

# Dreux – rue Emile Prod’homme

Construction de 44 logements individuels

VEFA (SLH)	
NPNRU	Droit commun
33	11

Conseil d’Administration  
19/10/2022  
Jalon : validation financière



# Contexte et présentation sommaire

---

- Ensemble de maisons individuelles groupées
- Promoteur : SLH (Maisons Phénix)
- Opportunité :
  - Reconstitution offre 33 logements en NPNRU et offre nouvelle de 11 logements en droit commun
  - Enjeu global : 248 logements pour NPNRU (avant signature avenant courant 2022)
  - Hors QPV

# Foncier – données de site

---

- Maîtrise foncière :
  - Acquisition en VEFA auprès de SLH, fin 2022 / début 2023
  
- Terrain :
  - Cadastre : /
  - Pas de contrainte
  - Parcelles viabilisées par la SPL
  
- PLU : Situation / environnement :
  - Zone commerciale Les Coralines, Nord de Dreux
  - Des logements sociaux démolis en 2010 et 2013 qui ont laissé place à un grand espace enherbé.

# Synthèse du programme fonctionnel

Logements	Nb logts individuels	Surface habitable (m <sup>2</sup> )	Financement principal	Surface moyenne habitable (m <sup>2</sup> ) / type
T3	5	330,50 m <sup>2</sup>	NPNRU : 3 PLAI DC : 2 PLUS	66,10 m <sup>2</sup>
T4	31	2 962,05 m <sup>2</sup>	NPNRU : 13 PLAI / 10 PLUS DC : 3 PLAI / 5 PLUS	95,55 m <sup>2</sup>
T5	8	920,16 m <sup>2</sup>	NPNRU : 4 PLAI / 3 PLUS DC : 1 PLAI	115,02 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>44</b>	<b>4 212,71 m<sup>2</sup></b>	NPNRU : 20 PLAI / 13 PLUS DC : 3 PLAI / 8 PLUS	

- Stationnements : 44 Places en aérien + 39 garages
- Logements adaptables : 44
- Caves, locaux divers : 39 garages intégrés + 44 jardins privatifs

# Synthèse du programme technique et environnemental

---

- Objectif environnemental : (RT 2012) / NF Habitat
- Clos couvert :
  - Toiture : 2 pentes. Pente de toit 35%
  - Couverture : tuiles béton type Nobilée plates 10/m<sup>2</sup> aspect 20 m<sup>2</sup> – gouttières PVC
- Isolation :
  - 2 couches croisées de laine minérale avec pare vapeur Ep totale 120 mm
- Menuiseries extérieures :
  - PVC double vitrage 4/16/4 avec volets roulants non motorisés
- Chauffage / ECS :
  - Chauffage thermodynamique (système T.One Aqua-air)
  - Pompe à chaleur Air/Air (Aldes)
- Ascenseurs : 0
- Autres : VMC hygroréglable

# Illustrations du projet – plan masse



MAITRE D'OUVRAGE

SAS SOLOGNE ET LOIRE HABITAT  
Franchise MAISONS PHENIX  
8 route de Concy  
45071 ORLEANS Cedex 2



MAITRE D'OEUVRE



Pierre VINCENT Architectes  
2 rue Percheronne  
28000 CHARTRES

CONSTRUCTION DE MAISONS INDIVIDUELLES

Quartier des Prod'Homme, 28100 Dreux

PLAN MASSE

PHASE  
**PCMI**

**1**

07/09/2022

# Illustrations du projet – visuel



**MAITRE D'OUVRAGE**

SAS SOLOGNE ET LOIRE HABITAT  
Franchise MAISONS PHENIX  
8 route de Concyr  
45071 ORLEANS Cedex 2



**MAITRE D'OEUVRE**



Pierre VINCENT Architectes  
5 bis avenue Marcel Proust  
28000 CHARTRES  
sv.architectes@orange.fr

**CONSTRUCTION DE MAISONS INDIVIDUELLES LOT 1-44**

Quartier des Prod'Homme, 28100 Dreux

**VUE GÉNÉRALE**

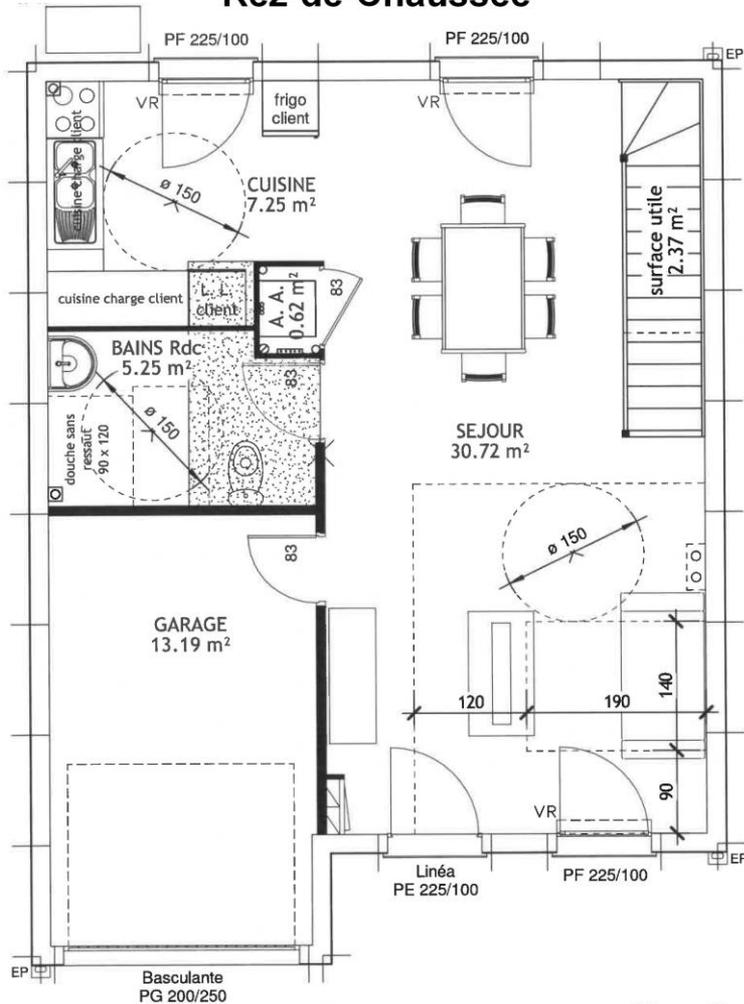
PHASE  
**PCMI**

15/11/2021

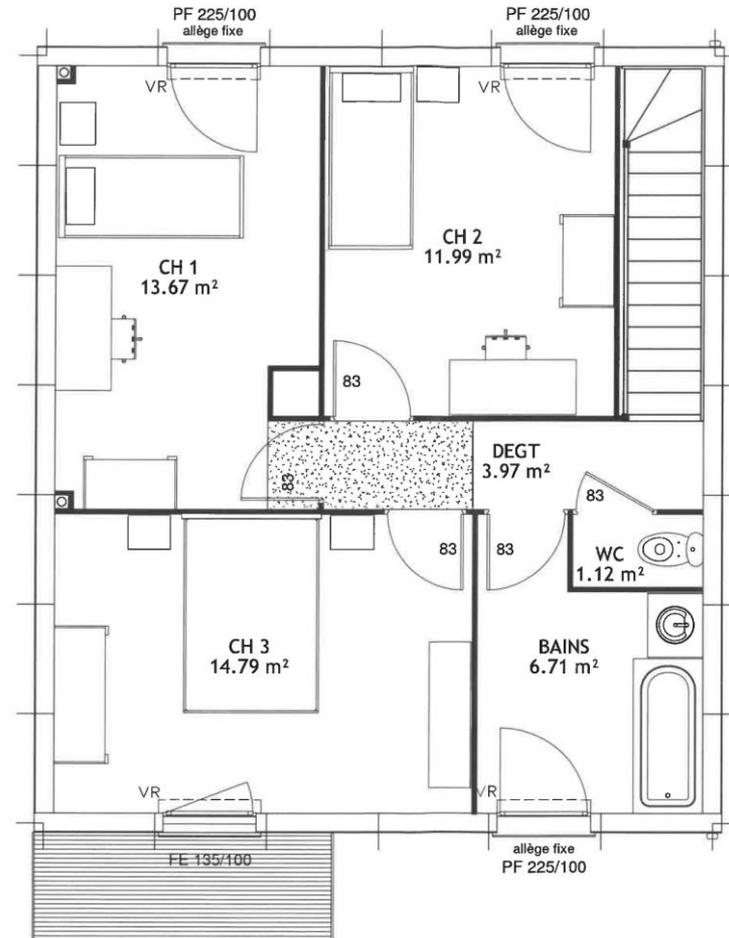
**2**

# Illustrations du projet – plan logement type T4

## Rez-de-Chaussée



## 1er étage



# Economie de l'opération

## Prix de revient prévisionnel

	HT	Prix fiscal Lasm 5,5%
Charge foncière	754 616 €	796 120 €
Prix de revient Bâtiment	7 586 550 €	8 003 810 €
Honoraires architecte et techniciens	58 920 €	62 161 €
Actualisation et révision	0 €	0 €
<b>TOTAL</b>	<b>8 400 086 €</b>	<b>8 862 091 €</b>

## Plan de financement prévisionnel

	Montant fiscal 5,5%
Subvention ANRU PLAI	156 000 €
Subvention Etat PLAI	16 800 €
Prêt bonifié Action Logement PLAI Prêt bonifié Action Logement PLUS	196 000 € 159 900 €
Prêt CDC logement 40 ans PLAI Prêt CDC logement 40 ans PLUS	1 454 070 € 1 449 621 €
Prêt CDC foncier 50 ans PLAI Prêt CDC foncier 50 ans PLUS	1 135 500 € 1 036 000 €
Prêt BOOSTER	660 000 €
Fonds propres (29,71%)	2 598 200 €
<b>TOTAL</b>	<b>8 862 091 €</b>

### Synthèse :

Financement NPNRU et droit commun  
Opération équilibrée avec 29,32% de FP

# Liste des réservataires

Nombre de logements sur l'opération : 44

Nom des réservataires	Nombre de réservation	Typologie logement	Financement du logement (PLAI-PLUS)	Numéro logement
ETAT	13	Non défini	Non défini	Non défini
ACTION LOGEMENT	Non défini	Non défini	Non défini	Non défini
AGGLOMERATION (garantie d'emprunt)	Non défini	Non défini		Non défini
COMMUNE (si transfert Agglo)	Non défini	Non défini		Non défini
AUTRE (à préciser)	0			
<b>TOTAL</b>	<b>13</b>			

# Planning prévisionnel

---

Phase	(mois/année)
Etudes d'opportunité	
Permis de construire (dépôt)	11/2021
Contrat de réservation	Octobre 2022
Acte d'acquisition	Fin 2022
OS démarrage travaux	Décembre 2022
Logement témoin	À définir
OPR / Réception	2 <sup>ème</sup> semestre 2024
Mise à l'habitation	2 <sup>ème</sup> trimestre 2024
Clôture administrative et financière	1 <sup>er</sup> trimestre 2026
Garantie de parfait achèvement	2 <sup>ème</sup> trimestre 2025
Garantie décennale / DO	2 <sup>ème</sup> trimestre 2034

# Historique des validations

---

Jalon	Comité d'engagement	Conseil d'administration
Opportunité		
Programme		
Avant projet / PC		
Validation financière		19/10/2022
Logement témoin		
Remise des clés		
Clôture		