



**BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
ORDRE DU JOUR
16 septembre 2025 à 18H00**

1. APPROBATION DU COMPTE RENDU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 8 AVRIL 2025

2. DELIBERATIONS EXAMINEES PAR LE BUREAU ET SOUMISES A L'APPROBATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

2025 CA 18 – Communication sur le suivi budgétaire de l'Office

2025 CA 19 – Terre Marin – rue Marguerite Bourcet à Mâcon – Cession de parcelles de voirie et de deux bassins de rétention d'eau à la ville de Mâcon

2025 CA 20 – Saint Clément 77 – 83 rue de Lyon à Mâcon – Résiliation du bail emphytéotique avec la ville de Mâcon

2025 CA 25 – Cession de parcelles à Péronne

3. DELIBERATIONS EXAMINEES ET SOUMISES A L'APPROBATION DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

2025 BU 21 – 8 rue de Flacé à Mâcon – Rénovation énergétique de 10 logements – Programme de travaux, prix de revient et plan de financement prévisionnels

2025 BU 22 – Résidence « Four à Chaux » à Mâcon - Rénovation énergétique de 138 logements répartis sur 4 bâtiments – Programme de travaux, prix de revient et plan de financement prévisionnels

2025 BU 23 – « le Clos Victoria » rue En Chanin à Sennecé les Mâcon - Acquisition en VEFA de 20 logements individuels avec jardins – Programme de travaux, prix de revient et plan de financement prévisionnels

2025 BU 24 – 5 et 6 place Desnoyers à Mâcon – Actualisation du programme de travaux, du prix de revient et du plan de financement prévisionnels

4. INFORMATION

5. QUESTIONS DIVERSES



Bureau du Conseil d'Administration du 16 septembre 2025	Objet : Rénovation thermique de 10 logements, 8 rue de Flacé à Mâcon (71000) Programme, prix de revient et plan de financement prévisionnels	
	Opération n° : 094R01 Délibération n°1	
Délibération n° 2025 BU 21	Service	Direction du Développement et du Patrimoine
Nombre de membres en exercice : 7 Présents (ou représentés) à la séance : 4	Rédacteur	Dina-Flor RODRIGUES

Le Directeur Général expose :

Mâcon Habitat a fait l'acquisition le 07 mars 2008 d'un immeuble de 10 logements auprès de la Ville de Mâcon situé 8, rue de Flacé à Mâcon (71000), sur la parcelle cadastrée AC 313 d'une superficie de 876 m². Il est composé de 5 types 3 et 5 types 4 de 60,30 m² et 67,70 m² de surface habitable sur 5 niveaux disposant chacun d'une cave en rez-de-chaussée. Quelques travaux d'embellissement et de maintenance ont été effectués lors de l'acquisition du bien.

Les diagnostics de performance énergétique réalisés en 2024 classent les logements en étiquette E. La loi « climat et résilience » n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique prévoit l'obligation progressive de rénover les logements dits « passoires thermiques » classés G, F puis E sur 10 ans, de 2025 à 2034. Il est donc impératif de réaliser des travaux d'amélioration de la performance thermique. Cette opération s'inscrit dans la trajectoire de décarbonation du parc immobilier de l'office sur 10 ans, jusqu'à 2034, afin de respecter les objectifs climatiques nationaux et européens.

Une mission de maîtrise d'œuvre sera confiée à un bureau d'études avec réalisation d'un audit énergétique préalable selon la méthode 3CL permettant d'établir les préconisations de travaux pour atteindre l'étiquette B à l'issue de l'opération. Après validation du programme de rénovation définitif et de son coût prévisionnel, le prestataire établira les marchés de travaux en vue de la consultation des entreprises, procèdera à l'analyse des offres, puis assurera le pilotage du chantier à venir.

Après réception des ouvrages, en fonction des résultats de la concertation locative, il sera appliqué une contribution dite « 3^{ème} ligne » sur la quittance mensuelle de loyer, au titre du partage des économies d'énergie réalisées.

Les premiers éléments issus du diagnostic technique conduit par les services de Mâcon Habitat ont permis d'établir un programme prévisionnel de travaux et d'évaluer le montant d'investissement correspondant.

KCF

Accusé de réception en préfecture
071-443862073-20250917-2025BU21-DE
Date de télétransmission : 17/09/2025
Date de réception préfecture : 17/09/2025

PROGRAMME DES TRAVAUX

Les travaux envisagés sont les suivants :

- Mise en œuvre d'une isolation thermique extérieure renforcée par la pose de panneaux de fibres de bois haute densité,
- Mise en œuvre d'une isolation thermique en sous face des planchers dans les caves,
- Remplacement de la couverture en zinc avec mise en œuvre d'une isolation plus performante,
- Mise en place de vannes thermostatiques sur les radiateurs et débouchage de l'installation,
- Amélioration de la ventilation, remplacement des cumulus et sèche serviettes électriques,
- Remplacement des menuiseries extérieures et des occultations,
- Remise en peinture du hall d'entrée et de la cage d'escaliers,
- Remplacement de la porte d'accès à l'immeuble et de l'interphonie,
- Remplacement des boîtes aux lettres,
- Mise en place d'un panneau d'affichage numérique.

Un démarrage des travaux est envisagé au cours du premier trimestre 2027 et une durée de chantier d'environ 10 mois, période de préparation comprise.

PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Le prix de revient prévisionnel pour la rénovation thermique des 10 logements situés 8, rue de Flacé à Mâcon (71000) s'élève à 587 350 € HT / 630 560 € TTC TVA 5,5% et 10,0%.

	Septembre 2025 TTC TVA 5.5% et 10.0 %	%
TRAVAUX	536 895.00 €	85.15 %
HONORAIRES ET DIVERS	93 665.00 €	14.85 %
Prix de revient prévisionnel	630 560.00 €	100.00%
Soit / logement	63 056.00 €	

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

Le plan de financement total pour la rénovation thermique des 10 logements situés 8, rue de Flacé à Mâcon (71000) est le suivant :

	Septembre 2025 TTC TVA 5.5% et 10.0 %	%
SUBVENTIONS	159 604.00 €	25.31 %
- FEDER	70 000.00 €	11.10 %
- REGION Bourgogne Franche-Comté Effilogis	64 604.00 €	10.25 %
- Mâconnais Beaujolais Agglomération	25 000.00 €	3.96 %
EMPRUNTS	175 000.00 €	27.75 %
- CDC Eco-prêt 15 ans	175 000.00 €	27.75 %
FONDS PROPRES	295 956.00 €	46.94%
Soit / logement	29 595.60 €	
TOTAL	630 560.00 €	100.00%

Accusé de réception en préfecture
071-443862073-20250917-2025BU21-DE
Date de télétransmission : 17/09/2025
Date de mise en préfecture : 17/09/2025

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

- CDC Eco-prêt 15 ans : 0,95% (Taux du Livret A -75 pb)

Le programme de rénovation énergétique pourra également bénéficier d'un dégrèvement de TFPB et de primes C2E dans le cadre des travaux d'isolation thermique.

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

- Valident le programme rénovation thermique des 10 logements situés 8, rue de Flacé à Mâcon (71000), ainsi que le prix de revient et le plan de financement prévisionnels correspondants pour un montant total de 587 350 € HT / 630 560 € 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 (bureau d'études, 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

ANNEXE – Rénovation thermique de 10 logements
8, rue de Flacé à Mâcon (71000)

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

Ligne du Prêt :	ECO PRET	
Montant :	175 000 €	
Durée total de la Ligne du Prêt : <i>Dont durée de la phase du différé d'amortissement</i>	15 ans 0 mois	
Périodicité des échéances :	Annuelle	
Index :	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>	
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	
Modalité de révision :	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>	
Garantie :	100% Mâconnais Beaujolais Agglomération	

Accusé de réception en préfecture
071-443862073-20250917-2025BU21-DE
Date de télétransmission : 17/09/2025
Date de réception préfecture : 17/09/2025



Bureau du Conseil d'Administration du 16 septembre 2025	Objet : Rénovation thermique de 138 logements « Le Four à Chaux » 138 à 148 rue de Provence à Mâcon (71000) Programme, prix de revient et plan de financement prévisionnels Opération n° : 202R01 Délibération n°1	
Délibération n° 2025 BU 22	Service	Direction du Développement et du Patrimoine
Nombre de membres en exercice : 7 Présents (ou représentés) à la séance : 4	Rédacteur	Dina-Flor RODRIGUES

Le Directeur Général expose :

Mâcon Habitat a fait l'acquisition le 07 octobre 2010 d'un ensemble immobilier de 138 logements auprès de la SAIEM du Val de Saône Maconnais, situé 138 à 148 rue de Provence à Mâcon (71000), sur les parcelles cadastrées CY 342, 693, 745, 746, 747 et 748 d'une superficie totale de 12 095 m². Il est composé d'une barre R+5 de 42 logements et de 3 tours R+8 de 32 logements chacune.

Les diagnostics de performance énergétique réalisés en 2024 sur ces logements les classent en étiquettes E, F ou G selon leur situation dans les immeubles. La loi « climat et résilience » n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique prévoit l'obligation progressive de rénover les logements dits « passoires thermiques » classés G, F puis E sur 10 ans, de 2025 à 2034.

Il est donc impératif de réaliser des travaux d'amélioration de la performance thermique des 4 immeubles. Cette opération s'inscrit dans la trajectoire de décarbonation du parc immobilier de l'office sur 10 ans, jusqu'à 2034, afin de respecter les objectifs climatiques nationaux et européens.

Une mission de maîtrise d'œuvre sera confiée à un bureau d'études avec réalisation d'un audit énergétique préalable selon la méthode 3CL permettant d'établir les préconisations de travaux pour atteindre l'étiquette B à l'issue de l'opération. Après validation du programme de rénovation définitif et de son coût prévisionnel, le prestataire établira les marchés de travaux en vue de la consultation des entreprises, procèdera à l'analyse des offres, puis assurera le pilotage du chantier à venir.

Après réception des ouvrages, en fonction des résultats de la concertation locative, il sera appliqué une contribution dite « 3^{ème} ligne » sur la quittance mensuelle de loyer, au titre du partage des économies d'énergie réalisées.

Les premiers éléments issus du diagnostic technique conduit par les services de Mâcon Habitat ont permis d'établir un programme prévisionnel de travaux et d'évaluer le montant d'investissement correspondant.

Mâcon Habitat
071-443862073-20250917-2025BU22-DE
Date de télétransmission : 17/09/2025
Date de réception préfecture : 17/09/2025

PROGRAMME DES TRAVAUX

Les travaux envisagés sont les suivants :

- Mise en œuvre d'une isolation thermique extérieure renforcée par la pose de panneaux de fibres de bois haute densité,
- Remplacement de l'isolation et de l'étanchéité des toitures terrasses avec dépose et repose des panneaux solaires en place,
- Mise en œuvre d'une isolation thermique en sous-face des planchers dans les caves,
- Remplacement des menuiseries extérieures et des occultations,
- Fermeture des loggias par des ensembles menuisés isolants et reprise de l'étanchéité des sols,
- Remplacement de l'ensemble des colonnes d'eaux usées avec désamiantage le cas échéant.

Un démarrage des travaux est envisagé au cours de premier trimestre 2027 et une durée de chantier d'environ 26 mois, période de préparation comprise.

PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Le prix de revient prévisionnel total pour la rénovation thermique des 138 logements de la résidence « Le Four à Chaux » situés 138 à 148, rue de Provence à Mâcon (71000) s'élève à 7 692 760,00 € HT / 8 279 336,00 € TTC TVA 5,5% et 10,0%

	Septembre 2025 TTC TVA 5.5% et 10.0 %	%
TRAVAUX	7 285 068.00 €	87.99%
HONORAIRES ET DIVERS	994 268.00 €	12.01%
Prix de revient prévisionnel	8 279 336 €	100.00%
Soit / logement	59 995 €	

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

Le plan de financement prévisionnel pour la rénovation thermique des 138 logements de la résidence « Le Four à Chaux » situés 138 à 148, rue de Provence à Mâcon (71000) est le suivant :

	Septembre 2025 TTC TVA 5.5% et 10.0 %	%
SUBVENTIONS	1 801 000.00 €	21.75 %
- FEDER	870 000.00 €	10.51 %
- REGION Bourgogne Franche-Comté Effilogis	586 000.00 €	7.08 %
- Mâconnais Beaujolais Agglomération	345 000.00 €	4.17 %
EMPRUNTS	2 614 500.00 €	31.58 %
- CDC Eco-prêt 15 ans	2 614 500.00 €	31.58 %
FONDS PROPRES	3 863 836.00 €	46.67 %
Soit / logement	27 999 €	
TOTAL	8 279 336.00 €	100.00%

Accusé de réception en préfecture
071443862078-20250917-2025BU22-DE
Date de télétransmission : 17/09/2025
Date de publication : 10/09/2025

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

- CDC Eco-prêt 15 ans : 0,95% (Taux du Livret A -75 pb)

Le programme de rénovation énergétique pourra également bénéficier d'un dégrèvement de TFPB et de primes C2E dans le cadre des travaux d'isolation thermique.

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

- Valident le programme rénovation thermique des 138 logements de la résidence « Le Four à Chaux » situés 138 à 148, rue de Provence à Mâcon (71000), ainsi que le prix de revient et le plan de financement prévisionnels correspondants pour un montant total de 7 692 760,00 € HT / 8 279 336,00 € 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 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

**ANNEXE – Rénovation thermique de 138 logements « Le Four à Chaux »
138 à 148 , rue de Provence à Mâcon (71000)**

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

Ligne du Prêt :	CDC ECO-PRET	
Montant :	2 614 500 €	
Durée total de la Ligne du Prêt : <i>Dont durée de la phase du différé d'amortissement</i>	15 ans 0 mois	
Périodicité des échéances :	Annuelle	
Index :	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>	
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	
Modalité de révision :	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>	
Garantie :	100% Mâconnais Beaujolais Agglomération	



Bureau du Conseil d'Administration du 16 septembre 2025	Objet : Acquisition en vente en l'état futur d'achèvement de 20 logements individuels avec jardins - « Le Clos Victoria » rue En Chanin à Sennecé-lès-Mâcon (71000) Programme, prix de revient et plan de financement prévisionnels Opération n° : 695V01 Délibération n°1	
Délibération n° 2025 BU 23	Service	Direction du Développement et du Patrimoine
Nombre de membres en exercice : 7 Présents (ou représentés) à la séance : 4	Rédacteur	Dina-Flor RODRIGUES

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 (01400 Châtillon-sur-Chalaronne), un ensemble de 20 logements individuels avec jardins, « Le Clos Victoria », situé rue En Chanin à Sennecé-lès-Mâcon (71000), sur une surface foncière totale de 6 283 m².

Le programme immobilier comprend 20 pavillons avec 14 garages boxés et 39 places de stationnement extérieur dont 16 PMR. Les garages sont affectés aux Type 4 et aux Type 5. Les logements sans garage bénéficieront d'un abri de jardin pour le rangement.

Les typologies sont les suivantes pour une surface habitable totale de 1 687,58 m² :

- 7 Type 3, dont 5 de plain-pied de 67,46 m² et 2 en duplex de 67,17 m², avec jardin, terrasse et pergola.
- 9 Type 4 R+1 de 89,46 m², avec jardin, terrasse et pergola,
- 4 Type 5 R+1 de 102,7 m² avec jardin, terrasse et pergola.

Tous les logements T3 et T4 en duplex sont organisés de la même manière avec une pièce de vie ouverte en rez-de-chaussée et les chambres à l'étage. Les logements T5 en duplex comprennent une chambre au rez-de-chaussée. Ils disposent de rangements intérieurs avec un cellier à proximité de la cuisine, un espace sous escaliers et des placards dans certaines chambres. Une salle d'eau est présente en rez-de-chaussée et une salle de bain avec baignoire à l'étage.

Les type 3 de plain-pied se composent d'une pièce de vie avec cuisine et salon, d'une salle de bain et de 2 chambres. Ils disposent d'un rangement intérieur d'environ 3m².

Le chauffage et l'eau chaude sanitaire sont produits par des pompes à chaleur individuelles air-eau disposées dans les celliers.

Accusé de réception en préfecture
071-443862073-20250917-2025BU23-DE
Date de télétransmission : 17/09/2025
Date de réception préfecture : 17/09/2025

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.

Chaque habitation disposera d'une terrasse avec pergola et d'un espace engazonné privatif allant de 40 m² à 255 m². Les terrasses seront séparées entre elles par un muret de façon à offrir des espaces sans vis-à-vis direct.

Cette acquisition est inscrite à la programmation 2025 du logement social du département de Saône-et-Loire avec les financements suivants : 11 PLUS et 9 PLS.

PRIX D'ACQUISITION ET PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Le prix d'acquisition des 20 logements individuels du programme « Le Clos Victoria » rue en chanin à Sennecé-lès-Mâcon (71000) s'établit à 3 628 297,00 € HT après négociations avec ARVE Lotissements, soit 2 150 € 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 avant la fin de l'année 2025 et un démarrage des travaux au premier trimestre 2026.

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

Le prix de revient prévisionnel de l'opération s'établit à 3 864 358,14 € HT / 4 250 793,96 € 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 total pour l'acquisition en vente en l'état futur d'achèvement des 20 logements individuels du programme « Le Clos Victoria » rue En chanin à Sennecé-les-Mâcon (71000) se décompose comme suit :

	Septembre 2025 TTC TVA 10.0 %	%
EMPRUNTS	3 829 713.00 €	90.09 %
CDC PLUS 40 ans	1 635 875.00 €	38.48 %
CDC PLUS Foncier 50 ans	628 273.00 €	14.78 %
CDC PLS 40 ans	521 310.00 €	12.26 %
CDC PLS foncier 50 ans	434 425.00 €	10.22 %
CDC PLS complémentaire	609 830.00 €	14.35 %
FONDS PROPRES	421 080.96 €	9.91 %
<i>Fonds propres par logement</i>	21 054 €	
TOTAL	4 250 793.96 €	100.00 %
<i>Total Par logement</i>	212 540 €	

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

- CDC PLUS 40 et 50 ans : 2,30 % (Taux du Livret A +60 pb)
- CDC PLS 40 et 50 ans : 2,81 % (Taux du Livret A +111 pb)

Accusé de réception en préfecture
071-443862073-20250917-2025BU23-DE
Date de télétransmission : 17/09/2025
Date de réception préfecture : 17/09/2025

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 Victoria » rue En Chanin à Sennecé-lès-Mâcon (71000) comprenant 20 logements individuels avec jardins pour un montant de 3 628 297,00 € HT,
- Valident le prix de revient et plan de financement prévisionnels de l'opération d'acquisition des 20 logements individuels avec jardins pour un montant de 3 864 358,14 € HT / 4 250 793,96 € 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 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 20 logements individuels avec jardins « Le Clos Victoria » rue En Chanin à Sennecé-lès-Mâcon (71000)

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

Ligne du Prêt : Montant :	PLS + CPLS 1 131 140 € PLS 521 310 € et CPLS 609 830 €	PLS FONCIER 434 425 €
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 inférieur à 0%</i>
Garantie :	100% Mâconnais Beaujolais Agglomération	100% Mâconnais Beaujolais Agglomération

Accusé de réception en préfecture
071-443862073-20250917-2025BU23-DE
Date de télétransmission : 17/09/2025
Date de réception préfecture : 17/09/2025

ANNEXE – Acquisition en vente en l'état futur d'achèvement de 20 logements individuels avec jardins « Le Clos Victoria » rue En Chanin à Sennecé-lès-Mâcon (71000)

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

Ligne du Prêt :	PLUS	PLUS FONCIER
Montant :	1 635 875 €	628 273 €
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% Mâconnais Beaujolais Agglomération	100% Mâconnais Beaujolais Agglomération

KCF

Accusé de réception en préfecture
071-443862073-20250917-2025BU23-DE
Date de télétransmission : 17/09/2025
Date de réception préfecture : 17/09/2025

Accusé de réception en préfecture
071-443862073-20250917-2025BU23-DE
Date de télétransmission : 17/09/2025
Date de réception préfecture : 17/09/2025



Bureau du Conseil d'Administration du 16 septembre 2025	Objet : Rénovation thermique de 2 pavillons situés 5 et 6 place Desnoyers à Mâcon (71000) Actualisation du programme des travaux, du prix de revient et du plan de financement prévisionnels Opération n° : 133R01 Délibération n°3	
Délibération n° 2025 BU 24	Service	Direction du Développement et du Patrimoine
Nombre de membres en exercice : 7 Présents (ou représentés) à la séance : 4	Rédacteur	Yann LAFFONT-BADER

Le Directeur Général expose :

Par délibération du 20 mars 2025, le Bureau du Conseil d'Administration a approuvé l'actualisation du programme des travaux de rénovation énergétique des 2 pavillons accolés situés 5 et 6 place Desnoyers à Mâcon, ainsi que le prix de revient et le plan de financement prévisionnels de l'opération.

Pour rappel, les interventions prévues permettront d'améliorer sensiblement la performance énergétique des deux logements en faisant évoluer l'étiquette des DPE de G à B après livraison des ouvrages. Les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre seront ainsi divisées par 4.

Pour cela, le recours au gaz naturel sera abandonné au profit de pompes à chaleur électriques très peu émettrices de gaz équivalents CO₂. Dans le cadre de sa trajectoire de décarbonation à 10 ans, l'office fait le choix d'écarter dans la mesure du possible les énergies fossiles et d'opter pour de systèmes de production de chaleur bas carbone visant à respecter les objectifs nationaux et européens en la matière.

PROGRAMME DES TRAVAUX

Les travaux sont les suivants :

- Mise en œuvre d'une isolation thermique extérieure par pose de panneaux de fibres de bois haute densité et de laine de roche derrière le bardage du mur pignon Nord-Est.
- Remplacement de la toiture zinc avec isolation thermique.
- Mise en œuvre d'une isolation thermique en sous face des planchers dans les caves.
- Remplacement des volets.
- Installation de robinets thermostatiques performants sur les radiateurs existants.
- Remplacement des chaudières individuelles gaz par des pompes à chaleur sur air extrait et reprise de la ventilation existante.

Les 2 pavillons étant situés à proximité immédiate de l'école élémentaire Henri Matisse, un engagement a été pris auprès de la Ville de Mâcon de réaliser le chantier sur la période des vacances scolaires d'été. Il a ainsi démarré début juillet 2025 et s'achèvera fin septembre 2025.

Après mise au point des études de projet et consultation des entreprises pour l'attribution des marchés de travaux, il convient d'actualiser le programme de l'opération ainsi que le prix de revient et le plan de financement prévisionnels.

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 176 624,82 € HT / 188 000,00 € TTC TVA 5,5% et 10,0%

	Bureau du CA 20 Mars 2025 TTC TVA 10.0 %	Septembre 2025 TTC TVA 5.5 et 10.0 %	%
TRAVAUX	121 000.00 €	168 744.50 €	89.76 %
HONORAIRES ET DIVERS	22 000.00 €	19 255.50 €	10.24 %
Prix de revient prévisionnel	143 000.00 €	188 000.00 €	100.00%
Soit / logement	71 500.00 €	94 000.00 €	

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 20 Mars 2025 TTC TVA 10.0 %	Septembre 2025 TTC TVA 5.5 et 10.0 %	%
SUBVENTIONS	61 330.00 €	40 230.00 €	21.40%
- FEDER	18 000.00 €	0.00 €	0.00%
- REGION Bourgogne Franche-Comté Effilogis	19 330.00 €	16 230.00 €	8.63%
- Etat	19 000.00 €	19 000.00 €	10.11%
- Mâconnais Beaujolais Agglomération	5 000.00 €	5 000.00 €	2.66%
EMPRUNTS	54 000.00 €	60 000.00 €	31.91%
- CDC Eco-prêt 15 ans	54 000.00 €	60 000.00 €	31.91%
FONDS PROPRES	27 670.00 €	87 770.00 €	46.69%
Soit / logement	13 835.00 €	43 885.00 €	
TOTAL	143 000.00 €	188 000.00 €	100.00%

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

- CDC Eco-prêt 15 ans : 0,95% (Taux du Livret A -75 pb)

L'opération devrait bénéficier d'une prime de revente des certificats d'économies d'énergie d'un montant prévisionnel d'environ 4 500 euros.

Accusé de réception en préfecture
071-443862073-20250917-2025BU24-DE
Date de télétransmission : 17/09/2025
Date de réception préfecture : 17/09/2025

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 176 624,82 € HT / 188 000,00 € TTC TVA 5,5 et 10,0%,
- Autorisent le Directeur Général :
 - à contracter l'emprunt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ou de 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

**ANNEXE – Rénovation thermique de 2 pavillons situés 5 et 6 place Desnoyers
à Mâcon (71000)**

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

Ligne du Prêt :	ECO PRET	
Montant :	60 000 €	
Durée total de la Ligne du Prêt : <i>Dont durée de la phase du différé d'amortissement</i>	15 ans 0 mois	
Périodicité des échéances :	Annuelle	
Index :	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>	
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	
Modalité de révision :	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>	
Garantie :	100% Mâconnais Beaujolais Agglomération	

Accusé de réception en préfecture
071-443862073-20250917-2025BU24-DE
Date de télétransmission : 17/09/2025
Date de réception préfecture : 17/09/2025