

NOTE DE SYNTHESE

Acquisition en VEFA de 50 logements sociaux Avenue Grandou à Trélissac - Demande de garantie d'emprunt - NOALIS

1) Description de l'opération :

L'opération en parc social public du bailleur NOALIS, consiste en l'acquisition en VEFA de 50 logements situés Avenue Grandou 24750 TRELISSAC. Cette opération mixte est portée par le promoteur SNONIM PROGRAMMES.

Les logements sont de typologies variées permettant d'accueillir des ménages avec des compositions familiales différentes. Il s'agit de 26 logements collectifs dont 4 sont adaptés aux personnes âgées, et de 24 logements individuels selon les typologies suivantes : 9 T2 ; 21 T3 ; et 20 T4.

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

Concernant la dimension environnementale, le projet envisage plusieurs mesures :

- Certification RT 2012 (-10% et label Prestaterre Bee+)
- Le chauffage et l'eau chaude seront produits par des chaudières individuelles à condensation (gaz),
- Matériels économies en eau
- Toitures équipées de panneaux photovoltaïques

Les loyers prévisionnels seront les suivants :

Type de logements	Forme	Nombre de logements				Surfaces habitables (m ²)	Loyer mensuel (€)	
		PLAI	PLUS	PLAI adapté	TOTAL		PLAI	PLUS
T2	Collectif	3	6		9	47	283	322
T3		4	9		13	66	393	447
T4				4	4	66	334 (PLAI adapté)	
T3	Individuel	4	4		8	65	370	413
T4		5	11		16	85	477	538
	TOTAL	16	30	4	50			

2) Détail des prêts :

L'acquisition en VEFA des 50 logements représente un coût total de 6 976 278 €. La garantie des prêts souscrits par NOALIS auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour cette opération est demandée pour un total de 5 904 858 €. Les caractéristiques des prêts sont les suivantes :

Caractéristiques des Prêts	PLAI Ligne 5547830	PLAI Foncier Ligne 5547829
Montant du Prêt	1 554 920 €	648 998 €
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 actuel 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 5547832	PLUS Foncier Ligne 5547831
Montant du Prêt	2 706 473 €	994 467 €
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 actuel 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 %