



| | | |
|--|---|----------------------|
| Bureau du Conseil d'administration du 3 décembre 2024 | Objet : Adhésion de Mâcon habitat à France Travail au 1 ^{er} janvier 2025 | |
| Délibération n° 2024 BU 44 | Service | Direction Générale |
| Nombre de membres en exercice : 7 Présents (ou représentés) à la séance : 7 | Rédacteur | Karen CLIVIO FONTANY |

Le Directeur général expose :

Mâcon habitat, Office Public de l'Habitat est un établissement public à caractère industriel et commercial (EPIC). A ce titre, il a fait le choix de s'auto-assurer pour les risques liés à la perte d'emploi (dit « système d'auto-assurance »). 56% des OPH relèvent de ce régime. Parallèlement, et depuis 2004, une tolérance de la direction de la Sécurité Sociale nous permet de bénéficier des réductions dites « Fillon » de cotisations sur les bas salaires (salarié de droit privé et fonctionnaire).

En 2023, une première jurisprudence de la Cour de Cassation remet en cause les réductions bas salaires pour les fonctionnaires. Plus récemment, une décision de la Cour de Cassation du 26 septembre 2024 indique que pour qu'un EPIC puisse bénéficier des réductions dites « Fillon » de cotisations bas salaire, il doit adhérer de manière irrévocable au régime d'assurance chômage.

La Direction de la Sécurité Sociale a informé la Fédération des OPH que cette dernière décision serait appliquée aux Offices Publics de l'Habitat dès le 1^{er} janvier 2025.

Pour Mâcon habitat, la réduction « Fillon » 2023 s'élève à 145 500 €. Une adhésion à France Travail est estimée à 143 000 € sur la base des salaires 2023 (4.05% des charges patronales).

Mâcon habitat a versé 690 000 € d'ARE (Aide au retour à l'emploi) sur 10 ans, soit 69 000 €/ an.

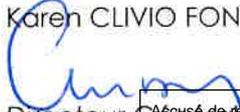
Les membres du Bureau du Conseil d'administration,

- Autorisent le Directeur Général de Mâcon habitat à effectuer les démarches auprès de France Travail pour une adhésion au 1^{er} janvier 2025.

Adopté à l'unanimité

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

Karen CLIVIO FONTANY


Directeur Général

Avis de réception en préfecture
07144382073-20241204-2024BU44-DE
Date de télétransmission : 04/12/2024
Date de réception préfecture : 04/12/2024



| | | |
|--|---|--|
| Bureau du Conseil d'Administration du 3 décembre 2024 | Objet : 86 Grande Rue à Pont-de-Veyle (01290), restructuration d'un immeuble en 3 logements Programme des travaux, prix de revient et plan de financement prévisionnels | |
| | Opération n°101C01 | Délibération n°1 |
| Délibération n° 2024 BU 45 | Service | Direction du Développement et du Patrimoine |
| Nombre de membres en exercice : 7 Présents (ou représentés) à la séance : 7 | Rédacteur | Dina-Flor RODRIGUES |

Le Directeur Général expose :

Mâcon Habitat est propriétaire d'un immeuble ancien situé 86 Grande Rue à Pont-de-Veyle, acquis en 2007, comprenant un local commercial sur rue et 2 logements accessibles en arrière-cour sur trois niveaux : 1 Type 1 de 35 m² au RDC et 1 Type 5 de 130 m² en duplex au premier et au deuxième étage.

Un garage fermé dans la cour permet le stationnement de 2 véhicules.

Le logement duplex en étages est vacant depuis plusieurs années en raison de l'absence de demandeur pour ce type de location. Malgré des travaux intérieurs réalisés par l'office pour le rendre plus attractif, il demeure peu satisfaisant par sa configuration : accès par un escalier extérieur, distribution des pièces, hauteurs sous plafonds, communication intérieure entre les 2 niveaux . . .

Par ailleurs, ce logement est très déperditif et consommateur d'énergie comme l'atteste son DPE le classant en étiquette G.

Il est donc proposé de rénover cet immeuble pour améliorer sa performance thermique en le positionnant en étiquette B et pour l'adapter à la demande locative en le restructurant en 3 petits logements.

Ces trois logements, 1 PLAI et 2 PLUS, ont été intégrés à la programmation 2025 du Département de l'Ain pour être conventionnés.

La répartition sera la suivante :

- Un type 2 au RDC de 38,78 m² de SHAB en PLAI
- Un type 3 au 1^{er} étage de 77,68 m² de SHAB en PLUS
- Un type 2 au 2^{ème} étage de 57,84 m² de SHAB en PLUS

PROGRAMME DES TRAVAUX

- Restructuration complète de 3 logements : isolation intérieure, nouvel agencement, nouvelles installations de plomberie-sanitaires et d'électricité, remplacement des menuiseries intérieures et extérieures, des sols et embellissement de toutes les pièces,
- Isolation des combles et révision de la couverture et de la charpente,
- Enduit de façades,

Accusé de réception en préfecture
07/14/2024 10:04:24
Date de télétransmission : 04/12/2024
Date de réception préfecture : 04/12/2024

- Travaux de maçonnerie en confortement dans les garages.

PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Le prix de revient prévisionnel du projet de restructuration de l'immeuble 86 Grande rue à Pont-de-Veyle (01290) en 3 logements s'élève à 532 395 € HT / 585 169 € TTC (TVA 5,5% et 10,0%).

| | Décembre 2024 TTC 5.5% et 10.0% | % |
|-------------------------------------|------------------------------------|----------------|
| TRAVAUX | 456 210 € | 77.96 % |
| HONORAIRES ET DIVERS | 128 959 € | 22.04 % |
| Prix de revient prévisionnel | 585 169 € | 100.00% |

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

Le plan de financement prévisionnel du projet de restructuration de l'immeuble 86 Grande rue à Pont-de-Veyle (01290) en 3 logements se décompose comme suit :

| | Décembre 2024 | % |
|--------------------------|------------------|----------------|
| EMPRUNTS | 456 210 € | 77.96 % |
| - CDC PAM 25 ans | 456 210 € | 77.96 % |
| FONDS PROPRES | 128 959 € | 22.04 % |
| <i>Soit au logement</i> | 42 986 € | |
| TOTAL FINANCEMENT | 585 169 € | 100.00% |

Les membres du Bureau du Conseil d'Administration

- Valident le programme des travaux du projet de restructuration de l'immeuble 86 Grande rue à Pont-de-Veyle (01290) en 3 logements ainsi que le prix de revient et le plan de financement prévisionnels correspondants pour un montant total de 532 395 € HT / 585 169 € TTC (TVA 5,5% et 10,0%).
- Autorisent le Directeur Général :
 - à engager le montage opérationnel du projet,
 - à engager toutes les consultations nécessaires pour l'ingénierie du projet (maîtrise d'œuvre, bureau de contrôle, coordonnateur SPS ...) et à signer les marchés correspondants,
 - à signer le moment venu les pièces et documents relatifs à l'opération (autorisations administratives, conventions, ...),
 - à engager la consultation des entreprises et à signer les marchés de travaux,
 - à contracter l'emprunt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ou tout autre organisme bancaire aux taux en vigueur à la signature du contrat,
 - à solliciter la garantie de l'emprunt auprès du Conseil Départemental de l'Ain.

Adopté à l'unanimité

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

Karen CLIVIO FONTANY

Directeur Général

Accusé de réception en préfecture
071-443862073-20241204-2024BU45-DE
Date de télétransmission : 04/12/2024
Date de réception préfecture : 04/12/2024

Il est cependant proposé, en accord avec l'association, d'engager un programme de rénovation et d'adaptation des 3 foyers en vue d'améliorer le quotidien des résidents. Le pavillon « Louise Michèle » nécessite les interventions les plus importantes pour le rendre plus performant thermiquement et remplacer les installations de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire actuelles, insuffisantes pour répondre aux besoins des personnes logées.

PROGRAMME DES TRAVAUX

Il est proposé de réaliser le programme des travaux suivant :

Pavillon « Louise Michèle » :

- Isolation par l'extérieur des façades,
- Isolation des combles et plafonds,
- Mise en place de menuiseries extérieures isolantes,
- Remplacement du système de chauffage par un système de pompe à chaleur,
- Optimisation de la production d'eau chaude sanitaire,
- Remplacement du système de ventilation,
- Réfection, agrandissement des WC et des espaces douches PMR communs,
- Amélioration de l'éclairage des espaces communs,
- Mise en sécurité électrique,
- Réfection des peintures des espaces communs.

Pavillon « Grand Pré » :

- Adaptation des salles de bains communes,
- Réfection des WC communs,
- Amélioration de l'éclairage des espaces communs,
- Mise en sécurité électrique.

Pavillon « Bel Horizon » :

- Adaptation des salles de bains communes,
- Réfection des WC communs.

PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Le prix de revient prévisionnel du projet de rénovation et d'adaptation des 3 pavillons IMC s'élève à 363 636 € HT / 400 000 € TTC (TVA 5,5% et 10,0%).

| | Décembre 2024 HT | Décembre 2024 TTC 5.5% et 10.0% | % |
|-------------------------------------|---------------------|------------------------------------|----------------|
| TRAVAUX | 330 579 € | 363 636 € | 90.91% |
| HONORAIRES ET DIVERS | 33 057 € | 36 364 € | 9.09% |
| Prix de revient prévisionnel | 363 636 € | 400 000 € | 100.00% |

KCF

Accusé de réception en préfecture
071-443862073-20241204-2024BU46-DE
Date de télétransmission : 04/12/2024
Date de réception préfecture : 04/12/2024

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

Le plan de financement prévisionnel se décompose comme suit :

| | Décembre 2024 | % |
|--------------------------|------------------|----------------|
| EMPRUNTS | 280 000 € | 70.00% |
| -Prêt bancaire | 280 000 € | 70.00% |
| FONDS PROPRES | 120 000 € | 30.00% |
| TOTAL FINANCEMENT | 400 000 € | 100.00% |

Les membres du Bureau du Conseil d'Administration

- Valident le programme des travaux de rénovation et d'adaptation des 3 foyers d'hébergement IMC situés dans le quartier des Saugeraies à Mâcon ainsi que le prix de revient et le plan de financement prévisionnels correspondants pour un montant total de 363 636 € HT / 400 000 € TTC (TVA 5,5% et 10,0%).
- Autorisent le Directeur Général :
 - à engager le montage opérationnel du projet,
 - à engager la consultation de maîtrise d'œuvre et à désigner le maître d'œuvre,
 - à signer le moment venu les pièces et documents relatifs à l'opération (contrats d'ingénierie, autorisations administratives, conventions....),
 - à solliciter le cas échéant les subventions auprès des financeurs,
 - à engager la consultation des entreprises et à signer les contrats de travaux,
 - 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

Karen CLIVIO FONTANY

Directeur Général



| | | |
|--|---|---|
| Bureau du Conseil d'Administration du 3 décembre 2024 | Objet : Démolition et reconstruction d'un ensemble immobilier pour la création de 5 logements locatifs et 2 locaux d'activités, 8-10 rue Bigonnet à MACON (71000) Actualisation du prix de revient et du plan de financement prévisionnels | |
| | Opération n°606A | Délibération n°5 |
| Délibération n° 2024 BU 47 | 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 membres du Bureau du Conseil d'Administration ont approuvé par délibération du 5 décembre 2023 le programme des travaux de reconstruction de 5 logements collectifs et 2 locaux d'activités situé 8-10 rue Bigonnet à Mâcon, en lieu et place des bâtiments démolis.

Les travaux de démolition de l'ancien ensemble bâti, réalisés au cours du 2^{ème} semestre 2023, ont été réceptionnés le 12 février 2024, intégrant la mise en place de confortements sur les murs des immeubles avoisinants, ainsi que le maintien des emprises de chantier en attendant la reconstruction. Au cours de la déconstruction, des éléments en pierre ont été démontés et stockés afin de permettre leur réemploi sur la future façade du bâtiment à construire, conformément aux prescriptions de l'architecte des bâtiments de France.

Après l'évacuation des gravats du site, des études géotechniques complémentaires ont été nécessaires pour permettre de définir le type de fondations à réaliser. Dans le cas présent, des pieux profonds sont prévus pour la nouvelle construction.

Les études de conception du programme neuf se sont achevées au printemps 2024.

La consultation des entreprises de travaux s'est déroulée de juillet à septembre 2024 et a nécessité une phase de négociations pour certains corps d'état en octobre dernier. Les marchés ont ainsi pu être notifiés le 15 novembre 2024.

Le démarrage du chantier aura lieu début décembre 2024 pour une durée prévisionnelle de 14 mois.

RAPPEL DU PROGRAMME DES TRAVAUX

L'immeuble R+2 comprendra 5 logements répartis en 2 Type 3, 1 Type 4 duplex et 2 Type 5 duplex, pour une surface habitable totale d'environ 424 m².

Un financement mixte, à savoir 2 PLUS et 3 PLS, a été retenu pour répondre à un objectif de diversification de l'occupation sociale.

Avis en ligne de réception en préfecture
071-443862073-20241204-2024BU47-DE
Date de télétransmission : 04/12/2024
Date de réception préfecture : 04/12/2024

Les logements seront majoritairement traversants, donnant sur la rue et sur la cour arrière, à l'exception du logement de type 4 donnant uniquement sur la cour du fait des contraintes de la parcelle.

L'ascenseur initialement prévu a été supprimé pour favoriser la réalisation de grands logements en duplex.

Le bâtiment répond aux exigences de la réglementation environnementale 2020, et bénéficiera d'une isolation thermique et acoustique renforcée.

Chaque logement disposera d'une cave individuelle au rez-de-chaussée ainsi que d'un espace commun pour le rangement des vélos, poussettes et 2 roues motorisés. Du fait de la configuration de la parcelle située au cœur du quartier de Saint-Clément et jouxtant un ensemble d'immeubles, le stationnement s'effectuera sur la voirie ou sur les parkings publics environnants (parking Bigonnet).

Le rez-de-chaussée de l'immeuble comportera 2 cellules commerciales entièrement aménagées d'environ 60 m² chacune avec possibilité de regroupement le cas échéant. Elles seront destinées à la location.

La façade d'origine des immeubles démolis donnant sur la rue Bigonnet sera reproduite afin de conserver l'esprit de faubourg du quartier de Saint-Clément.

Afin de favoriser le confort d'été, la cour intérieure créée intègrera un espace planté. Le chauffage et l'eau chaude sanitaire seront produits par des modules thermiques d'appartement individuels raccordés au réseau de chaleur public. Cette solution permet une gestion individualisée des consommations d'énergie tout en bénéficiant des avantages du chauffage urbain.

Suite aux résultats d'appel d'offres, il convient d'actualiser le prix de revient et le plan de financement prévisionnels de l'opération intégrant la démolition des anciens bâtiments, la reconstruction des 5 logements collectifs et celle des surfaces commerciales en rez-de-chaussée.

PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL GLOBAL DE L'OPERATION

Le prix de revient prévisionnel pour la démolition et la reconstruction de 5 logements et 2 locaux d'activités 8-10 rue Bigonnet à Mâcon (71000) s'élève à 2 255 086 € HT / 2 435 493 € TTC (TVA 10,00% pour les logements et TTC=HT pour les commerces).

| | Bureau du CA 5 décembre 2023 TTC 10,0% (TTC=HT pour les commerces) | Décembre 2024 TTC 10,0 % (TTC=HT pour les commerces) | % |
|----------------------|--|---|----------------|
| FONCIER | 696 831,00 € | 472 860,00 € | 19,42% |
| TRAVAUX | 963 790,00 € | 1 619 786,00 € | 66,51% |
| HONORAIRES ET DIVERS | 267 199,00 € | 342 847,00 € | 14,08% |
| TOTAL | 1 927 820,00 € | 2 435 493,00 € | 100,00% |

Pour information, le prix de revient de la démolition s'élève à 315 431€ HT / 378 517,20 € TTC (TVA 20,00%).

PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL POUR LA CONSTRUCTION DES LOGEMENTS

Le prix de revient prévisionnel pour la construction de 5 logements collectifs 8-10 rue Bigonnet à Mâcon (71000) s'élève à 1 804 069 € HT / 1 984 476 € TTC (TVA 10,00%).

Accusé de réception en préfecture
071-443862073-20241204-2024BU47-DE
Date de télétransmission : 04/12/2024
Date de réception préfecture : 04/12/2024

| | Bureau du CA 5 décembre 2023 TTC 10,0% | Décembre 2024 TTC 10,0% | % |
|----------------------|--|----------------------------|----------------|
| FONCIER | 546 359,00 € | 385 293,00 € | 19,42% |
| TRAVAUX | 761 824,00 € | 1 319 826,00 € | 66,51% |
| HONORAIRES ET DIVERS | 211 207,00 € | 279 357,00 € | 14,08% |
| TOTAL | 1 519 390,00 € | 1 984 476,00 € | 100,00% |
| Soit / logement | 301 878 € | 396 895 € | |

PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL POUR LA CONSTRUCTION DES COMMERCES

Le prix de revient prévisionnel pour la construction des 2 commerces 8-10 rue Bigonnet à Mâcon (71000) s'élève à 451 017,00 TTC(=HT)

| | Bureau du CA 5 décembre 2023 TTC = HT | Décembre 2024 TTC = HT | % |
|----------------------|---|---------------------------|----------------|
| FONCIER | 150 473,00 € | 87 567,00 € | 19,42% |
| TRAVAUX | 201 966,00 € | 299 960,00 € | 66,51% |
| HONORAIRES ET DIVERS | 55 992,00 € | 63 490,00 € | 14,08% |
| TOTAL | 408 431,00 € | 451 017,00 € | 100,00% |

Il est à noter que cette opération fait l'objet de nombreux surcoûts :

- La faible densité du programme ne permet pas d'optimiser le coût foncier,
- La démolition engagée a été très technique avec la mise en place de confortement des immeubles avoisinants, le désamiantage et le déplombage des matériaux déposés,
- L'application de la nouvelle réglementation thermique et environnementale (RE 2020),
- Les prescriptions demandées par l'architecte des bâtiments de France,
- La mauvaise qualité du sol nécessite la réalisation de fondations profondes,
- L'obligation de recours au chauffage urbain nécessitant la création d'une sous-station de chauffage dans le bâtiment.

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL DEMOLITION ET CONSTRUCTION DES LOGEMENTS

Le plan de financement prévisionnel pour la démolition de l'ensemble immobilier et la construction de 5 logements collectifs 8-10 rue Bigonnet à Mâcon (71000) se décompose comme suit :

| | Bureau du CA 5 décembre 2023 TTC 10,0% | Décembre 2024 TTC 10,0% | % |
|-----------------------------------|---|-------------------------------|----------------|
| SUBVENTIONS | 216 900,00 € | 281 588,50 € | 14,19% |
| - MBA (Dotation annuelle) | 50 000,00 € | 50 000,00 € | 2,52% |
| - MBA Règlement d'intervention | 7 000,00 € | 7 000,00 € | 0,35% |
| - MBA (démolition) | 30 000,00 € | 30 000,00 € | 1,51% |
| - ACTION LOGEMENT Cœur de Ville | 129 900,00 € | 190 588,50 € | 9,60% |
| - ETAT sobriété foncière | | 4 000,00 € | 0.20% |
| EMPRUNTS | 1 102 489,00 € | 1 084 238,50 € | 54,64% |
| - CDC PLUS 40 ans | 137 283,00 € | 98 553,00 € | 4,97% |
| - CDC PLUS 50 ans | 221 314,00 € | 150 984,00 € | 7,61% |
| - CDC PLS 40 ans | 193 742,00 € | 422 112,00 € | 21,27% |
| - CDC PLS 50 ans | 247 050,00 € | 179 637,00 € | 9,05% |
| - ACTION LOGEMENT | 303 100,00 € | 232 952,50 € | 11,74% |
| FONDS PROPRES | 200 001,00 € | 618 649,00 € | 31,17% |
| <i>Fonds propres par logement</i> | | 123 730 € | |
| TOTAL | 1 519 390,00 € | 1 984 476,00 € | 100,00% |

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL POUR LA DEMOLITION ET LA CONSTRUCTION DES LOCAUX D'ACTIVITES

Le plan de financement prévisionnel pour la démolition de l'ensemble immobilier et la construction de 2 cellules commerciales 8-10 rue Bigonnet à Mâcon (71000) se décompose comme suit :

| | Décembre 2024 TTC = HT | % |
|---------------------------|------------------------------|----------------|
| EMPRUNTS | 201 356,00 € | 44,64% |
| - Emprunt bancaire 25 ans | 201 356,00 € | 44,64% |
| FONDS PROPRES | 249 661,00 € | 55,36% |
| TOTAL | 451 017,00 € | 100,00% |

Accusé de réception en préfecture
443882073-20241204-2024BU47-DE
Date de télétransmission : 04/12/2024
Date de réception préfecture : 04/12/2024

Les membres du Bureau du Conseil d'Administration

- Valident le prix de revient et le plan de financement prévisionnels actualisés de l'opération de démolition-reconstruction de 5 logements collectifs et 2 locaux commerciaux 8-10, rue Bigonnet à Mâcon (71000) pour un montant total de 2 255 086,00 € HT / 2 435 493,00 € TTC,
- Autorisent le Directeur Général :
 - à poursuivre l'exécution des contrats de travaux de l'opération,
 - à signer les pièces et documents relatifs à l'opération (autorisations administratives, conventions, ...),
 - à contracter les emprunts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, d'Action Logement et de tout autre organisme bancaire aux taux en vigueur à la signature des contrats,
 - à solliciter les subventions auprès des différents financeurs,
 - 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

Karen CLIVIO FONTANY


Directeur Général

**ANNEXE – Démolition et reconstruction d'un ensemble immobilier pour la création de
5 logements locatifs et 2 locaux d'activités,
8-10 rue Bigonnet à MACON (71000)**

Caractéristiques des prêts sollicités auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations
– Banque des territoires

| | | |
|---|---|---|
| Ligne du Prêt : Montant : | PLS 422 112,00 € | PLS FONCIER 179 637,00 € |
| Durée totale 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</i> |
| Garantie : | 100% | 100% |

Nécessaire à la réception en préfecture
07 F-443862073-20241004-2024BU47-DE
Date de télétransmission : 04/12/2024
Date de réception préfecture : 04/12/2024

**ANNEXE – Démolition et reconstruction d'un ensemble immobilier pour la création de
5 logements locatifs et 2 locaux d'activités,
8-10 rue Bigonnet à MACON (71000)**

Caractéristiques des prêts sollicités auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations-
Banque des territoires

| Ligne du Prêt : | PLUS | PLUS FONCIER |
|--|---|---|
| Montant : | 98 553,00 € | 150 984,00 € |
| Durée totale 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% | 100% |

Mâconnais Beaujolais
Agglomération

Mâconnais Beaujolais
Agglomération

Accusé de réception en préfecture
071-443862073-20241204-2024BU47-DE
Date de télétransmission : 04/12/2024
Date de réception préfecture : 04/12/2024



| | | |
|--|--|--|
| Bureau du Conseil d'Administration du 3 décembre 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 plan de financement prévisionnel de la Tranche 1 Opération n° : 681R/682O/683R/684O Délibération n°4 | |
| Délibération n° 2024 BU 48 | 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.

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 désembouage 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

Le chantier de la Tranche 1 de l'opération portant sur 110 logements a débuté le 10 octobre 2024 pour une durée prévisionnelle de 2 ans.

Compte tenu de la possibilité d'augmenter le montant de l'Ecoprêt de la Caisse des Dépôts et Consignations avec les majorations « bonus label qualité » et « bonus amiante », il est proposé d'actualiser le plan de financement prévisionnel de la rénovation de la Tranche 1 de l'opération.

Accusé de réception en préfecture
071-443862073-20241204-2024BU48-DE
Date de télétransmission : 04/12/2024
Date de réception préfecture : 04/12/2024

Le prix de revient prévisionnel de la rénovation de la Tranche 1 reste inchangé par rapport à celui approuvé lors du Bureau du Conseil d'Administration du 15 octobre 2024.

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 4 754 004,76 € HT / 5 228 191,26 € TTC (TVA 10,0% - Opération 681R).

| | Bureau du CA 15 octobre 2024 TTC 10.0% | Bureau du CA 3 décembre 2024 TTC 10.0% | % |
|-------------------------------------|--|--|----------------|
| TRAVAUX | 4 554 381,96 € | 4 554 381,96 € | 87,11% |
| HONORAIRES ET DIVERS | 673 809,30 € | 673 809,30 € | 12,89% |
| Prix de revient prévisionnel | 5 228 191,26 € | 5 228 191,26 € | 100,00% |
| Soit / logement | 47 529,01 € | 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 262 327,69 € HT / 288 560,46 € HT € TTC (TVA 10,0% - Opération 682O).

| | Bureau du CA 15 octobre 2024 TTC 10.0% | Bureau du CA 3 décembre 2024 TTC 10.0% | % |
|-------------------------------------|--|--|----------------|
| TRAVAUX | 254 100,00 € | 254 100,00 € | 88,06% |
| HONORAIRES ET DIVERS | 34 460,46 € | 34 460,46 € | 11,94% |
| Prix de revient prévisionnel | 288 560,46 € | 288 560,46 € | 100,00% |
| Soit / logement | 2 623,28 € | 2 623,28 € | |

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 15 octobre 2024 TTC 10.0% | Bureau du CA 3 décembre 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 | 1 633 500,00 € | 2 183 500,00 € | 41,76% |
| - CDC Ecoprêt | 1 155 000,00 € | 1 705 000,00 € | 32,61% |
| - ACTION LOGEMENT Prêt bonifié | 478 500,00 € | 478 500,00 € | 9,15% |
| FONDS PROPRES | 1 779 691,26 € | 1 229 691,26 € | 23,52% |
| TOTAL | 5 228 191,26 € | 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.

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) :

KCF

Accusé de réception en préfecture
071-443862073-20241204-2024BU48-DE
Date de télétransmission : 04/12/2024
Date de réception préfecture : 04/12/2024

| | Bureau du CA 15 octobre 2024 TTC 10.0% | Bureau du CA 3 décembre 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 | 70 000,00 € | 70 000,00 € | 24,26% |
| - CDC Prêt PAM | 70 000,00 € | 70 000,00 € | 24,26% |
| FONDS PROPRES | 43 382,12 € | 43 382,12 € | 15,03% |
| TOTAL | 288 560,46 € | 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 5 016 332,45 € HT / 5 516 751,72 € 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

Karen CLIVIO FONTANY


Directeur Général

**ANNEXE – Réhabilitation et résidentialisation des abords de 4 bâtiments
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 : | 1 705 000 € | 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 |

Base de données : Anplom
 071423862073-20241204-2024BU46-DE
 Date de télétransmission : 04/12/2024
 Date de réception préfecture : 04/12/2024