

Monsieur Le Maire
Mairie
19 rue Pierre Mendès France
27400 LOUVIERS

EVREUX, le lundi 10 juin 2024,

ML27.DDSP/HLD/24OP373

A l'attention de François-Xavier PRIOLLAUD

Objet : LOUVIERS – Domaine de la Forêt
Acquisition en VEFA de 26 logements collectifs
Mise à jour du courrier en date du 22 février 2024

Affaire suivie par Hugo LE DENN

☎ 02.32.38.82.02 ✉ hugo.le-denn@monlogement27.fr

Monsieur Le Maire,

MonLogement27 projette l'acquisition en VEFA de 26 logements collectifs, sis « domaine de la Forêt – rue de la Vacherie » à Louviers.

En date du 4 juillet 2022, MonLogement27 avait déjà sollicité un accord de garantie sur cette opération. Aujourd'hui, le besoin en prêt CDC s'élève à un montant maximum de 476 673 € pour les 4 logements PLAI, un montant maximum de 1 895 617 € pour les 14 logements PLUS et un montant maximum de 1 268 885 € pour les 8 logements PLS aux conditions suivantes :

Libellé	PLAI		PLUS		PLS	
Type prêt	Livret A - marge de - 0,40 %		Livret A + marge de + 0,60%		Livret A + marge de + 1,11%	
Durée	40 ans	50 ans	40 ans	50 ans	40 ans	50 ans
Montant	291 284 €	185 389 €	1 193 989 €	701 628 €	810 351 €	458 534 €
Taux d'intérêt	2,60 % (avec un LA de 3 %)		3,60 % (avec un LA de 3%)		4,11% (avec un LA de 3%)	

En effet, le prix de vente a évolué à la suite de la reprise du projet par le promoteur SCCV Louviers – Continental Foncier en lieu et place de Mongo Immobilier. Les principales évolutions de ce programme sont : isolation des façades en paille remplacée par de la ouate cellulosique, remplacement des chaudières gaz par des radiateurs électriques et des ballons thermodynamiques pour la production d'eau chaude sanitaire, niveau thermique RE2020 avec un objectif RE2025 et salles de bains livrées avec des douches.

Pour vous permettre de présenter notre dossier à votre Conseil Municipal en pré-garantie, je vous adresse les documents de synthèse regroupant les éléments suivants :

- La présentation du site, plan de situation & masse
- La qualité des logements, du programme
- La typologie et les loyers
- Le financement.



S'agissant de la garantie d'emprunt pour les logements PLAI, PLUS et PLS, Seine Eure Agglomération est sollicitée à hauteur de 80% pour les PLAI, de 70% pour les PLS et de 70% pour les PLUS. Le Département de l'Eure garantit à hauteur de 20% les PLS et les PLUS. Pour cette opération, le Département reste sur l'ancienne décision de ne pas garantir les PLAI.

Pour me permettre de finaliser le dossier de demande de prêt, il me serait agréable que la Mairie de Louviers puisse garantir le solde, à hauteur de 20% pour les logements PLAI, soit 95 335€, de 10% pour les PLS, soit 126 889 € et de 10% pour les PLUS, soit 189 562€.

Projet de répartition de garantie d'emprunts					
	Commune de LOUVIERS	SEA	DEPARTEMENT (maxi 40%)	TOTAL	
Financement PLUS	10%	70%	20%	100%	
Montant des prêts CDC - PLUS	1 895 617 €	189 562 €	1 326 932 €	379 123 €	1 895 617 €
	Commune de LOUVIERS	SEA	DEPARTEMENT (0%)	TOTAL	
Financement PLAI	20%	80%		100%	
Montant des prêts CDC - PLAI	476 673 €	95 335 €	381 338 €	- €	476 673 €
	Commune de LOUVIERS	SEA	DEPARTEMENT	TOTAL	
Financement PLS	10%	70%	20%	100%	
Montant des prêts CDC - PLS	1 268 885 €	126 889 €	888 220 €	253 777 €	1 268 885 €

Une fois les contrats de la CDC obtenus, je vous inviterai à délibérer définitivement au vu des contrats émis.

Dans l'attente de vous lire et vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à notre demande, je vous prie d'agréer, Monsieur Le Maire, l'expression de mes sentiments respectueux et dévoués.

Le Directeur du Développement,

Richard PICCARDI