



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 20 mars 2025**



Bureau du Conseil d'Administration du 20 mars 2025	Objet : Rénovation thermique de 2 pavillons situés 5 et 6 place Desnoyers à Mâcon (71000) Actualisation du programme, du prix de revient et du plan de financement prévisionnels Opération n° : 133R01 Délibération n°2	
Délibération n° 2025 BU 02	Service	Direction du Développement et du Patrimoine
Nombre de membres en exercice : 7 Présents (ou représentés) à la séance : 6	Rédacteur	Yann LAFFONT-BADER

Le Directeur Général expose :

Mâcon Habitat a fait l'acquisition le 27 septembre 2013 de 2 pavillons jumelés auprès de la Ville de Mâcon, situés 5 et 6 place Desnoyers dans le quartier de Flacé à Mâcon, sur la parcelle cadastrée CR971 d'une superficie de 460 m². Ces pavillons de type 4 de 71m² de surface habitable sur 2 niveaux comprennent chacun une cave et un jardin. Ils ont fait l'objet de quelques travaux d'embellissement et de maintenance lors de leur acquisition.

Les diagnostics de performance énergétique et climatique réalisés en 2023 sur ces logements les classent en étiquette G. La loi « climat et résilience » n° 2021-1104 du 22 août 2021 considère ces logements comme non-décent sur le plan énergétique depuis le 1^{er} janvier 2025. Il est donc impératif de réaliser des travaux d'amélioration de la performance thermique sur les 2 pavillons.

Une mission a été confiée au bureau d'études PROJELEC comprenant la réalisation d'un audit énergétique selon la méthode 3CL avec préconisations et chiffrage des travaux pour atteindre l'étiquette C, puis la rédaction des pièces écrites des marchés de travaux pour consulter les entreprises.

Au regard des solutions de performance énergétique calculées par le bureau PROJELEC, il est proposé de retenir le scénario de travaux permettant d'atteindre l'étiquette B du DPE. Pour cela, le recours aux chaudières individuelles à gaz doit être écarté au profit de pompes à chaleur électriques très peu émettrices de gaz à effet de serre. Dans le cadre de sa trajectoire de décarbonation à 10 ans, l'office fait le choix d'opter pour de systèmes de production de chaleur bas carbone visant à respecter les objectifs nationaux et européens en la matière.

Il convient d'actualiser le programme des travaux ainsi que le prix de revient et le plan de financement prévisionnels de l'opération afin de permettre le reclassement des 2 pavillons en étiquette B.

PROGRAMME DES TRAVAUX

Les travaux envisagés sont les suivants :

- Mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur sur l'ensemble des murs
- Remplacement de la toiture avec isolation thermique
- Mise en œuvre d'une isolation thermique en sous face des planchers des caves
- Remplacement des menuiseries extérieures et des volets.
- Nouveaux radiateurs avec robinets thermostatiques performants
- Remplacement des chaudières individuelles gaz par des pompes à chaleur

Un démarrage des travaux est envisagé au 2^{ème} semestre 2025 pour une durée de 6 mois, période de préparation comprise.

PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Le prix de revient prévisionnel total pour la rénovation thermique des 2 pavillons situés 5 et 6 place Desnoyers à Mâcon (71000) s'élève à 130 000 € HT / 143 000 € TTC TVA 10,0%

	Bureau du CA 3 Septembre 2024 TTC TVA 10.0 %	Mars 2025 TTC TVA 10.0 %	%
TRAVAUX	107 800.00 €	121 000.00 €	84.62 %
HONORAIRES ET DIVERS	22 000.00 €	22 000.00 €	15.38 %
Prix de revient prévisionnel	129 800.00 €	143 000.00 €	100.00%
Soit / logement	64 900.00 €	71 500.00 €	

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

Le plan de financement total pour la rénovation thermique des 2 pavillons situés 5 et 6 place Desnoyers à Mâcon (71000) est le suivant :

	Bureau du CA 3 Septembre 2024 TTC 10.0 %	Mars 2025 TTC 10.0 %	%
SUBVENTIONS	61 330.00 €	61 330.00 €	42.89%
- FEDER	18 000.00 €	18 000.00 €	12.59%
- REGION Bourgogne Franche-Comté Effilogis	19 330.00 €	19 330.00 €	13.52%
- Etat	19 000.00 €	19 000.00 €	13.29%
- Mâconnais Beaujolais Agglomération	5 000.00 €	5 000.00 €	3.49%
EMPRUNTS	54 000.00 €	54 000.00 €	37.76%
- CDC Eco-prêt 15 ans	54 000.00 €	54 000.00 €	37.76%
FONDS PROPRES	14 470.00 €	27 670.00 €	19.35%
Soit / logement	7 235.00 €	13 835.00 €	
TOTAL	129 800.00 €	143 000.00 €	100.00%

Pour information, le taux de l'emprunt à la date de la délibération :

- CDC Eco-prêt 15 ans : 1,65% (Taux du Livret A -75 pb)

Appus de réception en préfecture :
071443862073-20250321-2025002-DE
Date de télétransmission : 21/03/2025
Date de réception préfecture : 21/03/2025

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

- Valident le programme rénovation thermique des 2 pavillons situés 5 et 6 place Desnoyers à Mâcon (71000), ainsi que le prix de revient et le plan de financement prévisionnels correspondants pour un montant total de 130 000 € HT / 143 000 € TTC TVA 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 solliciter les subventions auprès des différents financeurs,
 - 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 de Mâconnais Beaujolais Agglomération.

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

Karen CLIVIO FONTANY

Directeur Général

Accusé de réception en préfecture
071-443862073-20250321-2025bu02-DE
Date de télétransmission : 21/03/2025
Date de réception préfecture : 21/03/2025