Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260209-CC2026-014-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/03/2026
Publication : 03/03/2026

Monsieur Le Président
Agglomération du Pays de Dreux
4, Rue de Châteaudun
28100 Dreux

Evreux le vendredi 12 septembre 2025,

ML27.DDSP/BD/25VL346

A l'attention de M. SOURISSEAU Gérard

Objet : LA MADELEINE DE NONANCOURT
Construction de 25 Pavillons individuels – Rue de Saint Rémy
Garanties Emprunts

Affaire suivie par Bastien DELAMARE
☎ 02.32.38.82.02 ✉ bastien.delamare@monlogement27.fr

Monsieur Le Président,

MonLogement27 projette la construction de 25 pavillons individuels (15 PLUS dont 6 en ANRU & 10 PLAI en ANRU) à La Madeleine de Nonancourt – Rue Saint Rémy. L'OS est prévu pour novembre 2025 avec une livraison pour juin 2027.

La société envisage de contracter auprès de la CDC des emprunts d'un montant maximum de 3 452 783 € aux conditions suivantes :

Libellé	PLUS		PLAI	
Type prêt	Livret A + marge de 0,60 %		Livret A - marge de 0,20 %	
Durée	40 ans	50 ans	40 ans	50 ans
Montant	1 474 267 €	794 868 €	758 505 €	425 143 €
Taux d'intérêt	2.3 % (avec un LA de 1.7 %)		1.5 % (avec un LA de 1.7 %)	

Pour vous permettre de présenter notre dossier à votre conseil communautaire, 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 prix de revient et son financement.

S'agissant de la garantie d'emprunt pour les logements PLUS & PLAI la mairie de La Madeleine de Nonancourt sera sollicitée à hauteur de 40 % pour les PLUS et 40 % pour les PLAI. Le Département de l'Eure a été sollicité à hauteur de 10 % les PLUS et 10% les PLAI.

Pour me permettre de finaliser le dossier de demande de prêt, il me serait agréable que, l'agglomération du Pays de Dreux puisse garantir le solde, soit 50 % du besoin à emprunter sur les contrats CDC destinés à financer les logements PLUS, soit 1 134 567.5 € et 50 % concernant les logements PLAI, soit 591 824 €.

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 Président, l'expression de mes sentiments respectueux et dévoués.

Le directeur du développement,

Le Directeur du Développement
et de la Stratégie Patrimoniale

Richard PICCARDI

Richard PICCARDI

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260209-CC2026-014-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/03/2026
Publication : 03/03/2026

LA MADELEINE DE NONANCOURT (27320)

Rue de Saint Rémy

FINANCEMENT DROIT COMMUN

CONSTRUCTION DE 9 LOGEMENTS INDIVIDUELS

(3 type 2 + 6 type 3) - 9 PLUS

FINANCEMENT ANRU

CONSTRUCTION DE 16 LOGEMENTS INDIVIDUELS

(5 type 2 + 8 type 3 + 3 T4) - 6 PLUS et 10 PLAI

PRESENTATION DE L'OPERATION



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260209-CC2026-014-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/03/2026

PRESENTATION

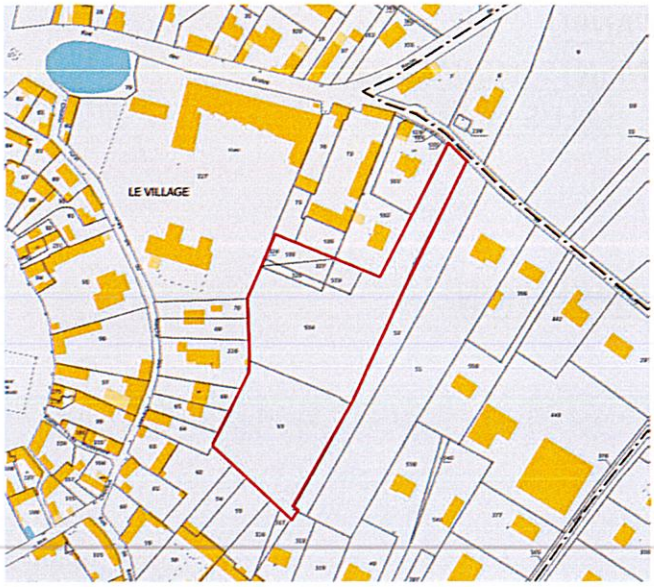
MonLogement27 a été sollicité par la commune de La Madeleine de Nonancourt pour réaliser un programme de logements sur un terrain viabilisable et proche des réseaux lui appartenant.

Le terrain est situé en centre bourg à proximité de la mairie et de services (maison de santé pluridisciplinaire, Leclerc drive), les premiers commerces alimentaires se trouvent à 400 m, dans la commune voisine de Nonancourt. La mairie souhaiterait avoir une offre de logements à destination des seniors.

Le projet comprend 8 T2, 14 T3 et 3 T4 ; 9 logements sont financés en droit commun (9 PLUS) et 16 en ANRU (6 PLUS et 10 PLAI).

Pour la réalisation de ce projet, 2310 heures d'insertion sont prévues.

PLAN DE SITUATION – DETAIL DES PARCELLES ACQUISES



Assiette foncière du projet (en rouge)

Référence cadastrale	Contenance cadastrale
AV 327	209 m²
AV 533	217 m²
AV 531	305 m²
AV 324	17 m²
AV 326	134 m²
AV 534 pour partie *	3 623 m²
AV 53	3 200 m²
Contenance totale	**7 705 m²**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-280040277-20260209-CC2026-014-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/03/2026
Publication : 03/03/2026



REPARTITION DES LOGEMENTS PAR TYPOLOGIES ET FINANCEMENTS

TOTAL LOGEMENTS DROIT COMMUN					
TOTAL LOGEMENTS	9	3 T2	6 T3	T4	TOTAL
DONT LOGEMENTS PLUS	9	3 T2	6 T3	T4	TOTAL
DONT LOGEMENTS PLAI	0	T2	T3	T4	TOTAL

TOTAL LOGEMENTS ANRU					
TOTAL LOGEMENTS	16	5 T2	8 T3	3 T4	TOTAL
DONT LOGEMENTS PLUS	6	T2	3 T3	3 T4	TOTAL
DONT LOGEMENTS PLAI	10	5 T2	5 T3	0 T4	TOTAL

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260209-CC2026-014-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/03/2026
Publication : 03/03/2026

QUALITE DU BATIMENT

- Niveau thermique RE 2020 -10% (Cepmax et Cep,nr)
- Revêtements extérieurs d'imperméabilisation par enduit monocouche
- Couverture en tuiles terre cuite

QUALITE DES LOGEMENTS

- Chauffage et eau chaude sanitaire individuels produits par une pompe à chaleur
- Radiateur sèche serviette électrique dans les salles d'eau
- Sols PVC
- Murs finis en peinture
- Menuiseries PVC avec volets roulants électriques et commande centralisée
- Douches sans ressaut avec portes de douches
- Placards aménagés dans toutes les chambres (tringles et étagères)
- Meubles vasques avec miroir et bandeau lumineux dans les salles de bains
- Un garage par logement + 1 place devant le garage pour les T3 plain-pied et T3 - T4 en étage
- Une place de stationnement en extérieur pour les T2

LES LOYERS (en valeur 2024)

EXEMPLE DE LOYERS

LOGEMENTS DROIT COMMUN	Surf utile	Loyer max surf utile	Loyer base	Loyer annexe moyen	Loyer base + annexe
T2 PLUS	50,58 m²	6,59 m²	333,32 €	66,67 €	**399,99 €**
T3 PLUS	74,77 m²	6,59 m²	492,70 €	66,67 €	**559,37 €**

LOGEMENTS ANRU	Surf utile	Loyer max surf utile	Loyer base	Loyer annexe moyen	Loyer base + annexe
T3 PLUS	74,44 m²	6,23 m²	463,76 €	70,00 €	**533,76 €**
T4 PLUS	92,34 m²	6,23 m²	575,28 €	70,00 €	**645,28 €**
T2 PLAI	50,85 m²	5,99 m²	304,59 €	65,00 €	**369,59 €**
T3 PLAI	71,96 m²	5,99 m²	431,01 €	65,00 €	**496,01 €**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260209-CC2026-014-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/03/2026
Publication : 03/03/2026

PLAN DE FINANCEMENT

	DROIT COMMUN	ANRU		
	9 PLUS	**6 PLUS**	**10 PLAI**	**25 LOGEMENTS**
SUBVENTION ANRU PLAI			63 000 €	**63 000 €**
PRÊT ACTION LOGEMENT	- €	40 200 €	79 000 €	**119 200 €**
CDC - PRÊT PLAI (40 ans)			758 505 €	**758 505 €**
CDC - PRÊT PLAI FONCIER (50 ans)			425 143 €	**425 143 €**
CDC - PRÊT PLUS (40 ans)	855 920 €	618 347 €		**1 474 267 €**
CDC - PRÊT PLUS FONCIER (50 ans)	448 285 €	346 583 €		**794 868 €**
FONDS PROPRES	450 000 €	397 903 €	402 098 €	**1 250 000 €**
TOTAL TTC (PLUS TVA 10,00 % - PLAI TVA 5,50%)	**1 754 205 €**	**1 403 033 €**	**1 727 746 €**	**4 884 983 €**