFFAGE URBAIN** : + 8% ce qui représente entre 4 € et 15 €/mois selon la typologie de votre logement



- **ELECTRICITÉ DES PARTIES COMMUNES** : + 160 %, ce qui se traduira par une hausse comprise entre 2 € et 15 €/mois selon la typologie de votre logement



- **TAXE D'ORDURES MÉNAGÈRES** : + 12,5 % soit entre 1 € et 6 €/mois selon la typologie de votre logement.

Mâcon Habitat et les associations de locataires ont également convenu que selon les consommations de chauffage constatées au 30 juin 2023, une révision à la baisse ou à la hausse pourrait être réalisée afin de limiter le montant de la

régularisation de charges en votre faveur ou défaveur.

DES DIFFICULTÉS POUR PAYER VOTRE LOYER

Avec ces hausses de charge, certains d'entre vous pourraient rencontrer des difficultés passagères pour régler leur loyer.

Dans ce cas-là, il ne faut pas hésiter à contacter le Pôle Juridique et Contentieux qui pourra vous accompagner. Les collaboratrices du Pôle vous recevront pour examiner votre budget et l'optimiser, faire des demandes d'aide selon la situation.

N'hésitez donc pas à contacter l'Agence au 03 85 21 63 63.

L'Agence
— Mâcon Habitat —



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° 70 - Décembre 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, Freepik, Adobestock

@ophmaconhabitat