



BAILLEUR
CONSTRUCTEUR
AMÉNAGEUR

Bureau du Conseil d'Administration du 2 décembre 2025



Bureau du Conseil d'Administration du 2 décembre 2025	Objet : Construction de 16 logements collectifs, « Le Verger d'Olivier », rue des Trappistines à Mâcon (71000) Programme, prix de revient et plan de financement prévisionnels Opération n° : 696C01 Délibération n°1	
Délibération n° 2025 BU 29	Service	Direction du Développement et du Patrimoine
Nombre de membres en exercice : 7 Présents (ou représentés) à la séance : 6	Rédacteur	Dina-Flor RODRIGUES

Le Directeur Général expose :

Sur proposition de la Ville de Mâcon, Mâcon Habitat souhaite acquérir un terrain d'environ 3 153 m² dont elle est propriétaire, situé à l'angle de la rue des Trappistines et de la rue Olivier de Serres à Mâcon, à détacher des parcelles cadastrées AM 97, AM 98, AM 99, AM 100 et AM 481 d'une superficie totale de 4 343 m².

Selon l'estimation du service des Domaines, la valeur vénale du foncier envisagé est de 315 300 € assortie d'une marge d'appréciation de 10%.

La réalisation d'une étude de faisabilité a permis d'envisager la construction de 2 petits immeubles R+1 sur ce terrain en application des règles constructives de la zone Um du PLU actuel.

Ils permettraient de développer une offre locative sur un secteur demandé proche du centre-ville, composée de logements indépendants accolés ou superposés.

Le programme immobilier proposé comprend 16 logements avec une vingtaine de places de stationnement extérieures, pour une surface habitable totale d'environ 1 198 m² avec les typologies suivantes :

- 6 type 2 avec une surface moyenne de 53 m²
- 4 type 3 avec une surface moyenne de 72 m²
- 4 types 4 avec une surface moyenne de 88 m²
- 2 types 5 avec une surface moyenne de 105 m²

Dans un souci de rationalisation des constructions et de gestion ultérieure, les volumes bâtis n'intégreront pas de parties communes intérieures. Tous les accès seront individuels depuis l'extérieur, de plain-pied ou à l'étage par un escalier.

Les logements bénéficieront d'un espace extérieur privatif, soit un petit jardin engazonné avec terrasse abritée, soit une terrasse ou une loggia à l'étage.

Ils seront traversants pour offrir un meilleur confort d'été en permettant la ventilation nocturne. Les pièces de vie seront séparées de la partie ~~mais en un espace de~~ rangement intérieur de 3 m² à 5 m² sera prévu comme alternative à la cave sous

RETOUR DE DOCUMENT MUNICIPAL
071-443862073-20251203-2025BU29-DE
Date de transmission : 03/12/2025
Date de réception préfecture : 03/12/2025

bâtiment. Les plus grandes typologies seront organisées en duplex avec chambres et salle de bain à l'étage.

Les constructions répondront aux exigences de la RE2020 – seuil 2025 avec une isolation thermique renforcée, la mise en œuvre de matériaux à impact carbone réduit sur leur cycle de vie, et un système de production de chauffage et d'eau chaude sanitaire peu émetteur de gaz à effet de serre. Elles seront ainsi classées en étiquette A du DPE.

Les logements seront financés de la façon suivante : 10 PLUS au titre de la programmation 2026 de l'Etat dans le département, et 6 PLAI dans le cadre de la reconstitution « hors site » de l'offre de logements démolis du PRU « La Chanaye-Résidence » à Mâcon.

PRIX DE REVIENT PRÉVISIONNEL

Le prix de revient prévisionnel de l'opération de construction de 16 logements collectifs « Le Verger d'Olivier » rue des Trappistines à Mâcon (71000) s'élève à 3 174 700 € HT / 3 443 516 € TTC TVA 5,5% et 10,0%.

	Novembre 2025 HT	Novembre 2025 TTC TVA 5.5% et 10.0%	%
FONCIER	480 000 €	520 644 €	15.12 %
TRAVAUX	2 290 495 €	2 484 441 €	72.15 %
HONORAIRES ET DIVERS	404 205 €	438 431 €	12.73 %
Prix de revient prévisionnel	3 174 700 €	3 443 516 €	100.00%
Soit / logement	198 419 €	215 220 €	

PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL

Le plan de financement de l'opération de construction de 16 logements collectifs « Le Verger d'Olivier », rue des Trappistines à Mâcon (71000) se décompose comme suit :

	Novembre 2025 TTC TVA 5.5% et 10.0%	%
SUBVENTIONS	182 800.00 €	5.31 %
ANRU PLAI	46 800.00 €	1.36 %
Département de Saône-et-Loire	36 000.00 €	1.05 %
Mâconnais Beaujolais Agglomération	100 000.00 €	2.90 %
EMPRUNTS	2 315 912.00 €	67.25 %
CDC PLUS 40 ans	1 256 685.00 €	36.49 %
CDC PLUS Foncier 50 ans	325 103.00 €	9.44 %
CDC PLAI 40 ans	507 423.00 €	14.74 %
CDC PLAI Foncier 50 ans	167 901.00 €	4.88 %
Action Logement	58 800.00 €	1.71 %
FONDS PROPRES	944 804.00 €	27.44 %
Fonds propres par logement	59 050 €	
TOTAL	3 443 516.00 €	100.00 %
Accusé de réception en préfecture 07/11/2020 10:37:05 Date de télétransmission : 03/12/2025 Date de réception préfecture : 03/12/2025		

KCF

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 PLAI 40 et 50 ans : 1,50 % (Taux du Livret A - 20 pb)

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

- Valident le programme des travaux, le prix de revient et le plan de financement prévisionnels de l'opération de construction de 16 logements collectifs « Le Verger d'Olivier », rue des Trappistines à Mâcon (71000) pour un montant de 3 174 700 € HT / 3 443 516 € TTC TVA 5,5% et 10,00%
- Autorisent le Directeur Général :
 - à engager le montage opérationnel du projet,
 - à engager toutes les consultations nécessaires pour la conception et l'ingénierie du projet (maîtrise d'œuvre, bureau de contrôle, coordination SPS ...) et à signer les marchés correspondants,
 - à signer le moment venu toutes 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 tout autre organisme bancaire aux taux en vigueur à la signature des contrats,
 - 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 2 décembre 2025	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 programme des travaux, du prix de revient et du plan de financement prévisionnels de la Tranche 2 – 179 logements Opération n° : 683R/684O Délibération n°5	
Délibération n° 2025 BU 30	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 pour lequel une convention financière pluriannuelle 2021-2027 a été signée avec l'ANRU et l'ensemble des partenaires, 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 appartenant à l'office, 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.

Les travaux sont en cours et s'achèveront dans courant du 2^{ème} semestre 2026.

- 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 au 2^{ème} semestre 2026.

Pour mener cette opération, Mâcon Habitat a confié la maîtrise d'œuvre au groupement AAMCO/BETREC. Les études d'avant-projet sommaire de la Tranche 2 ont été rendues au mois d'octobre 2025 avec une enveloppe de travaux portée à 6 907 500,00 € HT. Ce chiffrage correspondant à un programme de travaux intégrant des compléments pour atteindre les nouveaux objectifs de performance thermique ciblés par l'office et les partenaires financiers, pour améliorer l'accessibilité des logements, et offrir davantage de confort aux locataires tout en réduisant les charges liées à l'énergie.

Accusé de réception en préfecture
07/12/2025 10:55:20
Date de télétransmission : 03/12/2025
Date de réception préfecture : 03/12/2025

PROGRAMME DES TRAVAUX

Les principales évolutions du programme par rapport au projet initial concernent le remplacement des menuiseries extérieures, le remplacement des portes palières, la création d'un ascenseur, le remplacement des 4 autres appareils déjà existants, la réfection complète des toitures terrasses et le changement de vecteur énergétique pour la production d'eau chaude sanitaire passant du gaz au réseau de chaleur urbain. Ce choix s'inscrit à la fois dans la volonté de décarboner le parc immobilier de l'office et dans la rationalisation de la maintenance ultérieure des équipements.

Le programme actualisé des travaux pour la réhabilitation et la résidentialisation des abords des 5 bâtiments rue du Beaujolais est le suivant :

Enveloppe des bâtiments :

- isolation thermique par l'extérieur en panneaux de fibres de bois haute densité,
- application d'un enduit minéral et peinture des éléments en façades,
- remplacement des fenêtres par des menuiseries extérieures pvc performantes avec volets roulants intégrés, motorisation des volets roulants des portes-fenêtres, et ajout de lisses métalliques formant les garde-corps des fenêtres,
- mise en peinture des balcons, remplacement des brise-vues entre logements, remplacement de la serrurerie sur les garde-corps en béton existants, et création de descentes d'eaux pluviales.

Parties communes et équipements :

- création d'un ascenseur intérieur dans l'immeuble 94, rue du Beaujolais,
- remplacement des ascenseurs existants par des ascenseurs répondant aux normes PMR pour les bâtiments 96, 98, 220 et 222, rue du Beaujolais,
- requalification complète des entrées d'immeubles avec création d'un sas thermique, installation de nouvelles portes d'accès sécurisées, remplacement de l'interphone par un visiophone GSM, mise en place d'un écran d'affichage numérique, et remplacement boîtes aux lettres,
- réaménagement complet des halls d'entrée : nouveau carrelage au sol, nouvelle faïence sur les murs en recouvrement de celle existante, installation de faux-plafonds,
- remplacement des portes d'accès aux escaliers, et révision des portes de gaines techniques,
- isolation thermique des plafonds des parties communes en rez-de-chaussée,
- isolation thermique des locaux techniques et des locaux vélos,
- nouveaux revêtements de sol dans les escaliers et les paliers d'étages, avec mise en peinture des murs et des plafonds,
- installation de luminaires à led,
- remplacement des lanterneaux de désenfumage en toitures.

Logements :

- remplacement des portes palières
- réfection des salles de bains et des WC : remplacement des baignoires par des douches, remplacement des lavabos, ajout de faïence murale ou recouvrement de l'existante, peinture des plafonds et des murs, nouveaux sols souples,
- réfection partielle des cuisines : remplacement des évier et des meubles sous évier, complément de faïence murale ou recouvrement de celle existante, mise en peinture d'une face de mur, remplacement du sol souple selon l'état, nouvelle bouche d'extraction d'air,
- remplacement du tableau électrique, des appareillages et points lumineux des logements pour mise en conformité,
- remplacement des radiateurs et des sèche-serviettes.

071-443662073-20251203-20258030-DE
Date de télétransmission : 03/12/2025
Date de réception préfecture : 03/12/2025

Chauffage et ventilation :

- remplacement des chauffe-bains gaz individuels par un système de production d'eau chaude sanitaire collective raccordé sur le réseau de chauffage urbain,
- remplacement des pompes de distribution et désembouage du réseau de chauffage,
- remplacement des équipements de ventilation mécanique autoréglable.

Espaces extérieurs :

- création d'espaces végétalisés aux abords des immeubles,
- redéfinition des cheminements piétons,
- mise en place d'une clôture basse pour délimiter les emprises privatives du domaine public,
- mise en place de bancs,
- création d'une rampe d'accès PMR sur l'entrée 220, rue du Beaujolais.

Afin de prendre en compte les travaux d'amélioration complémentaires, il convient d'actualiser le prix de revient et le plan de financement prévisionnels de l'opération de réhabilitation et résidentialisation des abords des 5 bâtiments de la rue du Beaujolais.

PRIX DE REVIENT PRÉVISIONNEL

Le prix de revient prévisionnel pour la rénovation des 5 bâtiments situés 94, 96, 98, 220 et 222 rue du Beaujolais à Mâcon (71000) s'élève à 7 476 335,65 € HT / 7 887 534,11 € TTC (TVA 5,5% - Opération 683R).

	Bureau du CA 22 mars 2022 TTC TVA 10.0%	Décembre 2025 TTC TVA 5,5%	%
TRAVAUX	4 260 314,16 €	6 959 835,00 €	88,24%
HONORAIRES ET DIVERS	508 002,00 €	927 699,11 €	11,76%
Prix de revient prévisionnel	4 768 316,16 €	7 887 534,11 €	100,00%
Soit / logement	26 638,64 €	44 064,44 €	

Le prix de revient prévisionnel pour la résidentialisation des abords des 5 bâtiments situés 94, 96, 98, 220 et 222 rue du Beaujolais à Mâcon (71000) s'élève à 361 240,16 € HT / 381 108,37 € TTC (TVA 5,5% - Opération 684O).

	Bureau du CA 22 mars 2022 TTC TVA 20,0%	Décembre 2025 TTC TVA 5,5%	%
TRAVAUX	516 913,20 €	327 577,50 €	85,95%
HONORAIRES ET DIVERS	38 686,80 €	53 530,87 €	14,05%
Prix de revient prévisionnel	555 600,00 €	381 108,37 €	100,00%
Soit / logement	3 103,91 €	2 129,10 €	

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

Le plan de financement prévisionnel pour la rénovation des 5 bâtiments situés 94, 96, 98, 220 et 222 rue du Beaujolais à Mâcon (71000) se décompose comme suit (Opération 683R) :

	Bureau du CA 22 mars 2022 TTC TVA 10.0%	Décembre 2025 TTC TVA 5.5%	%
SUBVENTIONS	1 084 500,00 €	2 828 660,00 €	35,86%
- Région Bourgogne Franche-Comté	458 000,00 €	738 000,00 €	9,36%
- Département de Saône-et-Loire	626 500,00 €	626 500,00 €	7,94%
- Europe FEDER	0,00 €	984 500,00 €	12,48%
- MBA	0,00 €	477 500,00 €	6,05%
- CGLLS FSI	0,00 €	2 160,00 €	0,03%
EMPRUNTS	2 747 650,00 €	3 875 743,99 €	49,14%
- CDC Eco prêt	1 969 000,00 €	2 774 500,00 €	35,18%
- Action Logement Prêt bonifié	778 650,00 €	778 650,00 €	9,87%
- Emprunt taux fixe rénovation thermique	0,00 €	322 593,99 €	4,09%
FONDS PROPRES	936 166,16 €	1 183 130,12 €	15,00%
Soit / logement	5 229,98 €	6 609,67 €	
TOTAL	4 768 316,16 €	7 887 534,11 €	100,00%

A l'issue des travaux il sera appliqué une contribution pour les locataires, dite « 3ème ligne » sur la quittance mensuelle de loyer, au titre du partage des économies d'énergie réalisées grâce aux travaux d'amélioration. Par ailleurs, les travaux de performance énergétique permettront de valoriser des certificats d'économie d'énergie.

Le plan de financement prévisionnel pour la résidentialisation des abords des 5 bâtiments situés 94, 96, 98, 220 et 222 rue du Beaujolais à Mâcon (71000) se décompose comme suit (Opération 684O) :

	Bureau du CA 22 mars 2022 TTC TVA 20.0%	Décembre 2025 TTC TVA 5.5%	%
SUBVENTIONS	200 150,06 €	200 150,06 €	52,52%
- ANRU	200 150,06 €	200 150,06 €	52,52%
EMPRUNTS	280 500,00 €	180 958,31 €	47,48%
- CDC Prêt PAM	280 500,00 €	180 958,31 €	47,48%
FONDS PROPRES	74 949,94 €	0,00 €	0,00%
TOTAL	555 600,00 €	381 108,37 €	100,00%

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

- Valident le programme des travaux, le prix de revient et le plan de financement prévisionnels actualisés de l'opération de rénovation des 5 bâtiments situés 94, 96, 98, 220 et 222 rue du Beaujolais à Mâcon (71000) pour un montant de 7 476 335,65 € HT / 7 887 534,11 € TTC (TVA 5,5% - Opération 683R)
- Valident le programme des travaux, le prix de revient et le plan de financement prévisionnels actualisés de l'opération de résidentialisation des abords des 5 bâtiments situés 94, 96, 98, 220 et 222 rue du Beaujolais à Mâcon (71000) pour un montant de 361 240,16 € HT / 381 108,37 € TTC (TVA 5,5% - Opération 684O).
- Autorisent le Directeur Général :
 - à poursuivre le montage opérationnel du projet,
 - à signer toutes 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, d'Action Logement, ou tout autre organisme bancaire aux taux en vigueur à la signature des contrats,
 - à solliciter la garantie des emprunts auprès de Mâconnais Beaujolais Agglomération.

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

Karen CLIVIO FONTANY
Directeur Général

Accusé de réception en préfecture
071-443862073-20251203-2025BU30-DE
Date de télétransmission : 03/12/2025
Date de réception préfecture : 03/12/2025



Le Directeur Général expose :

Les services de Mâcon Habitat ont procédé à la clôture administrative, financière et comptable de l'opération d'acquisition amélioration d'un immeuble de 9 logements (6 PLUS et 3 PLA) situé 14 quai Lamartine à Mâcon (71000), dénommé « Le Scalae », dont les travaux ont été achevés en juin 2024.

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

	Bureau du CA 11 juillet 2023 TTC 5.5%	Prix de revient définitif TTC 5.5%	% PRD
PRIX DE REVIENT Soit / logement	2 124 101.00 € 236 011.22 €	2 054 475.40 € 228 275.04 €	
FINANCEMENT			
SUBVENTIONS	421 154.00 €	471 154.00 €	22.93%
ETAT PLAI	17 154.00 €	17 154.00 €	0.83%
ETAT PLUS	2 000.00 €	2 000.00 €	0.10%
MBA PLAI	27 000.00 €	27 000.00 €	1.31%
MBA PLUS	36 000.00 €	36 000.00 €	1.75%
MBA subvention annuelle	150 000.00 €	200 000.00 €	9.73%
Action Logement Action cœur de ville	189 000.00 €	189 000.00 €	9.20%
EMPRUNTS	1 342 947.00 €	1 342 947.00 €	65.37%
CDC PLUS 40 ans	606 256.00 €	606 256.00 €	29.51%
CDC PLUS Foncier 50 ans	313 943.00 €	313 943.00 €	15.28%
CDC PLAI 40 ans	121 954.00 €	121 954.00 €	5.94%
CDC PLAI Foncier 50 ans	111 794.00 €	111 794.00 €	5.44%
Action logement Action cœur de ville	189 000.00 €	189 000.00 €	9.20%
FONDS PROPRES	360 000.00 €		
Soit / logement	40 000 €		
TOTAL FINANCEMENT	2 124 101.00 €	2 054 475.40 €	100.00%

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 2 054 475,40 € TTC TVA 5,5%,
- à arrêter le plan de financement définitif de l'opération à 2 054 475,40 € dont :
 - 471 154,00 € de subventions,
 - 1 342 947,00 € 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 240 374,40 €.


Karen CLIVIO FONTANY
Directeur Général

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

Accusé de réception en préfecture
071-443862073-20251203-2025BU31-DE
Date de télétransmission : 03/12/2025
Date de réception préfecture : 03/12/2025