



## REHABILITATION DE L'ENSEMBLE LOCATIF VAL DE REUIL II

|                  |                                              |
|------------------|----------------------------------------------|
| <b>OPERATION</b> | VAL DE REUIL II                              |
| <b>ADRESSE</b>   | Rue Du Balustre-Rue Isocèle-Rue De L'Equerre |
| <b>COMMUNE</b>   | VAL DE REUIL                                 |

### TYPE D'OPERATION

REHABILITATION  
LOCATIF SOCIAL

## An aerial photograph of a suburban neighborhood. Several houses are highlighted with bright red roofs, likely indicating properties for sale or of interest. The houses are scattered across the block, with some clustered together and others more isolated. The surrounding area includes other residential homes, streets, and greenery.





## Photos d'ensemble des pavillons avant démarrage des travaux



6 voie de l'Equerre



14 voie de l'Equerre



18 voie de l'Equerre



5 rue du Balustre



9 rue du Balustre



4 rue du Balustre



6 rue du Balustre



8 rue du Balustre



8 rue Isocèle



14 rue Isocèle

## PERSPECTIVES APRES TRAVAUX



*6 Voie de l'Equerre*



*18 Voie de l'Equerre*



*8 Rue du Balustre*

# PRESENTATION OPERATION A REHABILITER

## 1. Besoins

CIF COOPERATIVE est propriétaire de 10 pavillons sur la commune de Val De Reuil.

La construction des pavillons a eu lieu en 1990, avant les différentes réglementations thermiques de 2005, 2012, et 2020. Les logements ont des DPE en E et F actuellement, la réhabilitation vise des futurs DPE en B et A. De plus, les revêtements extérieurs ont été dégradés au fil du temps par les eaux pluviales et les installations électriques nécessitent une remise aux normes.

Ce groupe locatif doit donc faire l'objet d'une réhabilitation principalement thermique.

## 2. Objectif (Impact environnemental)

La réhabilitation des logements va permettre un gain de consommation d'énergie primaire d'environ 80%.

*Le Cep correspond à la somme des consommations d'énergie primaire du foyer sur une année (chauffage + climatisation + eau chaude sanitaire + éclairage + auxiliaires).*

*(Cef initial – Cef projet) est la différence entre la consommation conventionnelle initiale (Cef initial) et la consommation conventionnelle du projet de rénovation (Cef projet) en énergie finale, rapportée à la surface habitable de la maison, respectivement avant et après travaux (exprimée en kWh/m².an).*

Tableau de synthèse de gain énergétique de la réhabilitation :

| Maison                               | Type | Energie<br>(kWh <sub>tep</sub> /m².an) | Carbone<br>(kg <sub>eqCO2</sub> /m².an) | Etiquette<br>DPE | Economie Cep<br>initial/projet<br>(%) |
|--------------------------------------|------|----------------------------------------|-----------------------------------------|------------------|---------------------------------------|
| 6 rue de l'Equerre<br>avant travaux  | 5    | 354                                    | 11                                      | F                | -80.1                                 |
| 6 rue de l'Equerre<br>après travaux  | 5    | 70                                     | 2                                       | B                |                                       |
| 14 rue de l'Equerre<br>avant travaux | 4    | 317                                    | 10                                      | E                | -79.5                                 |
| 14 rue de l'Equerre<br>après travaux | 4    | 65                                     | 2                                       | A                |                                       |
| 18 rue de l'Equerre<br>avant travaux | 4    | 323                                    | 10                                      | E                | -79.9                                 |
| 18 rue de l'Equerre<br>après travaux | 4    | 65                                     | 2                                       | A                |                                       |
| 5 rue du Balustre<br>avant travaux   | 2    | 412                                    | 13                                      | F                | -78.6                                 |
| 5 rue du Balustre<br>après travaux   | 2    | 88                                     | 2                                       | B                |                                       |
| 9 rue du Balustre<br>avant travaux   | 2    | 406                                    | 13                                      | F                | -78.1                                 |
| 9 rue du Balustre<br>après travaux   | 2    | 89                                     | 2                                       | B                |                                       |
| 6 rue du Balustre<br>avant travaux   | 2    | 392                                    | 12                                      | F                | -78.8                                 |
| 6 rue du Balustre<br>après travaux   | 2    | 83                                     | 2                                       | B                |                                       |
| 4 rue du Balustre<br>avant travaux   | 3    | 386                                    | 12                                      | F                | -78.8                                 |
| 4 rue du Balustre<br>après travaux   | 3    | 82                                     | 2                                       | B                |                                       |
| 8 rue du Balustre<br>avant travaux   | 3    | 403                                    | 13                                      | F                | -78.9                                 |
| 8 rue du Balustre<br>après travaux   | 3    | 85                                     | 2                                       | B                |                                       |
| 8 rue Isocèle avant<br>travaux       | 1    | 411                                    | 13                                      | F                | -80.0                                 |
| 8 rue Isocèle après<br>travaux       | 1    | 82                                     | 2                                       | B                |                                       |
| 14 rue Isocèle<br>avant travaux      | 1    | 385                                    | 12                                      | F                | -79.5                                 |
| 14 rue Isocèle<br>après travaux      | 1    | 79                                     | 2                                       | B                |                                       |

Ces résultats sont affinés par l'audit énergétique transmis en annexe du présent document dont le scénario retenu est le C. Le projet ne vise pas de label en particulier.

### 3. Travaux

Le maître d'œuvre désigné pour cette opération est le cabinet ARA (Agence rouennaise d'architecture).

Les travaux retenus concernent :

- Remplacement de l'ensemble des menuiseries
- Remplacement du bardage bois - ITE
- Démoussage
- Remise aux normes électriques
- Mise en place de pompe à chaleur et de radiateurs fluides
- Isolation des combles

## LES CHIFFRES DE L'OPERATION

### 1. Situation :

- Nombre de logements : 10 logements
- Financement : Caisse des Dépôts et Consignations

À la suite de la réunion locataires organisée le 13 octobre 2022, nous allons pouvoir mettre en place après la réhabilitation la **3<sup>ème</sup> ligne de quittance** (20€ pour les T4 et T5). De nouvelles réunions seront organisées dans les prochaines semaines.

### 2. Typologie et surfaces

| Typologie | Nombre |
|-----------|--------|
| T4        | 5      |
| T5        | 5      |

### 3. Coûts de construction par lot (HT)

| LOT | DESIGNATION                     | ENTREPRISES     | MONTANT HT          |
|-----|---------------------------------|-----------------|---------------------|
| 1   | Traitement des façades          | DURAND          | 304 890.00 €        |
| 2   | Couverture                      | ISOTOIT         | 47 105.00 €         |
| 3   | Menuiseries extérieures         | CUILLER         | 87 255.00 €         |
| 4   | Isolation Thermique             | CUILLER         | 56 245.00 €         |
| 5   | Revêtement de sols - Peinture   | DOLPIERRE       | 24 000.00 €         |
| 6   | Electricité                     | POMMIER         | 44 645.00 €         |
| 7   | Plomberie-Chauffage-Ventilation | SANI CHAUFF     | 179 630.00 €        |
|     |                                 | <b>TOTAL HT</b> | <b>743 770.00 €</b> |



#### 4. Prix de revient

|                        | HT          | TTC          |
|------------------------|-------------|--------------|
| Prix de revient Global | 918 790.75€ | 999 911.00 € |
| Coût par logement      | 91 879.07€  | 99 991.10 €  |

### BUDGET PREVISIONNEL

#### A06 - Plan de financement prévisionnel 10 logements Val de Reuil II - Val de Reuil

|                                             | <i>Ensemble</i>     | <i>logement conventionné</i> | <i>logement non conventionné</i> |
|---------------------------------------------|---------------------|------------------------------|----------------------------------|
| Nombre de logements                         | 10                  | 10                           |                                  |
| <b>I - Prix de revient de l'opération :</b> |                     |                              |                                  |
| Charge foncière                             | 0,00 €              | 0,00 €                       |                                  |
| <b>Batiment</b>                             | <b>743 770,00 €</b> | 743 770,00 €                 |                                  |
| Travaux thermique                           | 628 020,00 €        | 628 020,00 €                 |                                  |
| Divers travaux                              | 115 750,00 €        | 115 750,00 €                 |                                  |
| Honoraires - divers                         | 175 020,75 €        | 175 020,75 €                 |                                  |
| <b>Total HT</b>                             | <b>918 790,75 €</b> | 918 790,75 €                 |                                  |
| TVA 5,5%                                    | 34 541,10 €         | 34 541,10 €                  |                                  |
| TVA 10% Autres travaux                      | 11 575,00 €         | 11 575,00 €                  |                                  |
| TVA 20% Honoraires - divers                 | 35 004,15 €         | 35 004,15 €                  |                                  |
| <b>Total TTC</b>                            | <b>999 911,00 €</b> | 999 911,00 €                 | 0,00 €                           |
|                                             |                     |                              |                                  |
| <b>II - Moyens financiers</b>               |                     |                              |                                  |
| Emprunt Caisse des Dépôts                   | 999 911,00 €        | 999 911,00 €                 | 0,00 €                           |
| Eco Prêt (33000€/logement)                  | 272 500,00 €        | 272 500,00 €                 | 0,00 €                           |
| Prêt PAM                                    | 727 411,00 €        | 727 411,00 €                 | 0,00 €                           |
| Fonds propres                               | 0,00 €              | 0,00 €                       | 0,00 €                           |
| PALULOS (Plan de Relance)                   | 0,00 €              | 0,00 €                       | 0,00 €                           |
| 4000 euros / logement conventionné          |                     |                              |                                  |
| <b>Total TTC</b>                            | <b>999 911,00 €</b> | 999 911,00 €                 | 0,00 €                           |

### GARANTIES D'EMPRUNTS

| Organismes garants       | Quotités prévisionnelles |
|--------------------------|--------------------------|
| Agglomération Seine-Eure | 80%                      |
| Ville de Val-de-Reuil    | 20%                      |

CALENDRIER D'OPERATION

|                                  |                     |
|----------------------------------|---------------------|
|                                  | Date prévisionnelle |
| Demande de financement           | Aout 2024           |
| Obtention des financements       | Décembre 2024       |
| Attribution des marchés          | Mars 2025           |
| OS (avec garanties des emprunts) | 2T 2025             |
| Démarrage travaux                | 2T 2025             |
| Fin des travaux / livraison      | 1T 2026             |
| Validation décomptes définitifs  | 3T 2026             |

