



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

**Bureau du Conseil
d'Administration
du 15 octobre 2024**



Bureau du Conseil d'Administration du 15 octobre 2024	Objet : Construction de 16 logements individuels groupés 501 route de Juliéнас à Mâcon (71000) Programme des travaux, prix de revient et plan de financement prévisionnels de l'opération Opération n° 686C01 Délibération n°1	
Délibération n° 2024 BU 34	Service	Direction du Développement et du Patrimoine
Nombre de membres en exercice : 7 Présents (ou représentés) à la séance : 7	Rédacteur	Marlon SOLER

Le Directeur Général expose :

Par délibération du 15 décembre 2020, le Bureau du Conseil d'Administration a approuvé l'acquisition de la propriété « Les Noyérats » située 501, route de Juliéнас à Mâcon comprenant une ancienne maison d'habitation d'environ 350 m² avec dépendances sur un terrain d'une superficie totale de 5 745 m².

L'opération consistant à restructurer la maison existante pour création de 5 logements intermédiaires PLS sera mise en chantier au mois de novembre 2024 pour une durée prévisionnelle de 12 à 14 mois.

La partie restante du terrain est constituée d'un ancien parc arboré de plus de 3 500 m², hors espaces de stationnement et locaux annexes prévus pour les 5 futurs logements. Classé en zone Up du PLU de la Ville de Mâcon, zone urbaine à dominante pavillonnaire, le foncier disponible offre la possibilité de développer un projet de construction de logements individuels groupés.

Une étude de capacité réalisée cette année par le cabinet d'architecte Jacques GERBE et Associés permet de proposer la construction de 16 logements individuels, 6 T2, 6 T3, 2 T4 et 2 T5, organisés en 2 bandes bâties orientées Nord-Sud, perpendiculairement à la route Grand Sud et à la voie ferrée à l'Est du terrain afin de limiter les nuisances acoustiques.

L'opération, d'une surface habitable totale estimée à 1 112 m², répondra à la réglementation environnementale 2020 – seuil 2025, et visera à préserver le plus possible les arbres existants dont certains sujets sont centenaires. Les emprises et les volumes bâtis seront contenus pour maintenir la qualité du site. La gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle pour favoriser l'infiltration naturelle et permettre le maintien et le développement des végétaux.

Chaque logement disposera d'un accès direct sur l'extérieur et bénéficiera d'une terrasse ou d'un jardin privatif. Le stationnement des véhicules sera regroupé sur une aire à l'entrée du site, distincte de la partie habitée, afin de favoriser les cheminements doux entre les logements et de limiter l'impact visuelle et sonore de la circulation automobile.

Accusé de réception en préfecture
07/10/2024 à 10h20
Date de télétransmission : 16/10/2024
Date de réception préfecture : 16/10/2024

Afin de permettre une offre locative diversifiée sur ce secteur, il est proposé de répartir les 16 logements de la façon suivante : 8 logements financés en PLUS (3 T2, 3 T3, 2 T5), et 8 logements financés en PLS (3 T2, 3 T3, 2 T4).

L'opération sera proposée à la programmation de l'Etat 2025 pour une mise en chantier en 2026 et une livraison en 2027.

PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Le prix de revient prévisionnel pour la création de 16 logements individuels groupés 501, route de Juliéna à Mâcon (71000) s'élève à 2 927 671,00 € HT / 3 220 438,10 € TTC TVA 10,0%.

	Octobre 2024 HT	Octobre 2024 TTC TVA 10.0%	%
FONCIER	448 555 €	493 410.50 €	15.32 %
TRAVAUX	2 118 916 €	2 330 807.60 €	72.38 %
HONORAIRES ET DIVERS	360 200 €	396 220.00 €	12.30 %
Prix de revient prévisionnel Soit au logement	2 927 671 €	3 220 438.10 € 201 277 €	100.00%

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

Le plan de financement prévisionnel pour la création de 16 logements individuels groupés 501, route de Juliéna à Mâcon (71000) se décompose comme suit :

	Bureau du CA 15 octobre 2024 TTC TVA 10,00%	%
SUBVENTIONS	50 000.00 €	1.55 %
- Mâcon Beaujolais Agglomération	50 000 €	1.55 %
EMPRUNTS	2 431 404.00 €	75.50 %
- CDC PLUS 40 ans	975 728.00 €	30.30 %
- CDC PLUS 50 ans	249 665.00 €	7.75 %
- CDC PLS 40 ans	624 774.00 €	19.40 %
- CDC PLS 50 ans	236 084.00 €	7.33 %
- CDC PLS Complémentaire	345 153.00 €	10.72 %
FONDS PROPRES	739 034.10 €	22.95 %
Fonds propres / logement	46 190 €	
TOTAL	3 220 438.10 €	100.00%

Les membres du Bureau du Conseil d'Administration

- Valident le programme des travaux, le prix de revient et le plan de financement prévisionnels de l'opération de création de 16 logements individuels groupés 501, route de Juliéna à Mâcon pour un montant total 2 927 671,00 € HT / 3 220 438,10 € TTC TVA 10,0%.

KCF

Accusé de réception en préfecture
071-443862073-20241016-2024BU34-DE
Date de télétransmission : 16/10/2024
Date de réception préfecture : 16/10/2024

- Autorisent le Directeur Général :
 - à engager le montage opérationnel du projet,
 - à engager toutes les consultations nécessaires pour la conception et l'ingénierie du projet (maîtrise d'œuvre, bureau de contrôle, coordination SPS ...) et à signer les marchés correspondants,
 - à signer le moment venu les pièces et documents relatifs à l'opération (autorisations administratives, conventions ...),
 - à solliciter les subventions auprès des différents financeurs,
 - à engager la consultation des entreprises et à signer les marchés de travaux,
 - à contracter les emprunts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ou tout autre organisme bancaire aux taux en vigueur à la signature des contrats,
 - à solliciter la garantie des emprunts auprès de Mâconnais Beaujolais Agglomération.

Adopté à l'unanimité

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

Pour extrait conforme et exécutoire, à Mâcon le 16 octobre 2024

Karen CLIVIO FONTANY

Directeur Général

Accusé de réception en préfecture
071-443862073-20241016-2024BU34-DE
Date de télétransmission : 16/10/2024
Date de réception préfecture : 16/10/2024



Bureau du Conseil d'Administration Du 15 octobre 2024	Objet : Acquisition de 3 villas neuves avec jardins et garages « Le Clos de Paul », 64 rue Paul Cézanne à Mâcon (71000) Clôture financière et comptable	
	Opération n°689A01	Délibération n°2
Délibération n° 2024 BU 35	Service	Direction du Développement et du Patrimoine
Nombre de membres en exercice : 7 Présents (ou représentés) à la séance : 7	Rédacteur	Gilles GARNIER

Le Directeur Général expose :

Les services de Mâcon Habitat ont procédé à la clôture administrative, financière et comptable de l'opération d'acquisition de 3 villas neuves construites en 2023 (3 PLS), 64 rue Paul Cézanne à Mâcon (71000), dénommée « Le Clos de Paul », mise en service en décembre 2023.

Le prix de revient et le plan de financement définitifs s'établissent comme suit :

	Bureau du CA du 5 décembre 2023 TTC TVA 10.0 %	Prix de revient définitif TTC TVA 10.00 %	% PRD
PRIX DE REVIENT	689 370.00 €	687 345.16 €	
EMPRUNTS	545 036.00 €	545 036.00 €	79.30 %
CDC PLS 40 ans	206 811.00 €	206 811.00 €	30.09 %
CDC PLS 40 ans complémentaire	165 883.00 €	165 882.00 €	24.13 %
CDC PLS 50 ans	172 343.00 €	172 343.00 €	25.07 %
FONDS PROPRES	144 334.00 €	142 309.16 €	20.70 %
Soit / logement	48 111 €	47 436 €	
TOTAL FINANCEMENT	689 370.00 €	687 345.16 €	100.00 %

KCF

Accusé de réception en préfecture
071-443862073-20241016-2024BU35-DE
Date de télétransmission : 16/10/2024
Date de réception préfecture : 16/10/2024

Les membres du Bureau du Conseil d'Administration

- Autorisent le Directeur Général :
 - à arrêter le prix de revient définitif de l'opération à 687 345,16 € TTC TVA 10,0 %,
 - à arrêter le plan de financement définitif de l'opération à 687 345,16 € dont :
 - 545 036,00 € d'emprunts,
 - à constater l'affectation des fonds propres par le débit du compte 110 - « Report à nouveau », par le crédit du compte 1067 - « Excédents d'exploitation affectés à l'investissement », à hauteur de 142 309,16 €.

Adopté à l'unanimité

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

Pour extrait conforme et exécutoire, à Mâcon le 16 octobre 2024

Karen CLIVIO FONTANY

Directeur Général



Bureau du Conseil d'Administration du 15 octobre 2024	Objet : Restructuration d'un bâtiment pour création de 2 logements locatifs. 53 rue Vinzelles (ex-52 rue Saint Pierre) à Mâcon (71000) Clôture financière et comptable	
	Opération n° : 069R01	Délibération n°4
Délibération n° 2024 BU 36	Service	Direction du Développement et du Patrimoine
Nombre de membres en exercice : 7 Présents (ou représentés) à la séance : 7	Rédacteur	Marlon SOLER

Le Directeur Général expose :

Les services de Mâcon Habitat ont procédé à la clôture administrative, financière et comptable de l'opération de restructuration d'un bâtiment situé 53, rue Vinzelles (ex-52 rue St Pierre) à Mâcon pour la création de 2 logements (1 PLUS et 1 PLAI), achevée en novembre 2023.

Le prix de revient et le plan de financement définitifs s'établissent comme suit :

	Bureau du CA du 2 avril 2024 TTC - TVA 5.5% et 10.0%	Prix de revient définitif TTC - TVA 5.5% et 10.00%	%
PRIX DE REVIENT	362 814.00 €	342 908.41 €	
FINANCEMENT SUBVENTIONS	67 000.00 €	67 000.00 €	19.54%
- Etat PLAI	7 000.00 €	7 000.00 €	2.04 %
- Mâconnais Beaujolais Agglomération	60 000.00 €	60 000.00 €	17.50 %
<i>Dont PLH</i>	<i>10 000.00 €</i>	<i>10 000.00 €</i>	
<i>Dont Subvention annuelle 2022</i>	<i>50 000.00 €</i>	<i>50 000.00 €</i>	
EMPRUNTS	115 440.00 €	115 440.00 €	33.66 %
▪ CDC PLAI 40 ans	36 520.00 €	36 520.00 €	10.65 %
▪ CDC PLAI Foncier 50 ans	19 707.00 €	19 707.00 €	5.75 %
▪ CDC PLUS 40 ans	41 164.00 €	41 164.00 €	12.00 %
▪ CDC PLUS Foncier 50 ans	18 049.00 €	18 049.00 €	5.26 %
FONDS PROPRES	180 374.00 €	160 468.41 €	46.80 %
<i>Fonds propres / logt</i>	<i>90 187 €</i>	<i>80 234 €</i>	
Prix de revient prévisionnel	362 814.00 €	342 908.41 €	100.00 %

Accuse de réception en préfecture
071-443862073-20241016-2024BU36-DE
Date de télétransmission : 16/10/2024
Date de réception préfecture : 16/10/2024

Les membres du Bureau du Conseil d'Administration

- Autorisent le Directeur Général :
 - à arrêter le prix de revient définitif de l'opération à 342 908,41 € TTC TVA 5,5 % et 10,00%,
 - à arrêter le plan de financement définitif de l'opération à 342 908,41 € dont :
 - 67 000,00 € de subventions,
 - 115 440,00 € d'emprunts,
 - à constater l'affectation des fonds propres par le débit du compt 110 – « Report à nouveau », par le crédit du compte 1067 – « Excédents d'exploitation affectés à l'investissement », à hauteur de 160 468,41€ .

Adopté à l'unanimité

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

Pour extrait conforme et exécutoire, à Mâcon le 16 octobre 2024

Karen CLIVIO FONTANY

Directeur Général



Bureau du Conseil d'Administration du 15 octobre 2024	Objet : PRU La Chanaye-Résidence Réhabilitation et résidentialisation des abords de 9 bâtiments rue du Beaujolais, rue Frédéric Mistral, et place Salvador Allende à Mâcon (71000) Actualisation du prix de revient et du plan de financement prévisionnels Opération n° : 681R/682O/683R/684O Délégation n°3	
Délégation n° 2024 BU 37	Service	Direction du Développement et du Patrimoine
Nombre de membres en exercice : 7 Présents (ou représentés) à la séance : 7	Rédacteur	Yann LAFFONT-BADER

Le Directeur Général expose :

Mâcon Habitat est engagé dans le Programme de Renouvellement Urbain de La Chanaye-Résidence pour lequel une convention financière pluriannuelle 2021-2026 a été signée avec l'ANRU et l'ensemble des maîtres d'ouvrage, collectivités et financeurs le 7 mars 2022.

L'ambition de transformation et de développement du quartier portée par les acteurs du projet s'articule autour de 5 interventions principales dont la réhabilitation et la résidentialisation de 289 logements implantés au cœur du quartier.

Ces logements sont regroupés au sein de 9 immeubles répartis en 2 ensembles dont chacun fera l'objet d'une tranche de travaux de rénovation et d'aménagement des espaces extérieurs :

- Tranche 1 : 4 immeubles en « carrés » situés 150 et 152, rue Frédéric Mistral et 11 et 12, place Salvador Allende, comprenant 110 logements au total.

Le démarrage des travaux est prévu à partir du 4^{ème} trimestre 2024.

- Tranche 2 : 5 immeubles en « étoiles » situés 94, 96, 98, 220 et 222, rue du Beaujolais, comprenant 179 logements au total.

Le début du chantier est prévu à partir du 2^{ème} semestre 2026.

Pour mener cette opération, Mâcon Habitat a confié la maîtrise d'œuvre au groupement AAMCO/BETREC.

KCF

Accusé de réception en préfecture
071-443862073-20241016-2024BU37-DE
Date de télétransmission : 16/10/2024
Date de réception préfecture : 16/10/2024

PROGRAMME DES TRAVAUX

Pour rappel le programme des travaux pour la réhabilitation et la résidentialisation des abords des 4 bâtiments rue Frédéric Mistral et place Salvador Allende est le suivant :

- BALCONS ET LOGGIAS :
 - Bâtiments 150/152 : Création de balcons
 - Bâtiments 11/12 : Transformation des balcons en loggias
- SECURITE :
 - Remplacement des lanterneaux de désenfumage en toitures
- FACADES / CONFORT THERMIQUE :
 - Ajout d'une isolation thermique par l'extérieur en fibre de bois
 - Renforcement de l'isolation des toitures terrasses et nouvelle étanchéité
 - Application d'un enduit minéral et peinture des éléments en façades
 - Remplacement partiel des menuiseries extérieures pvc
 - Fourniture et pose de brise-vues et garde-corps sur les balcons créés
 - Remplacement des ensembles d'entrées d'immeubles et des portes de service
 - Création de locaux extérieurs de rangement en structure métallique
- MENUISERIES INTERIEURES :
 - Remplacement des portes de distribution hors d'usage et des portes palières des logements,
 - Remplacement des boîtes aux lettres, des miroirs et des corbeilles des halls d'entrées
 - Révision des portes de gaines techniques
- PLATRERIE-PEINTURE :
 - Remise en peinture des plafonds et des murs des WC et des salles de bain
 - Isolation thermique des plafonds et des murs intérieurs des parties communes
 - Remise en peinture des plafonds et des murs des parties communes
- REVETEMENT DE SOL – FAÏENCE :
 - Remplacement des sols souples dans les WC et les salles de bain
 - Ajout de compléments de faïence dans les cuisines et les salles de bain
 - Mise en place d'un nouveau revêtement de sol dans les parties communes
 - Réparations ponctuelles des marches d'escaliers
- ELECTRICITE COURANTS FORTS ET FAIBLES :
 - Remplacement du tableau électrique, des appareillages et points lumineux des logements pour mise en conformité
 - Remplacement des luminaires des parties communes
 - Remplacement de l'interphone par un visiophone GSM
 - Mise en place d'un écran d'affichage numérique dans les halls
- CHAUFFAGE VENTILATION PLOMBERIE :
 - Remplacement pompes de distribution et débouage réseau de chauffage
 - Remplacement des radiateurs et des sèche-serviettes des logements
 - Remplacement des équipements de ventilation mécanique autoréglable
 - Remplacement des chauffe-bains par des modèles plus économes
 - Remplacement des baignoires, lavabos et WC
- VOIRIE RESEAUX DIVERS :
 - Création d'espaces végétalisés devant les loggias du rez-de-chaussée
 - Redéfinition des cheminements piétons

Accusé de réception en préfecture
071-443862073-20241016-2024BU37-DE
Date de télétransmission : 16/10/2024
Date de réception préfecture : 16/10/2024

A l'issue de la consultation des entreprises pour la réalisation de la Tranche 1, les marchés de travaux ont été notifiés aux entreprises en octobre 2024.

Il convient à présent d'actualiser le prix de revient et le plan de financement prévisionnels de l'opération.

PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Le prix de revient prévisionnel pour la rénovation des 4 bâtiments situés 150 et 152, rue Frédéric Mistral, 11 et 12, place Salvador Allende à Mâcon (71000) s'élève à 4 754 005 € HT / 5 228 191 € TTC (TVA 10,0% - Opération 681R).

	Bureau du CA 17 octobre 2023 TTC 10.0%	Bureau du CA 15 octobre 2024 TTC 10.0%	%
TRAVAUX	4 789 842,76 €	4 554 381,96 €	87,11%
HONORAIRES ET DIVERS	808 611,51 €	673 809,31 €	12,89%
Prix de revient prévisionnel	5 598 454,27 €	5 228 191,26 €	100,00%
Soit / logement	50 895,04 €	47 529,01 €	

Le prix de revient prévisionnel pour la résidentialisation des abords des 4 bâtiments 150 et 152, rue Frédéric Mistral, 11 et 12, place Salvador Allende à Mâcon (71000) s'élève à 262 328 € HT / 288 560 € HT € TTC (TVA 10,0% - Opération 682O).

	Bureau du CA 17 octobre 2023 TTC 10.0%	Bureau du CA 15 octobre 2024 TTC 10.0%	%
TRAVAUX	254 100,00 €	254 100,00 €	88,06%
HONORAIRES ET DIVERS	39 946,29 €	34 460,46 €	11,94%
Prix de revient prévisionnel	294 046,29 €	288 560,46 €	100,00%
Soit / logement	2 673,15 €	2 623,28 €	

KCF

Accusé de réception en préfecture
071-443862073-20241016-2024BU37-DE
Date de télétransmission : 16/10/2024
Date de réception préfecture : 16/10/2024

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

Le plan de financement prévisionnel pour la rénovation des 4 bâtiments situés 150 et 152, rue Frédéric Mistral, 11 et 12, place Salvador Allende à Mâcon (71000) se décompose comme suit (Opération 681R) :

	Bureau du CA 17 octobre 2023 TTC 10.0%	Bureau du CA 15 octobre 2024 TTC 10.0%	%
SUBVENTIONS	1 815 000,00 €	1 815 000,00 €	34,72%
- REGION Bourgogne Franche-Comté	550 000,00 €	550 000,00 €	10,52%
- DEPARTEMENT Saône-et-Loire	385 000,00 €	385 000,00 €	7,36%
- EUROPE	605 000,00 €	605 000,00 €	11,57%
- MBA	275 000,00 €	275 000,00 €	5,26%
EMPRUNTS	1 425 500,00 €	1 633 500,00 €	31,24%
- CDC Ecoprêt	947 000,00 €	1 155 000,00 €	22,09%
- ACTION LOGEMENT Prêt bonifié	478 500,00 €	478 500,00 €	9,15%
FONDS PROPRES	2 357 954,27 €	1 779 691,26 €	34,04%
TOTAL	5 598 454,27 €	5 228 191,26 €	100,00%

A l'issue des travaux il sera appliqué une contribution pour les locataires, dite « 3^{ème} ligne » sur la quittance mensuelle de loyer, au titre du partage des économies d'énergie réalisées grâce aux travaux d'amélioration. Il sera également appliqué une augmentation de loyer pour les locataires des bâtiments 150 et 152 rue Frédéric Mistral, engendrée par l'ajout de la surface corrigée des balcons créés dans le cadre des travaux.

KCF

Accusé de réception en préfecture
071-443862073-20241016-2024BU37-DE
Date de télétransmission : 16/10/2024
Date de réception préfecture : 16/10/2024

Le plan de financement prévisionnel pour la résidentialisation des abords des 4 bâtiments 150 et 152 rue Frédéric Mistral, 11 et 12 place Salvador Allende à Mâcon (71000) se décompose comme suit (Opération 6820) :

	Bureau du CA 17 octobre 2023 TTC 10.0%	Bureau du CA 15 octobre 2024 TTC 10.0%	%
SUBVENTIONS	175 178,34 €	175 178,34 €	60,71%
- ANRU	95 978,34 €	95 978,34 €	33,26%
- REGION Bourgogne Franche-Comté	79 200,00 €	79 200,00 €	27,45%
EMPRUNTS	70 111,60 €	70 000,00 €	24,26%
- CDC Prêt PAM	70 111,60 €	70 000,00 €	24,26%
FONDS PROPRES	48 756,35 €	43 382,12 €	15,03%
TOTAL	294 046,29 €	288 560,46 €	100,00%

Les membres du Bureau du Conseil d'Administration

- Valident le programme des travaux, le prix de revient et le plan de financement prévisionnels actualisés pour la Tranche 1 de l'opération pour un montant total de 5 016 331 € HT / 5 516 751 € TTC,
- Autorisent le Directeur Général :
 - à réaliser les travaux de rénovation thermique et d'aménagement,
 - à signer toutes les pièces et documents relatifs à l'opération (autorisations administratives, conventions, ...),
 - à solliciter les subventions auprès des différents financeurs,
 - à contracter les emprunts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, d'Action Logement, ou de tout autre établissement bancaire aux taux en vigueur à la signature des contrats,
 - à solliciter les garanties des emprunts auprès de Mâconnais Beaujolais Agglomération.

Adopté à l'unanimité

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

Pour extrait conforme et exécutoire, à Mâcon le 16 octobre 2024

Karen CLIVIO FONTANY

 Directeur Général

Accusé de réception en préfecture
 071-443862073-20241016-2024BU37-DE
 Date de télétransmission : 16/10/2024
 Date de réception préfecture : 16/10/2024

ANNEXE – Réhabilitation et résidentialisation des abords de 9 bâtiments rue du Beaujolais, rue Frédéric Mistral, et place Salvador Allende à Mâcon (71000)

Caractéristiques des prêts sollicités auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations

Ligne du Prêt :	ECO PRET	PRET PAM
Montant :	1 155 000 €	70 000 €
Durée total de la Ligne du Prêt : <i>Dont durée de la phase du différé d'amortissement</i>	15 ans 0 mois	10 ans 0 mois
Périodicité des échéances :	Annuelle	Annuelle
Index :	Livret A	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt - 0,75% <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,60% <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement :	Amortissement déduit avec intérêts différés : si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés Différé d'amortissement : Non	Amortissement déduit avec intérêts différés : si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés Différé d'amortissement : Non
Modalité de révision :	Double révisabilité limitée (DL)	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances :	0,00% <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0%</i>	0,00% <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0%</i>
Garantie :	100% Mâconnais Beaujolais Agglomération	100% Mâconnais Beaujolais Agglomération



Bureau du Conseil d'Administration du 15 octobre 2024	Objet : Acquisition en vente en l'état futur d'achèvement d'un ensemble immobilier de 37 logements et 57 places de stationnement, rue des granges à Saint-Jean-le-Priche (71000) Programme, prix de revient et plan de financement prévisionnels ANNULE ET REMPLACE la Délibération n° 2024 BU 20 du 3 septembre 2024 Opération n° : 691V01 Délibération n°1	
Délibération n° 2024 BU 38	Service	Direction du Développement et du Patrimoine
Nombre de membres en exercice : 7 Présents (ou représentés) à la séance : 7	Rédacteur	Marlon SOLER

Le Directeur Général expose :

Mâcon Habitat propose d'acquérir sous la forme d'une vente en l'état futur d'achèvement auprès de la société de promotion NOVALYS (80000 Amiens), un programme immobilier de 4 petits bâtiments situés à l'angle de la rue des granges et de la route des Molards à Saint-Jean-le-Priche (71000), sur un terrain agricole face à la Mairie.

Ce programme comprend :

- 7 logements individuels groupés avec terrasses et jardins, 6 T4 duplex 1 T5 duplex, répartis en 2 bandes bâties R+1 de 4 et de 3 logements,
- 30 logements collectifs avec terrasses, balcons ou jardins, 6 T2, 15 T3, 9 T4, répartis sur 2 petits immeubles R+2 de 12 et 18 logements,
- 57 places de stationnement extérieur réparties de part et d'autre de la voie de desserte interne dont 6 places pour les personnes à mobilité réduite, et un abris à vélos.

L'ensemble proposé, d'une surface habitable totale de 2 752,82 m², sera construit sur les parcelles cadastrée DV 003, DV 102, DV 103, DV104 d'une superficie totale de 4 969 m².

Avec des bâtiments en alignement des rues existantes, la composition du site permettra de conforter le centre-bourg de Saint-Jean-le-Priche avec une densité limitée. Les espaces extérieurs principalement composés de jardins à usage privatif et de bandes de stationnement à structure poreuse permettront une gestion des eaux pluviales par infiltration. Deux accès pour les véhicules sont prévus avec barrière levante contrôlée : une entrée-sortie principale par la rue des granges au niveau des bâtiments municipaux et une sortie simple à l'Est sur la même rue. La configuration de la voirie interne est compatible avec l'urbanisation ultérieure des terrains situés au Nord, figurant dans le périmètre des Orientations d'Aménagement de Programmation du PLU actuel. Une haie doublée d'une clôture grillagée terminera la future résidence qui comptera une vingtaine d'arbres plantés.

Accusé de réception en préfecture
071443862073-2024101612024BU38-DE
Date de l'émission : 16/10/2024
Date de réception préfecture : 16/10/2024

Les logements collectifs seront accessibles par une cage d'escaliers extérieure couverte.

Chaque logement dispose d'un séjour-cuisine ouvert, largement éclairé par une baie vitrée en trois parties ou par une double baie donnant sur le balcon ou la terrasse. Leurs volets roulants seront motorisés. Les entrées et au moins une des chambres sont équipées d'un placard aménagé. Certains logements bénéficient d'un rangement et/ou d'un dressing. Les salles de bains offrent majoritairement des douches avec 3 faces carrelées et une porte battante vitrée. Le chauffage et l'eau chaude sanitaire seront produites par des chaudières individuelles gaz à condensation. Les logements de type 2 seront uniquement équipés d'appareil de production électrique.

Les logements individuels disposeront au rez-de-chaussée d'un grand séjour sur jardin, d'une cuisine semi-fermée et d'une salle d'eau avec douche. La partie nuit se trouve à l'étage avec une salle bains et un WC. Des pompes à chaleur électriques air-eau assureront le chauffage et l'eau chaude sanitaire.

L'isolation des bâtiments par l'intérieur et les caractéristiques des menuiseries extérieures permettront d'atteindre un niveau de performance énergétique conforme à la Réglementation Thermique 2020.

Il est proposé de financer cette opération avec la répartition des financements suivante : 18 logements PLUS et 19 logements PLS. Les logements PLUS et PLS seront présentés à la programmation 2025 du logement social de l'Etat en Saône-et-Loire.

PRIX D'ACQUISITION ET PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Le prix d'acquisition en VEFA des 37 logements et 57 places de stationnement du programme de la rue des granges à Saint-Jean-le-Priche s'établit à 6 043 773,21 € HT après négociations avec la SAS NOVALYS, soit 2 195,48 € HT / m² de surface habitable.

Un contrat de réservation pourra être signé avec le promoteur dans les prochaines semaines avec une réitération par acte authentique de la vente en 2025 après obtention des agréments de l'Etat et des financements. Le démarrage des travaux pourrait intervenir en septembre 2025 pour une livraison prévisionnelle des ouvrages en début d'année 2027.

Le prix de revient prévisionnel s'établit à 6 204 221,26 € HT, soit 6 824 643,39 € TTC TVA 10,0%, intégrant les frais d'acquisition, de conduite d'opération, et une provision pour des travaux complémentaires pouvant être demandés par l'officier en cours de chantier.

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

Le plan de financement prévisionnel pour l'acquisition en VEFA des 37 logements et 57 places de stationnement de la rue des granges à Saint-Jean-le-Priche se décompose comme suit :

KCF

Accusé de réception en préfecture
071-443862073-20241016-2024BU38-DE
Date de télétransmission : 16/10/2024
Date de réception préfecture : 16/10/2024

	Octobre 2024 TTC TVA 10,0%	%
SUBVENTIONS	100 000.00 €	1.47 %
Mâconnais Beaujolais Agglomération Participation 2025	100 000.00 €	1.47 %
EMPRUNTS	5 921 417.00 €	86.77 %
CDC PLUS 40 ans	2 084 633.00 €	30.55 %
CDC PLUS Foncier 50 ans	826 308.00 €	12.11 %
CDC PLS 40 ans	1 053 790.00€	15.44 %
CDC PLS Foncier 50 ans	854 852.00 €	12.53 %
CDC PLS Complémentaire	1 101 834.00 €	16.14 %
FONDS PROPRES	803 226.39 €	11.77%
<i>Fonds propres par logement</i>	21 709 €	
TOTAL	6 824 643.39 €	100,00%
<i>Total par logement</i>	184 450 €	

Pour information, les taux des emprunts à la date de la délibération sont les suivants :

- CDC PLUS 40 et 50 ans : Taux du Livret A + 60 pb
- CDC PLS 40 et 50 ans : Taux du Livret A + 111 pb

Les membres du Bureau du Conseil d'Administration

- Approuvent l'acquisition en vente en l'état futur d'achèvement d'un ensemble immobilier de 37 logements et 57 places de stationnement, rue des granges à Saint-Jean-le-Priche (71000) auprès de la SAS NOVALYS pour un montant de 6 043 773,21 € HT,
- Valident le prix de revient et le plan de financement prévisionnels de l'opération d'acquisition en vente en l'état futur d'achèvement des 37 logements et 57 places de stationnement, rue des granges à Saint-Jean-le-Priche (71000) pour un montant de 6 204 221,26 € HT / 6 824 643,39 € TTC TVA 10,00%,
- Autorisent le Directeur général :
 - à poursuivre le montage opérationnel du projet,
 - à signer toutes les pièces et documents relatifs à l'opération (autorisations administratives, demandes d'agrément, conventions, . . .),
 - à solliciter la subvention auprès de Mâconnais Beaujolais Agglomération,
 - à contracter les emprunts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, ou de tout autre établissement bancaire aux taux en vigueur à la signature des contrats,
 - à solliciter les garanties des emprunts auprès de Mâconnais Beaujolais Agglomération.

Adopté à l'unanimité

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

Pour extrait conforme et exécutoire, à Mâcon le 16 octobre 2024

Karen CLIVIO FONTANY

Directeur Général

Accusé de réception en préfecture
071-443862073-20241016-2024BU38-DE
Date de télétransmission : 16/10/2024
Date de réception préfecture : 16/10/2024

**ANNEXE – Acquisition en vente en l'état futur d'achèvement
d'un ensemble immobilier de 37 logements et 57 places de stationnement
Rue des granges à Saint-Jean-le-Priche**

Caractéristiques des prêts sollicités auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations

Ligne du Prêt : Montant :	PLS + CPLS 2 155 624 € PLS 1 053 790 € CPLS 1 101 834 €	PLS FONCIER 854 852 €
Durée total de la Ligne du Prêt : <i>Dont durée de la phase du différé d'amortissement</i>	40 ans 0 mois	50 ans 0 mois
Périodicité des échéances :	Annuelle	Annuelle
Index :	Livret A	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 1,11% <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 1,11% <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement :	Amortissement déduit avec intérêts différés : si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés	Amortissement déduit avec intérêts différés : si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés
Modalité de révision :	Double révisabilité limitée (DL)	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances :	0,00 % <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0%</i>	0,00 % <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0%</i>
Garantie :	100% Mâconnais Beaujolais Agglomération	100% Mâconnais Beaujolais Agglomération

KCF

Accusé de réception en préfecture
071-443862073-20241016-2024BU38-DE
Date de télétransmission : 16/10/2024
Date de réception préfecture : 16/10/2024

**ANNEXE – Acquisition en vente en l'état futur d'achèvement
d'un ensemble immobilier de 37 logements et 57 places de stationnement
Rue des granges à Saint-Jean-le-Priche**

Caractéristiques des prêts sollicités auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations

Ligne du Prêt : Montant :	PLUS 2 084 633 €	PLUS FONCIER 826 308 €
Durée total de la Ligne du Prêt : <i>Dont durée de la phase du différé d'amortissement</i>	40 ans 0 mois	50 ans 0 mois
Périodicité des échéances :	Annuelle	Annuelle
Index :	Livret A	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0.60% <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0.60% <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement :	Amortissement déduit avec intérêts différés : si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés	Amortissement déduit avec intérêts différés : si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés
Modalité de révision :	Double révisabilité limitée (DL)	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances :	0,00 % <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0%</i>	0,00 % <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0%</i>
Garantie :	100% Mâconnais Beaujolais Agglomération	100% Mâconnais Beaujolais Agglomération

Accusé de réception en préfecture
071-443862073-20241016-2024BU38-DE
Date de télétransmission : 16/10/2024
Date de réception préfecture : 16/10/2024