



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 13 mai 2025



Bureau du Conseil d'Administration du 13 mai 2025	Objet : PRU La Chanaye-Résidence Construction de 40 logements et 9 cellules commerciales avec stationnement - Lot 1 rue du Beaujolais à Mâcon (71000) Programme des travaux, prix de revient et plan de financement prévisionnels	
	Opération n° : 680C	Délibération n°1
Délibération n° 2025 BU 13	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 est engagé dans le Programme de Renouvellement Urbain de La Chanaye-Résidence à Mâcon pour lequel une convention financière pluriannuelle 2021-2026 a été signée le 7 mars 2022 avec l'ANRU et les différents partenaires, maîtres d'ouvrage, collectivités territoriales et financeurs.

L'ambition du projet est de transformer en profondeur l'image du quartier pour le rendre plus attractif et l'inscrire dans la dynamique de développement du sud de l'agglomération. La programmation des interventions permettra à court terme de répondre aux besoins du quotidien des habitants avant d'opérer à plus longue échéance les mutations voulues par les partenaires.

Les objectifs de la rénovation urbaine de La Chanaye-Résidence sont les suivants :

- Affirmer un nouveau cœur de quartier et rompre avec son isolement actuel,
- Réorganiser, sécuriser et apaiser les circulations,
- Renforcer la qualité des espaces publics et privés,
- Développer un nouvel appareil commercial, renforcer les services aux habitants et offrir de nouveaux équipements,
- Améliorer le parc locatif social existant,
- Densifier et diversifier l'offre résidentielle pour augmenter la population du quartier,
- Développer l'implantation des entreprises et la proximité de l'emploi.

Afin de répondre aux objectifs de diversification de l'habitat et de développement du commerce de proximité sur le quartier, Mâcon Habitat doit construire 40 logements locatifs et 900 m² de surfaces d'activités sur une partie des emprises des anciennes tours d'habitation aujourd'hui démolies, aux 69 et 115 rue du Beaujolais, et sur plusieurs parcelles appartenant à la Ville de Mâcon.

Cette opération inscrite dans la convention pluriannuelle fait partie des engagements de l'office à reconstituer partiellement, à hauteur de 179 logements, l'offre de logements sociaux démolie entre 2023 et 2025, soit 179 logements au total.

071-443862073-20250514-2025BU13-DE
Date de réception préfecture : 14/05/2025

Les reconstructions seront localisées pour moitié « hors site » avec 40 logements PLAI, dans une volonté de redéploiement de l'offre sociale sur le territoire de l'agglomération.

L'autre moitié, objet de la présente délibération, comprendra 32 logements PLUS et 8 logements PLAI, implantés au centre du quartier, sur le Lot n°1 du schéma de composition urbaine, approuvé par le porteur de projet et les maîtres d'ouvrages publics.

La réalisation de ce premier îlot résidentiel marquera le renouveau du site avec des immeubles bénéficiant d'une architecture moderne en rupture avec celle des bâtiments existants construits dans les années 1970. Il contribuera à la nouvelle centralité voulue pour La Chanaye-Résidence grâce aux surfaces commerciales créées en limite de l'espace public entièrement requalifié à l'angle de la rue du Beaujolais et de la rue Frédéric Mistral.

PROGRAMME DES TRAVAUX

Afin de diversifier les formes d'habitat et de répondre à la demande locative, l'office aménagera le Lot 1 de la façon suivante :

- 2 bâtiments collectifs R+3 construits sur un socle commun constitué d'un sous-sol de stationnement et d'un rez-de-chaussée commercial,
- 2 petits ensembles de logements individuels groupés R+1 avec jardins,
- 1 petit bâtiment collectif R+2,
- 1 aire de stationnement de surface,
- résidentialisation de l'ensemble de l'îlot avec une délimitation entre l'espace public et l'espace privé,
- traitement paysager des espaces extérieurs communs.

Les prescriptions des différentes réalisations à venir répondront à des objectifs de sobriété énergétique, de décarbonation et de préservation des ressources et de la biodiversité.

Le programme des travaux prévoit sur une superficie de 5 500 m² de terrain :

- 40 logements, 32 PLUS et 8 PLAI, pour une surface habitable totale de 3 145 m²
 - o 24 logements collectifs R+3 : 8 T2, 8 T3, 4 T4, 4 T5,
 - o 5 logements collectifs R+2 : 2 T2, 2 T3, 1 T4
 - o 11 logements individuels groupés R+1 : 3 T3, 4 T4, 4 T5
- 9 cellules commerciales sur 900 m² de surface utile
- 59 places de stationnement :
 - o 39 places en sous-sol du bâtiment de logements collectifs R+3
 - o 20 places sur un parking aérien à proximité du bâtiment collectif R+2 et des logements individuels groupés.

Tous les logements répondront à la réglementation environnementale RE2020 - Seuil 2025 et seront conçus de façon à permettre un confort d'été sans système de climatisation.

Ils bénéficieront d'espaces de rangements intérieurs, de loggias pour les logements collectifs et de jardins avec terrasses pour les logements individuels.

Le chauffage et l'eau chaude sanitaire seront produits à partir du réseau de chaleur urbaine.

Afin de pouvoir réaliser la conception des ouvrages sur l'année 2026, une première phase d'appel à candidatures de maîtrise a été engagée. Le démarrage des travaux est envisagé au cours du premier semestre 2023, pour une durée prévisionnelle de chantier de 2 ans à minima.

Numéro de dépôt en préfecture : 071-443862073-20250514-2025BU13-DE
Date de télétransmission : 14/05/2025
Date de réception préfecture : 14/05/2025

PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Le prix de revient prévisionnel total pour la construction de 40 logements avec stationnement rue du Beaujolais à Mâcon (71000) s'élève à 9 168 814,08 € HT / 10 001 233,90 € TTC TVA 5,5% et 10,0%.

	Mai 2025 HT	Mai 2025 TTC TVA 5,5% et 10,0 %	%
FONCIER	1 995 810,29 €	2 177 006,30 €	21,77%
TRAVAUX	5 934 666,01 €	6 473 463,41 €	64,73%
HONORAIRES ET DIVERS	1 238 337,78 €	1 350 764,19 €	13,51%
Prix de revient prévisionnel	9 168 814,08 €	10 001 233,90 €	100,00%
Soit / logement	229 220,35 €	250 030,85 €	

Le prix de revient prévisionnel total pour la construction de 9 cellules commerciales rue du Beaujolais à Mâcon (71000) s'élève à 1 730 869,80 € HT = TTC.

	Mai 2025 HT = TTC	%
FONCIER	376 764,95 €	21,77%
TRAVAUX	1 120 334,00 €	64,73%
HONORAIRES ET DIVERS	233 770,85 €	13,51%
Prix de revient prévisionnel	1 730 869,80 €	100,00%
Soit / commerce	192 318,87 €	

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

Le plan de financement prévisionnel total pour la construction de 40 logements avec stationnement rue du Beaujolais à Mâcon (71000) est le suivant :

	Mai 2025 TTC TVA 5,5% et 10,0 %	%
SUBVENTIONS	290 400,00 €	2,90%
- Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine	50 400,00 €	0,50%
- Conseil Départemental de Saône et Loire PLAI	48 000,00 €	0,48%
- Conseil Départemental de Saône et Loire PLUS	192 000,00 €	1,92%
EMPRUNTS	7 885 514,00 €	78,85%
- CDC PLAI 40 ans	1 079 737,00 €	10,80%
- CDC PLAI Foncier 50 ans	432 840,00 €	4,33%
- CDC PLUS 40 ans	4 414 384,00 €	44,14%
- CDC PLUS Foncier 50 ans	1 680 953,00 €	16,81%
- Action Logement prêt bonifié PLAI 50 ans	63 200,00 €	0,63%
- Action Logement prêt bonifié PLUS 40 ans	214 400,00 €	2,14%
FONDS PROPRES	1 825 319,90 €	18,25%
Soit / logement	45 633,00 €	
TOTAL	10 001 233,90 €	100,00%

Accusé de réception en préfecture
071-443862073-20250514-2025BU13-DE
Date de télétransmission : 14/05/2025
Date de réception préfecture : 14/05/2025

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

- CDC PLAI 40 ans : 2,20% (Taux du Livret A -20 pb)
- CDC PLAI 50 ans : 2,20% (Taux du Livret A -20 pb)
- CDC PLUS 40 ans : 3,00% (Taux du Livret A +60 pb)
- CDC PLUS 50 ans : 3,00% (Taux du Livret A +60 pb)

Le plan de financement prévisionnel total pour la construction de 9 cellules commerciales rue du Beaujolais à Mâcon (71000) est le suivant :

	Mai 2025 HT = TTC	%
EMPRUNTS - Prêt bancaire	1 411 261,00 € 1 411 261,00 €	81,53% 81,53%
FONDS PROPRES Soit / logement	319 608,80 € 35 512,09 €	18,47%
TOTAL	1 730 869,80 €	100,00%

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

- Valident le programme construction de 40 logements et 9 cellules commerciales avec stationnements rue du Beaujolais à Mâcon (71000) dans le cadre du PRU La Chanaye-Résidence, ainsi que le prix de revient total et le plan de financement prévisionnel correspondant pour un montant total de 10 899 683,88 € HT / 11 732 103,70 € TTC,
- 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 les emprunts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et d'Action Logement, ou de tout autre organisme bancaire aux taux en vigueur à la signature du contrat,
 - à solliciter la garantie des emprunts auprès de Mâconnais Beaujolais Agglomération.

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 13 mai 2025	Objet : Acquisition en vente en l'état futur d'achèvement de 11 logements individuels avec jardins « Le Clos Cézanne » rue En Chanin à Sennecé-lès-Mâcon (71000) Programme, prix de revient et plan de financement prévisionnels	
	Opération n° : 694V01	Délibération n°1
Délibération n° 2025 BU 14	Service	Direction du Développement et du Patrimoine
Nombre de membres en exercice : 7 Présents (ou représentés) à la séance : 6	Rédacteur	Gilles GARNIER

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 ARVE Lotissements (0140 Châtillon-sur-Chalaronne), 11 logements individuels avec jardins au sein du lotissement « Le Clos Cézanne », situé rue En Chanin à Sennecé-lès-Mâcon (71000), sur une surface foncière totale de 2 631 m².

Le programme immobilier comprend 10 logements de type 4 et un de type 5 répartis sur 6 lots fonciers cadastrés DK 404 de 400 m², DK 405 de 442 m², DK 406 de 478 m², DK 407 de 427 m², DK 412 de 484 m² et DK 414 de 400 m².

Les 11 logements seront disposés de la suivante :

- Lots 1 et 2 : 4 logements T4 groupés de 88 m² de SHAB chacun,
- Lots 3 et 4 : 4 logements T4 groupés par deux de 88 m² à 90 m² de SHAB chacun,
- Lot 9 : 1 logement T5 avec garage de 98 m² de SHAB,
- Lot 11 : 2 logements T4 groupés de 91 m² de SHAB chacun.

Tous les logements sont organisés en duplex avec une pièce de vie ouverte en rez-de-chaussée et les chambres à l'étage. Ils disposent d'un espace de rangement intérieur d'environ 3 m² et extérieur d'environ 4 m², ainsi que de placards dans 2 chambres sur 3. Une salle d'eau est présente en rez-de-chaussée et une salle de bains avec baignoire à l'étage. Le chauffage et l'eau chaude sanitaire seront produits par des pompes à chaleur individuelles disposées dans les buanderies.

Les constructions répondront aux exigences de la RE2020 – seuil 2025 avec une isolation thermique renforcée et des émissions de gaz à effet de serre réduits permettant de les classer en étiquette A du DPE.

Le stationnement des véhicules comprend 18 places extérieures et 1 garage pour le logement de Type 5.

Chaque habitation disposera d'une terrasse avec pergola et d'un espace engazonné privatif allant de 28 m² à 320 m². Les terrasses seront aménagées pour les logements groupés, soit par les rangements extérieurs, soit par un mur de façon à offrir des espaces sans vis-à-vis direct.

Accès de réception en préfecture
07-14-03-08-2013-20230514-2025BU14
Date de télétransmission : 14/05/2025
Date de réception préfecture : 14/05/2025

La surface habitable totale du programme est de 989,80 m².

Cette acquisition est inscrite à la programmation 2025 du logement social du département de Saône-et-Loire avec les financements suivants : 8 PLUS et 3 PLS.

PRIX D'ACQUISITION ET PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Le prix d'acquisition des 11 logements individuels du programme « Le Clos Cézanne » rue En Chanin à Sennecé-lès-Mâcon (71000) s'établit à 2 128 070 € 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 au troisième trimestre 2025 et un démarrage des travaux avant la fin de l'année en cours.

Dans ces conditions, la livraison des ouvrages pourra avoir lieu en 2027 .

Le prix de revient prévisionnel de l'opération s'établit à 2 262 872,63 € HT / 2 489 159,89 € TTC TVA 10,00%, intégrant les frais d'acquisition, les frais de conduite d'opération et une provision pour travaux modificatifs éventuels.

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

Le plan de financement prévisionnel pour l'acquisition en vente en l'état futur d'achèvement des 11 logements individuels du programme « Le Clos Cézanne » rue En Chanin à Sennecé-lès-Mâcon (71000) se décompose comme suit :

	Mai 2025 TTC TVA 10.0%	%
EMPRUNTS	2 118 682,00 €	85,12 %
CDC PLUS 40 ans	1 079 044 €	43,35 %
CDC PLUS Foncier 50 ans	448 731 €	18,03 %
CDC PLS 40 ans	208 271 €	8,37 %
CDC PLS Foncier 50 ans	173 558 €	6,97 %
CDC PLS Complémentaire	209 078 €	8,40 %
FONDS PROPRES	370 477,89 €	14,88 %
Fonds propres par logement	33 680 €	
TOTAL	2 489 159,89 €	100,00 %
	Total par logement	226 287 €

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

- CDC PLUS 40 et 50 ans : 3,00 % (Taux du Livret A + 60 pb)
- CDC PLS 40 et 50 ans : 3,51% (Taux du Livret A + 111 pb)

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

- Approuvent l'acquisition en vente en l'état futur d'achèvement du programme immobilier « Le Clos Cézanne » rue En Chanin à Sennecé-lès-Mâcon (71000) comprenant 11 logements individuels avec jardins pour un montant de 2 128 070 € HT,
- Valident le prix de revient et le plan de financement prévisionnels de l'opération d'acquisition des 11 logements individuels avec jardins pour un montant de 2 262 872,63 € HT / 2 489 159,89 € TTC TVA 10,00%,
- Autorisent le Directeur général :
 - à poursuivre le montage opérationnel du projet,
 - à signer le contrat de réservation puis l'acte de vente en l'état futur d'achèvement avec la société ARVE Lotissements,
 - à signer toutes les pièces et documents relatifs à l'opération (autorisations administratives, demandes d'agréments, conventions, . . .),
 - 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.

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


Karen CLIVIO FONTANY
Directeur Général

ANNEXE – Acquisition en vente en l'état futur d'achèvement de 11 logements individuels avec jardins « Le Clos Cézanne » rue En Chanin à Sennecé-lès-Mâcon

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

Ligne du Prêt :	PLUS	PLUS FONCIER
Montant :	1 079 044 €	448 731 €
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
Péodicité 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% 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%	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,60% 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%
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% 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%	0,00% 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%
Garantie :	100% Mâconnais Beaujolais Agglomération	100% Mâconnais Beaujolais Agglomération

ANNEXE – Acquisition en vente en l'état futur d'achèvement de 11 logements individuels avec jardins « Le Clos Cézanne » rue En Chanin à Sennecé-lès-Mâcon

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

Ligne du Prêt : Montant :	PLS + CPLS 417 349 € PLS 208 271 € CPLS 209 078 €	PLS FONCIER 173 558 €
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 actuarial annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 1,11% 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%	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 1,11% 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%
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% 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%	0,00% 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%
Garantie :	100% Mâconnais Beaujolais Agglomération	100% Mâconnais Beaujolais Agglomération

ACCUSE de réception en préfecture
071-443862073-20250514-2025BU14-DE
Date de télétransmission : 14/05/2025
Date de réception préfecture : 14/05/2025



Bureau du Conseil d'Administration du 13 mai 2025	Objet : Résidence « Pavillons Bréart » 1 à 4, allée Bréart à Mâcon (71000) Rénovation énergétique de 16 logements regroupés en 4 petits bâtiments collectifs Actualisation du programme des travaux, du prix de revient et du plan de financement prévisionnels de l'opération	
	Opération n° : 004R01	Délibération n°2
Délibération n° 2025 BU 15	Service	Direction du Développement et du Patrimoine
Nombre de membres en exercice : 7 Présents (ou représentés) à la séance : 6	Rédacteur	Marlon SOLER

Le Directeur Général expose :

Par délibération du 2 avril 2024, le Bureau du Conseil d'Administration a approuvé l'opération de rénovation énergétique des 4 petits bâtiments collectifs de la « Cité Bréart ».

Pour rappel, les 4 pavillons collectifs R+1 sont chacun composés de 4 logements, 2 à chaque niveau, avec des caves semi-enterrées et un grenier comprenant des locaux de rangement individuels.

Ils sont orientés Est/Ouest et donnent sur un espace vert arboré, dans un environnement calme et dégagé. Ils bénéficient d'une qualité architecturale spécifique des constructions d'avant-guerre qu'il conviendra de respecter.

Les 16 logements ont connu plusieurs interventions depuis 1995 : remplacement des menuiseries extérieures par des fenêtres isolantes PVC avec volets roulants et mise en place d'interphones.

Les chaudières individuelles gaz ont été remplacées en 2021 dans le cadre de la programmation des travaux de gros entretien.

Cependant le confort intérieur reste insatisfaisant, l'isolation des immeubles est très insuffisante, les pièces d'eau sont étroites et vétustes, et les installations électriques ne sont plus aux normes. Les toitures présentent par ailleurs des désordres.

Sur la base des Diagnostics de Performance Energétique réalisés en septembre 2023, le double critère énergie-carbone situe les logements en catégories E et F avec une consommation énergétique des 5 usages conventionnels comprise entre 310 et 374 kWhEP/m².an et des émissions de gaz à effet de serre comprises entre 68 et 82 kgCO²/m².an.

KCF

Accusé de réception en préfecture
071-443862073-20250514-2025BU15-DE
Date de télétransmission : 14/05/2025
Date de réception préfecture : 14/05/2025

En octobre 2024, le cabinet Archibulle (Bourg-en-Bresse) et le bureau d'études Elithis (Dijon) ont été désignés pour réaliser la maîtrise d'œuvre de l'opération. Les études d'avant-projet et les simulations thermiques ont permis de préciser le programme des travaux pour atteindre les performances de consommation énergétique attendues et réduire significativement les émissions d'équivalent CO₂. Afin d'atteindre l'étiquette B du DPE, il est nécessaire d'abandonner le système actuel de chauffage individuel au gaz naturel et de recourir à l'énergie électrique. Il est ainsi proposé d'installer dans chaque logement des pompes à chaleur de nouvelle génération couplée avec la ventilation mécanique pour la production du chauffage et de l'eau chaude sanitaire. Les fenêtres initialement conservées devront par ailleurs être remplacées par des menuiseries plus isolantes.

Compte tenu de l'ancienneté des logements, il est également proposé des travaux intérieurs importants pour leur redonner davantage de valeur d'usage et de pérennité : nouvel agencement de la cuisine et du séjour, aménagement d'un rangement, réfection complète des salles d'eau avec agrandissement, et remise aux normes des fluides.

Les interventions, tout en améliorant le confort des habitants dans les périodes de froid ou de fortes chaleurs, réduiront significativement les charges des locataires.

PROGRAMME DES TRAVAUX ACTUALISÉ

Le programme des travaux de rénovation proposé pour les 4 pavillons de la résidence « Bréart » est le suivant :

- isolation thermique des 6 faces de chaque bâtiment : isolation par l'extérieur des façades dans le respect de l'architecture existante des années 1930, isolation des combles par recouvrement des planchers, et projection en sous-faces dans les caves,
- remplacement des portes palières et des fenêtres par des menuiseries isolantes,
- révision des toitures, remplacement de la zinguerie et des descentes d'eaux pluviales ainsi que les planches de rives,
- mise en place d'une ventilation mécanique contrôlée hygroréglable avec réalisation de plenum techniques dans les logements pour permettre le passage des réseaux aérauliques,
- installation de pompes à chaleur individuelles sur air extrait positionnées dans les placards dans les cuisines,
- agrandissement et réfection complète des salles d'eau,
- réfection des cuisines avec remplacement des meubles et des évier,
- remplacement des blocs WC avec curage des réseaux,
- mises aux normes des tableaux électriques, des circuits de prises et des circuits d'éclairage,
- remise en peinture des pièces,
- remplacement des interphones par des visiophones sur réseau GSM,
- installation d'un éclairage à détection de présence dans les parties communes,
- mise en peinture des portes d'immeubles, des halls et des montées d'escaliers.

La durée du chantier est estimée à 20 mois hors période de préparation, à raison de 5 mois de travaux par pavillon et 5 semaines de travaux par logement.

Il est prévu, en fonction des résultats d'appel d'offres, que les travaux soient engagés en fin d'année 2025.

Accusé de réception en préfecture
071-443862073-20250514-2025BU15-DE
Date de télétransmission : 14/05/2025
Date de réception préfecture : 14/05/2025

PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL ACTUALISE

Le prix de revient prévisionnel pour la rénovation thermique des 4 pavillons collectifs de la résidence « Bréart » intégrant les travaux complémentaires s'élève à l'issue des études d'avant-projet, à 1 577 938 € HT / 1 716 031 € TTC TVA 5,5% + 10,0%. Il se décompose de la façon suivante :

Rénovation thermique de 4 bâtiments	Avril 2024 HT	Avril 2024 TTC TVA 5.5% + 10.0%	Mai 2025 HT	Mai 2025 TTC TVA 5.5% + 10.0%	%
TRAVAUX	929 632 €	1 022 595 €	1 428 900 €	1 552 089 €	90.45%
HONORAIRES ET DIVERS	129 852 €	142 837 €	149 038 €	163 942 €	9.55%
Prix de revient prévisionnel	1 059 484 €	1 165 432 €	1 577 938 €	1 716 031 €	100,00%
Soit / logement	66 218 €	72 840 €	98 621 €	107 252 €	

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL ACTUALISE

Le plan de financement prévisionnel pour la rénovation thermique des 4 pavillons collectifs de la résidence « Bréart » se décompose comme suit :

Rénovation thermique de 4 bâtiments	Avril 2024	Mai 2025	%
SUBVENTIONS	198 000 €	402 000 €	23.43 %
- FEDER	64 000 €	96 000 €	5.59 %
- Région Bourgogne Franche-Comté EFFILOGIS	94 000 €	114 000 €	6.64 %
- Mâconnais Beaujolais Agglomération	40 000 €	40 000 €	2.33 %
- Etat FNAP		152 000 €	8.86 %
EMPRUNTS	596 070 €	557 879 €	32.51 %
- CDC Eco-prêt 15 ans	280 000 €	280 000 €	16.32 %
- CDC PAM complémentaire Eco-prêt 15 ans	220 070 €	181 879 €	10.60 %
- CDC PAM Réhabilitation 20 ans	96 000 €	96 000 €	5.59 %
FONDS PROPRES	371 362 €	756 152 €	44.06 %
Soit / logement	23 210 €	47 259 €	
TOTAL	1 165 432 €	1 716 031 €	100,00%

A l'issue des travaux, et en fonction des résultats de la concertation locative, il sera appliquer une contribution locative, dite « 3^{ème} ligne », sur la quittance mensuelle de loyer, au titre du partage des économies d'énergie réalisées grâce aux travaux d'amélioration.

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

- Valident le programme des travaux de la rénovation thermique des 16 logements locatifs regroupés en 4 petits bâtiments collectifs de la résidence « Bréart », ainsi que le prix de revient et le plan de financement prévisionnels de l'opération pour un montant total de 1 577 938 € HT / 1 716 031 € TTC TVA 5,5% + 10,0%.

071-443862073-20250514-2025BU15-DE
Date de télétransmission : 14/05/2025
Date de réception préfecture : 14/05/2025

- Autorisent le Directeur Général :
 - à poursuivre le montage opérationnel du projet,
 - 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 les garanties des emprunts auprès de Mâconnais Beaujolais Agglomération.

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 13 mai 2025	Objet : « Petits Collectifs Bioux » Rénovation thermique de 7 bâtiments 1, 2, 3, 4, 6, 8, 10 rue de Solutré, 6, 8 rue Benoît Raclet, 186, 208, 230 route de Bioux à Mâcon (71000) Clôture financière et comptable	
Opération n°667R	Délibération n°3	
Délibération n° 2025 BU 16	Service	Direction du Développement et du Patrimoine
Nombre de membres en exercice : 7	Rédacteur	Yann LAFFONT-BADER
Présents (ou représentés) à la séance : 6		

Le Directeur Général expose :

Les services de Mâcon Habitat ont procédé à la clôture administrative, financière et comptable de l'opération de rénovation énergétique de 102 logements répartis sur 7 bâtiments situés 1, 2, 3, 4, 6, 8, 10 rue de Solutré, 6, 8 rue Benoît Raclet, 186, 208, 230 route de Bioux à Mâcon (71000), dont les travaux ont été achevés en mars 2023.

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

	Prix de revient prévisionnel Bureau du CA 13 avril 2021 TTC TVA 5,50% et 10,00%	Prix de revient définitif TTC TVA 5,50% et 10,00%	% PRD
PRIX DE REVIENT Soit / logement	2 734 013,00 € 26 804,05 €	2 644 587,33 € 25 927,33 €	
FINANCEMENT			
SUBVENTIONS			
- FEDER	1 149 622,00 € 357 000,00 €	1 183 207,97 € 339 586,97 €	44,74% 12,84%
- EFFILOGIS Région BFC	558 124,00 €	609 123,00 €	23,03%
- Région Bourgogne Franche-Comté	4 998,00 €	4 998,00 €	0,19%
- Mâconnais Beaujolais Agglomération	229 500,00 €	229 500,00 €	8,68%
EMPRUNTS	1 356 000,00 €	1 356 000,00 €	51,27%
- CDC PAM ECOPRET 15 ans	1 356 000,00 €	1 356 000,00 €	51,27%
FONDS PROPRES	228 391,00 €	105 379,36 €	3,99%
Soit / logement	2 239,13 €	1 033,13 €	
TOTAL FINANCEMENT	2 734 013,00 €	2 644 587,33 €	100,00%
Accusé de réception en préfecture 44-2020-0000514-10000000 Date de télétransmission : 14/05/2025 Date de réception préfecture : 14/05/2025			

Cette opération a également généré 210 434,00 € de dégrèvement de taxe foncière au titre de travaux d'économies d'énergie et 133 044,48 € de cession de certificats d'économies d'énergie.

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

- Autorisent le Directeur Général :

- à arrêter le prix de revient définitif de l'opération à 2 644 587,33 € TTC TVA 5,50% et 10,00%,
- à arrêter le plan de financement définitif de l'opération à 2 644 587,33 € dont :
 - 1 183 207,97 € de subventions,
 - 1 356 000,00 € 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 105 379,36 €.

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 13 mai 2025	Objet : Contentieux Mâcon habitat c/ Action Logement Groupe – Pouvoir d'ester en justice du Directeur Général
Délibération n° 2025 BU 17	Service Direction Général
Nombre de membres en exercice : 7 Présents (ou représentés) à la séance : 6	Rédacteur Karen CLIVIO FONTANY

Le Directeur Général expose :

Dans le cadre de ses missions, le Groupe Action Logement gère la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC), plus connue sous le nom de 1% logement.

La répartition des fonds est distribuée selon les modalités arrêtées par le groupe au travers d'une directive.

La Fédération des OPH a constaté que les modalités de répartition des fonds indiquée dans les documents d'Action Logement groupe ne respectait pas le principe de non-discrimination.

Afin de garantir et préserver les droits des Offices Publics de l'Habitat, la Fédération des OPH a saisi le Tribunal administratif afin de faire valoir les droits de ces derniers.

Dans son jugement rendu le 4 Avril dernier, le Tribunal administratif a reconnu explicitement une faute d'Action Logement Groupe en méconnaissant le principe de non-discrimination pour la période 2019/2022 ayant entraîné une perte de chance pour les Offices.

Le préjudice estimé par la Fédération des Offices Publics de l'Habitat est de 961.26 M€ qu'au niveau national.

La Fédération n'ayant pas été lésée directement, elle a été déboutée de sa demande d'indemnisation. En revanche, les Offices Publics de l'Habitat peuvent solliciter Action Logement Groupe dans le cadre d'un recours gracieux afin d'obtenir réparation du préjudice subi.

Selon les calculs effectués par la Fédération, le préjudice pour Mâcon Habitat serait de l'ordre de 3 M€.

Une action collective des Offices est portée par la Fédération qui centralise l'ensemble des demandes et prend en charge les frais de l'avocat retenu pour nous accompagner dans cette démarche.

Vu la délibération du Conseil d'administration de Macon Habitat 2022 portant délégation au directeur général pour ester en justice pour la durée du mandat du conseil d'administration.

Accusé de réception en préfecture
0741443862072 202505142025B0125E
Date de télétransmission : 14/05/2025
Date de réception préfecture : 14/05/2025

Les membres du bureau du conseil d'administration, à l'unanimité

- Autorisent le directeur général :
 - à solliciter une indemnisation par Action Logement Groupe en réparation de la perte de chance subie du fait de la méconnaissance du principe de non-discrimination dans la distribution des emplois de la participation des employeurs à l'effort de construction défini à l'article L.313-17-3 du CCH, pour la période 2019/2022. Cette demande constitue une demande indemnitaire préalable au sens de l'article R.421-1 du code de justice administrative.
 - En cas de non-obtention par l'OPH d'une telle indemnisation dans le cadre de ce recours administratif, à intenter une action en réparation de la perte de chance précitée à l'encontre d'Action Logement Groupe devant le tribunal administratif de Paris.

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


Karen CLIVIO FONTANY
Directeur Général