



NOTE DE SYNTHESE

Acquisition - amélioration de 11 logements sociaux - Rue du 4 septembre– Périgueux– Noalis

Demande de garantie d’emprunt

1) Description de l’opération :

L’opération de la société NOALIS est située en centre-ville de Périgueux, à proximité des services et des commerces. Il s’agit d’une opération en acquisition-amélioration des anciens locaux d’Orange (3^{ème} étage du bâtiment jouxtant la Poste Centrale à Périgueux). L’immeuble historique est situé en hyper centre vieille et le projet s’inscrit dans le cadre de l’opération Action Cœur de Ville.

Cette opération est composée de 13 logements collectifs de typologies variées permettant d’accueillir des ménages avec des compositions familiales différentes (personnes seules et familles). Au sein de cette opération, sont proposés deux logement en PLS (loyers sociaux les plus élevés) qui ne font pas l’objet de la présente garantie d’emprunt sollicitée (prêt spécifique). **Descriptif du projet garanti : 3 en T1 bis, 5 en T3 et 3 en T4 = 11 logements.**

Concernant la dimension environnementale, le projet envisage plusieurs mesures :

- Des chaudières individuelles à condensation produiront le chauffage et l’eau chaude sanitaire, avec une régulation par thermostat électronique. Certification RT 2012 -10%, sans label.
- Les logements sont aussi équipés de tuiles photovoltaïques, de matériels économes en eau, et de compteurs individuels d’eau.

Les loyers prévisionnels seront les suivants :

Type de Logement	Forme	Nombre de Logements				Surface habitables (m2)	Loyer mensuel (€)		
		PLAI	PLUS	PLS	Total		PLAI	PLUS	PLS
T1	collectif			1	1	34			316
T1 bis		2	1	1	4	41	238	242	361
T3		1	4		5	74	404	448	
T4		1	2		3	84	463	517	
TOTAL		4	7	2	13				

2) Détail des prêts :

La construction des 13 logements représente un coût total de 2 025 496 € HT, soit une moyenne de 155 807,38 € HT par logement. Le contrat de prêt souscrit par Noalis auprès de la Caisses des dépôts et consignations pour cette opération est de 656 598 €.

Seules les lignes de prêt PLAI, PLAI Foncier, PLUS, PLUS Foncier et PHB peuvent être garanties par le Grand Périgueux, soit un total garanti de 551 673 € (84,02 % du montant total du prêt). Sont exclues les lignes PLS et PLS Foncier.

Les caractéristiques des prêts sont détaillées dans les tableaux suivants:

Caractéristiques des Prêts	PLAI Ligne 5495805	PLAI Foncier Ligne 5495804
Montant du Prêt	21 456 €	117 177 €
Durée	40 ans	50 ans
Taux de période	0.8 %	0.8 %
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 5495806	PLUS Foncier Ligne 5495807
Montant du Prêt	99 719 €	248 321 €
Durée	40 ans	50 ans
Taux de période	1.53 %	1.53 %
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 + 0,53 %	Taux du livret A en vigueur à la date d'effet + 0,53 %

Caractéristiques des Prêts	PHB 2.0 Ligne 5495801
Montant du Prêt	65 000 €
Durée	40 ans
Taux de période	1.6 %
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 %

Caractéristiques des Prêts	PLS Ligne 5495802	PLS Foncier Ligne 5495803
Montant du Prêt	69 319 €	35 606 €
Durée	40 ans	50 ans
Taux de période	1.53 %	1.53 %
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 + 0,53 %	Taux du livret A en vigueur à la date d'effet + 0,53 %