



HABITAT
Drouais

N°2159 / Tremblay-les-Villages (28170)

48 – 66 – 69 – 79 – 84 – 91 – 102 –
103 – 115 et 118 rue Maurice Hébert
Construction de 10 logements individuels
seniors

M.O.D	
NPNRU	Droit commun
/	10

Conseil d'Administration

5 juin 2024

Jalon : validation financière



Phase d'avancement :

Opportunité

Programme

Conception

Réalisation

Clôture



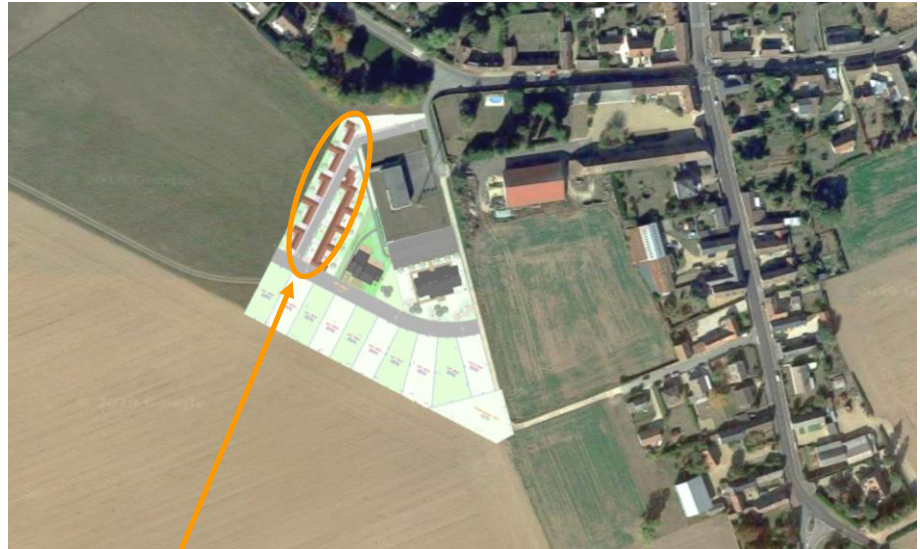
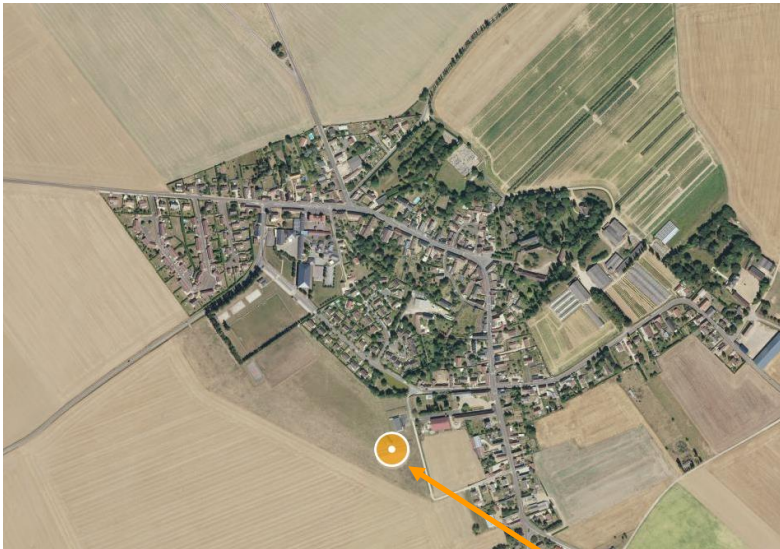
Contexte et présentation sommaire

- Projet réalisé par Habitat Drouais dans le cadre d'une opération d'aménagement comportant également la construction d'une Maison de Santé, d'une Maison d'Assistantes Maternelles et la vente de 10 lots viabilisés à bâtir.
- Constat et besoin : population vieillissante à Tremblay-les-Villages avec besoin de logements adaptés de petite taille, d'où un programme de 10 logements individuels conventionnés pour personnes âgées indépendantes.
- Enjeux environnemental et social : constructions « ossature bois » à consommations énergétiques maîtrisées + confort d'usage et accessibilité.
- Ce programme de 10 logements seniors a fait l'objet de plusieurs mises en concurrence :
 - Une première mise en concurrence avec la Maison d'Assistantes Maternelles (MAM) a été lancée en mai 2022. La consultation a été déclarée infructueuse.
 - Une deuxième mise en concurrence avec 2 marchés distincts MAM / 10 logements seniors a été initiée en octobre 2022. La consultation des 10 logements seniors a été déclarée infructueuse. Seuls les marchés de la MAM ont été notifiés en janvier 2023.
 - Une troisième mise en concurrence spécifique aux 10 logements seniors a démarré en octobre 2023.

Foncier – données de site

- Maîtrise foncière : Habitat Drouais (depuis 2019)
- Terrain / Immeuble :
Parcelles B 120p et 121 → 2 107 m²
- PLU : 1 AU
- Diagnostics de site :
 - Levé de géomètre : oui
 - Études géotechniques : oui
 - Études de pollution : pas de pollution connue
 - Recollement des réseaux concessionnaires : DT
 - Archéologie préventive : non
 - ABF : oui

Foncier – données de site



10 logements seniors



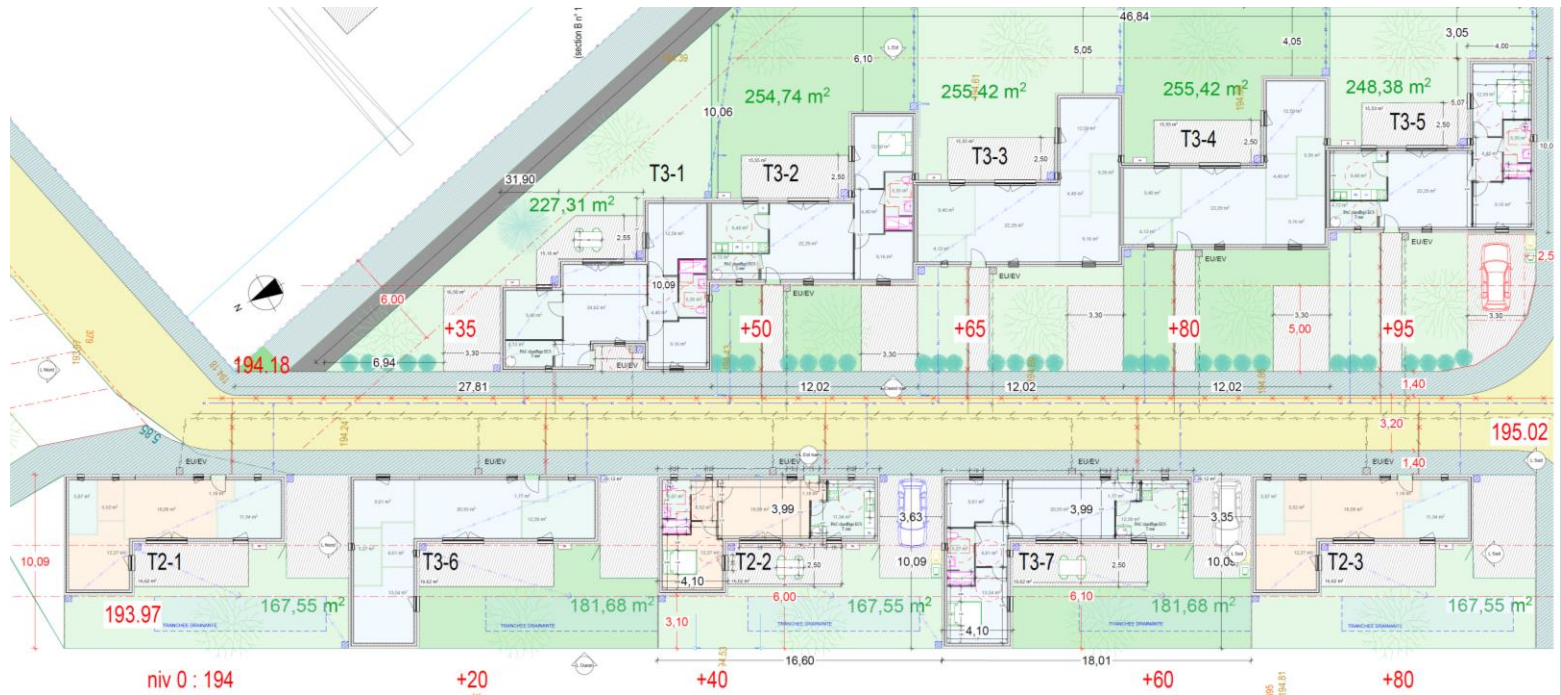
Synthèse du programme technique et environnemental

- Objectif environnemental : RT 2012
- Nombre de niveaux : RdC – 1 place de stationnement en aérien par logement
- Clos couvert :
 - Couverture tuiles (pente 30°)
 - Murs ossature Bois
 - Enduit ocre clair
- Isolation : ITE + isolation des combles perdus
- Menuiseries extérieures :
 - PVC + Volets roulants électriques
- Chauffage / ECS :
 - PAC Air/Air
 - VMC simple flux

Illustrations du projet



Illustrations du projet – plan masse



Economie de l'opération

Prix de revient prévisionnel

Type de dépenses	PLAI		PLUS		Total	
	€ HT	€ TTC LASM	€ HT	€ TTC LASM	€ HT	€ TTC LASM
Charges Foncière	109 132	111 761	257 786	268 754	366 918	380 515
Prix de revient bâtiment	367 037	387 224	867 031	953 734	1 234 068	1 340 958
Honoraires	38 220	40 322	90 289	99 318	128 509	139 641
Actualisation et révision	12 700	13 399	30 000	33 000	42 700	46 399
Frais financiers	9 181	9 686	35 611	39 172	44 792	48 858
TOTAL	536 270	562 391	1 280 718	1 393 978	1 816 987	1 956 369

- Plan de financement prévisionnel

Type de financement	PLAI €	PLUS €	Total €	Quotité
Subvention État	34 500	35 000	69 500	3,55 %
Subvention Conseil Régional	17 400	40 600	58 000	2,96 %
Subvention Conseil Départemental	25 500	59 500	85 000	4,34 %
Sous total Subventions	77 400	135 100	212 500	10,86 %
Prêts CDC logements	183 293	493 614	676 906	34,60 %
Prêts CDC foncier	100 800	238 200	339 000	17,33 %
Intérêts de préfinancement	9 686	39 172	48 858	2,50 %
Sous total Prêts	293 778	770 986	1 064 764	54,43 %
Fonds propres	191 213	487 892	676 105	34,71 %
TOTAL	562 391	1 393 978	1 956 369	100,00 %

Planning prévisionnel

Phase	(mois/année)
Faisabilité & diagnostics de site	Avril 2017
Programme (AUFTEM)	Janvier 2018
ESQ / DIAG	Septembre 2019
Etudes d'avant projet	Décembre 2019 – juin 2020
Permis de construire	29 janvier 2021
Etudes de projet	octobre 2020 – janvier 2022
OS démarrage travaux	Juin 2024
OPR / Réception	Juin 2025
Mise à l'habitation	Juillet 2025
Clôture administrative et financière	Décembre 2026
Garantie de parfait achèvement	Juin 2026
Garantie décennale / DO	Juin 2035

Liste des principaux prestataires & partenaires

Prestataires intellectuels

- Études de faisabilité :
 - SEMCADD
- Etudes de sol :
 - Ginger CEBTP
- Géomètre :
 - Forteau-Faisant
- Maîtrise d'œuvre / OPC :
 - H = L
- Contrôle technique :
 - APAVE
- CSPS :
 - APAVE

Travaux

- Lot 1 Gros Œuvre : Kulmatiski
- Lot 2A Ossature bois : Servibois
- Lot 2B Charpente-couverture : DRU Couverture
- Lot 3 ITE : ISORAVAL
- Lot 4 Menuiseries extérieures : CUILLER FRERES
- Lot 5 Cloisons doublages – menuiseries intérieures : CUILLER FRERES
- Lot 6 Electricité : SARL GUILLARD
- Lot 7 Plomberie-Faïence-chauffage-VMC : CPC
- Lot 8 Sols souples-peinture : Béché
- Lot 9 VRD – espaces verts : TP 28

Historique des validations

Jalon	Comité d'engagement	Conseil d'administration
Opportunité		14/12/2017
Programme	13/11/2019	
Avant projet / PC	Septembre 2020	Sans objet
Validation financière		15/12/2021 – 05/06/2024
Logement témoin		
Remise des clés		
Clôture		