

NOTE DE SYNTHÈSE

Acquisition en VEFA de 40 logements sociaux – Lieu-dit « Degain » - Trélissac

Demande de garantie d'emprunt

1) Description de l'opération :

L'opération Degain, de la SA HLM Immobilière Atlantic Aménagement (3F I2A), comprend au total 45 logements. Sur ces 45 logements, 5 sont PLS et ne sont pas concernés par cette demande de garantie d'emprunt.

Il s'agit d'une opération en parc social public, d'acquisition en VEFA de 40 logements situés Lieu-dit Degain 24750 TRELISSAC, de typologie variées permettant d'accueillir des ménages avec des compositions familiales différentes : 15 T2, 21 T3, 4 T4.

Cette opération est située à proximité des services et des commerces. Les logements sont également à proximité immédiate des lignes D et E3 de Péribus.

Concernant la dimension environnementale, le projet envisage plusieurs mesures :

- Certification RT 2012 -10%, label + certification PRESTATERRE BEE+
- Le chauffage et l'eau chaude seront produits des chaudières individuelles à condensation (gaz) avec radiateurs acier et chauffe serviettes. Les logements sont par ailleurs équipés de matériels économes en eau et en énergie.
- 47 places de stationnement aérien sont prévues, ainsi qu'un local à vélos.
- Tous les logements comportent soit un jardin pour les rez-de-chaussée, soit un balcon pour les logements à l'étage

Les loyers prévisionnels seront les suivants :

Type de logements	Forme	Nombre de logements			Surfaces habitables (m2)	Loyer mensuel (€)	
		PLAI	PLUS	TOTAL		PLAI	PLUS
T2	Collectif	6	9	15	46	263	308
T3		7	14	21	63	362	413
T4		1	3	4	80	463	512
	TOTAL	14	26	40			

2) Détail des prêts :

L'acquisition en VEFA des 45 logements représente un coût total de 4 921 170 €. La garantie des prêts souscrits par Immobilière Atlantic Aménagement 3FI2A auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour cette opération est demandée pour un total de 3 587 330 €. Les caractéristiques des prêts sont les suivantes:

Caractéristiques des Prêts	PLAI Ligne 5564457	PLAI Foncier Ligne 5564458
Montant du Prêt	699 247 € €	346 798 €
Durée	40 ans	50 ans
Taux de période	2.8%	2.8 %
Périodicité des échéances	Annuelles	Annuelles
Index	Livret A	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du livret A en vigueur à la date d'effet – 0,2%	Taux du livret A en vigueur à la date d'effet – 0,2%

Caractéristiques des Prêts	PLUS Ligne 5564455	PLUS Foncier Ligne 5564456
Montant du Prêt	1 652 484 €	688 801 €
Durée	40 ans	50 ans
Taux de période	3.6 %	3.6 %
Périodicité des échéances	Annuelles	Annuelles
Index	Livret A	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du livret A en vigueur à la date d'effet + 0,6 %	Taux du livret A en vigueur à la date d'effet + 0,6 %

Caractéristiques des Prêts	PHB 2.0 Ligne 5564460
Montant du Prêt	200 000 €
Durée	40 ans
Taux de période	1.1 %
Périodicité des échéances	Annuelles
Index	Taux fixe /Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux d'intérêt à 0 % sur 20 ans puis, sur les 20 ans suivants, du livret A en vigueur à la date d'effet + 0,6 %