

CONVENTION

PROJET

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- Monsieur Vincent FELTESSE, Président de la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX agissant au nom et comme représentant de ladite Communauté Urbaine, en vertu d'une délibération du Conseil de Communauté du

- Monsieur Arnaud LECROART, Directeur Général, agissant au nom de la Société Anonyme Coopérative de Production HLM LE TOIT GIRONDIN dont le siège social est à BORDEAUX - 16 à 20, rue Henri Expert en exécution des délibérations du Conseil d'Administration en date des 21/06/2005 et 24/10/2006

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

La Communauté Urbaine de Bordeaux, par délibération de son Conseil en date du , reçue à la Préfecture de la Gironde le , garantit le paiement des intérêts et le remboursement du capital d'un prêt **PLUS «Prêt Locatif à Usage Social» FONCIER**, à contracter par la Société Anonyme Coopérative de Production HLM « LE TOIT GIRONDIN » auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, selon les modalités suivantes :

- Montant **743 063,00 €**
- durée totale du prêt : 50 ans
- échéances : annuelles
- taux d'intérêt actuariel annuel : 4,30%
- taux annuel de progressivité : 0 % l'an ,
- Révisibilité des taux d'intérêt et de progressivité : en fonction de la variation du taux du livret A, sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0%.

Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus sont susceptibles de varier en fonction de la variation du taux du Livret A et/ou du taux de commissionnement des réseaux collecteurs du Livret A. En conséquence, les taux du Livret A et de commissionnement des réseaux collecteurs effectivement appliqués aux prêts seront ceux en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt.

en vue d'assurer le financement principal pour la charge foncière située – CHEMIN DE LA GRAVIERE – à LE HAILLAN, d'un prix de revient approximatif de 839 628 €, sur laquelle nous réaliserons la « Résidence LA GRAVIERE » 22 logements individuels locatifs sociaux.

Si la Société ne se trouve pas en mesure de tenir ses engagements, la Communauté Urbaine de Bordeaux, sur simple demande écrite qui lui sera faite prendra ses lieu et place et règlera le montant des annuités à concurrence de la défaillance de la Société à titre d'avances remboursables ne portant pas intérêt.

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles s'exerce la garantie d'emprunt consentie et fixe à ce sujet, les rapports entre la Communauté Urbaine de Bordeaux et la Société.

ARTICLE I

Les opérations poursuivies par la Société, tant au moyen de ses ressources propres, que des emprunts qu'elle a déjà réalisés avec la garantie de la Communauté Urbaine, ou qu'elle réalisera avec cette garantie, donneront lieu à la fin de chaque année à l'établissement, par la Société, d'un compte de gestion en recettes et en dépenses, faisant ressortir pour ladite année et par opération, le résultat propre à l'exploitation de l'ensemble des immeubles appartenant à la Société. Ce résultat devra être adressé au Président de la Communauté Urbaine, au plus tard le 31 Mars de l'année suivante.

ARTICLE II

Le compte de gestion défini au paragraphe I de l'article ci-dessus comprendra :

- au crédit : les recettes de toutes natures auxquelles aura donné lieu la gestion des immeubles et installations appartenant à la Société.

- au débit : l'ensemble des dépenses auxquelles aura donné lieu ladite gestion, notamment les frais d'administration et de gestion, les charges d'entretien, de réparation, de gardiennage, les impôts, les taxes, les charges d'intérêts et d'amortissement afférentes aux emprunts contractés pour l'acquisition des terrains d'assiette, la construction, l'acquisition ou tous travaux des immeubles et installations.

A ce compte de gestion, devront être joints les états ci-après :

- état détaillé des frais généraux,
- état détaillé des créanciers divers, faisant apparaître les sommes qui pourraient rester dues aux établissements prêteurs, sur les échéances d'intérêts et d'amortissement contractés,
- état détaillé des débiteurs divers faisant ressortir les loyers non payés.

ARTICLE III

Si le décompte de gestion ainsi établi est excédentaire, cet excédent sera utilisé à due concurrence, et dans le cas où la garantie de la Communauté Urbaine aurait déjà joué, à l'amortissement de la dette contractée par la Société, vis-à-vis de la Communauté Urbaine et figurant, au compte d'avances ouvert au nom de celle-ci dans les écritures de la Société, suivant les conditions prévues à l'article V ci-après.

Si le décompte d'avances susvisé ne fait apparaître aucune dette de la Société, le solde excédentaire du compte de trésorerie sera employé conformément aux statuts de la Société.

Si du compte de trésorerie et de l'état détaillé des créanciers divers, il résulte que la Société n'a pas réglé tout ou partie des intérêts et amortissements échus d'emprunts garantis par la Communauté Urbaine, et qu'elle ne dispose pas de disponibilités suffisantes pour y

procéder, la Communauté Urbaine effectuera ce règlement entre les mains des prêteurs au lieu et place de la Société, dans la mesure de l'insuffisance des disponibilités constatées. Ce règlement constituera la Communauté Urbaine créancière de la Société.

ARTICLE IV

De convention entre les parties la Communauté Urbaine de Bordeaux est habilitée à prendre, à tous moments à partir de la signature de la présente convention, et si elle l'estime nécessaire à la garantie de ses droits, une inscription à concurrence du montant de l'emprunt de **743 063,00**, sur l'ensemble immobilier de la Résidence « LA GRAVIERE » à LE HAILLAN, dont la valeur prévisionnelle figure ci-dessous :

- LE HAILLAN « Résidence LA GRAVIERE » :

- Prix de Revient Prévisionnel de l'opération	3 034 034,00
- Déduction garantie en cours (LA GRAVIERE Indiv PLUS)	- 1 843 729,00

1 190 305,00

Affecté à la présente demande de garantie

- 743 063,00

Résiduel

447 242,00

Par voie de conséquence, la société s'engage à ne consentir aucune hypothèque sur ces immeubles sans l'accord préalable de la collectivité.

Les biens donnés en garantie devront être assurés sans l'application d'une quelconque règle proportionnelle et pour leur valeur de reconstruction à neuf.

Pour justifier la valeur du gage offert et qu'aucune inscription nouvelle n'a été inscrite, la Société sera tenue de présenter, le 31 Décembre de chaque année, un certificat de situation hypothécaire ayant moins de deux mois de date.

En cas d'insuffisance de valeur des sûretés offertes par suite d'inscription d'office ou pour toutes autres causes, la collectivité sera en droit d'exiger de nouvelles sûretés.

Lors de l'achèvement de l'opération réalisée avec la garantie communautaire, la Société en informera la Communauté Urbaine et lui adressera un certificat d'achèvement des travaux.

Elle lui indiquera également la valeur du programme immobilier ayant bénéficié de la caution communautaire.

L'opération ainsi réalisée se substituera aux biens initialement affectés, à titre de sûreté, au profit de la Communauté et pour un même montant de garantie.

Ces derniers se trouveront ainsi libérés.

Les dispositions prévues à l'article IV de la présente convention s'exerceront dans les mêmes conditions à l'égard des nouveaux biens affectés en garantie au profit de l'Etablissement Public Communautaire.

ARTICLE V

Un compte d'avances communautaires de la Communauté Urbaine, sera ouvert dans les écritures de la Société.

Il comprendra :

- au crédit : Le montant des remboursements effectués par la Société, le solde constituera la dette de la Société vis-à-vis de la Communauté Urbaine,

- au débit : le montant des versements effectués par la Communauté Urbaine, en vertu de l'article 3.

ARTICLE VI

La Société sur simple demande du Président de la Communauté devra fournir à l'appui du compte et des états visés à l'article 1er, toutes justifications utiles et notamment, les livres et documents suivants : livre annuel des sommes à recouvrer, carnet annuel des engagements de dépenses, livres annuels de détails des opérations budgétaires, livres permanents des opérations aux services hors budget, le journal annuel et le grand livre annuel, le compte financier, le bilan et le projet de budget.

Elle devra permettre à toute époque, aux agents désignés par Monsieur le Préfet, en exécution du décret-loi du 30 Octobre 1935 de contrôler le fonctionnement de la Société, de vérifier sur sa caisse ainsi que ses livres de comptabilité et d'une manière générale, de s'assurer de la parfaite régularité de toutes ses opérations.

ARTICLE VII

L'application du présent contrat se poursuivra soit jusqu'à l'expiration de la période d'amortissement des emprunts déjà contractés ou à contracter avec la garantie Communautaire, soit jusqu'au remboursement complet de la créance de notre Etablissement dans l'hypothèse où la garantie serait mise en oeuvre.

FAIT A BORDEAUX, LE

Pour la Société,
LE TOIT GIRONDIN
LE DIRECTEUR GENERAL

Pour la Communauté
Urbaine de Bordeaux
Le Président,


Arnaud LECROART



ANNEXE A LA DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNT

Affaire : Programme LE HAILLAN « Résidence LA GRAVIERE
Charge foncière - (22 logements individuels locatifs)

Caisse prêteuse : CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS

Montant de l'emprunt : **743 063,00 - Prêt PLUS FONCIER**

Biens affectés en garantie

A la garantie du financement d'une opération locative, à contracter auprès de la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS, avec la garantie de la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX à hauteur de **743 063,00 €** la Société LE TOIT GIRONDIN s'engage envers la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX à affecter hypothécairement à la première demande de la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX, si celle-ci l'estime nécessaire à la garantie de ses droits, l'ensemble immobilier de la Résidence « LA GRAVIERE » à LE HAILLAN, lui appartenant, libre d'hypothèque, dont la désignation et la valeur prévisionnelle figurent ci-dessous :

LE HAILLAN - « Résidence LA GRAVIERE » :

- Prix de Revient Prévisionnel de l'opération	3 034 034,00
- Déduction garantie en cours (LA GRAVIERE Indiv PLUS)	<u>- 1 843 729,00</u>
	1 190 305,00

Affecté à la présente demande de garantie **- 743 063,00**

Résiduel 447 242,00

Situation Géographique : LE HAILLAN – CHEMIN DE LA GRAVIERE

Références Cadastres et Superficie :

Section AD - n° 142 et AB - n° 228p, 184, 185, 289, 290 **78a 54ca**

BORDEAUX, le 20 Février 2007

LE DIRECTEUR GENERAL,


Arnaud LECROART

Demande de garantie d'emprunt - Fiche de renseignements

Demandeur : S.A. Coopérative de Production HLM LE TOIT GIRONDIN

Décision du Conseil d'Administration en date du : 24 Octobre 2006

Objet : charge foncière relative à la construction de 22 logements individuels locatifs (20 T4 et 2 T5), résidence «La Gravière» au Haillan.

Coût estimé de l'opération : 3 034 034 €

Financement :

- Subvention Etat : 39 422 €
- Subvention CUB : 264 000 €
- Subvention Cseil Gal : 39 422 €
- Subvention Gaz : 6 100 €
- Prêt CDC PLUS Foncier : 743 063 €
- Prêt CDC PLUS : 1 843 729 €
- Fonds Propres : 98 298 €

Montant de la garantie demandée : 743 063 €

Eventuellement : garanties déjà accordées : /

Valeur des biens accordés en sûreté par la Société : 743 063 €

Avis du Service des autorisations d'occupation du sol :
(en cas de programme de construction - emprunt principal)

Avis favorable de la CUB en date du 1er Décembre 2006

Conditions du prêt :

- durée du prêt : 50 ans
- taux d'intérêt actuariel annuel : 4,30 % (révisable)
- périodicité des échéances : annuelle
- taux annuel de progressivité : 0 %
- révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité : en fonction de la variation du taux du livret A, sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 %.

1 NOM ADRESSE DE L'OPERATION

NOM	LA GRAVIERE	
Adresse	LE HAILLAN	
% de logements sociaux de la commune		
Dept	33	Gironde
Région	Aquitaine	
Société	Maison Girondine	

2 PRESENTATION DU PROGRAMME

Classe	3
Comité du	
SOCIETE	MG
Responsable	ac
Codification	
Date Etude	20/10/2006
Devisé	€
Type N (Neuf) ou A (Réhab.)	N
C ou I collectifs	I
Foyer	N
Type de Financement Prêt	PLUS
Zone	2

Surface Terrain	7 854 m ²
Achat (A)- Bail Red fixe (BRF) red annuelle (BRA)	A
COS	
Surface Commerces en location	
SHON Projet	2 368 m ²
Surface LCR	16,5
Surface locaux communs	

Utilisation du COS	#DIV/0!
Rendement de plan	77%

3 TYPOLOGIE

TYPLOGIE	PLUS	PLAI	TOTAL
F1			
F1			
F1bis			
F2			
F3			
F4 91%	20		20
F5 9%	2		2
F6, etc.			
SH	1 831 m ²		1 831 m ²
Surfaces Annexes	37 m ²		37 m ²
Nombres de Jardins	22 jardins		22 jardins
Nombres de Terrasses			
Garages N1 (enterrés)			
Garages N2 (extérieurs)	22 places		22 places
Parkings (emplacements)			
Dont Garages Boxés	22 places		22 places

Tot Surf. Utiles	PLUS	PLAI	m ² /typ
1 650,45	1 650,45		82,5 m ²
198,62	198,62		99,3 m ²
Surface utile	1 849 m ²		
	0,00		

	PLUS	PLAI	TOTAL
Nombre	22 logts		22 logts
Typologie moyenne	4,09		4,09
Surface moyenne	83,2 m ²		83,2 m ²
Sm	1 636 m ²		1 636 m ²
SH/Sm	1,12		1,12
Nbre pièces princip.	90		90

Nbre de Garages et Parkings	22 places		22 places
Rapport/logement	1,00		1,00

4 PLANNING et DATES de VALEUR

Classe 3		
Compromis Terrain	(696,6)	7/06
Dépôt PC		7/06
Obtention PC	(704,3)	10/06
Dépôt Dossier Financement		10/06
Obtention Financement		12/06
Classe S		12/06
A.A. Terrain	(712,1)	1/07
OS n°1		2/07
Chantier Fondations		6/07
Hors d'eau		2/08
1ère Mise en location / DATE	(714,8)	01/03/2008
Liv. 100% / Début exploitation	(714,8)	01/03/2008
Date Valeur Foyer		7/06
Date val. Terrain (non-FD)		
Date val. Ingénierie (d8)		
Date val. Marchés (d9)		

D.I.C.	Date	3/06
	Niveau	713,7
Tendance: (an-1)		4,42%

Durée montage	1 285 mois
Durée chantier	13 mois

Durée fondations	4 mois
Durée finitions	1 mois

Mise en location	
Rappel mise en location	1 mois
Revision	
d°	
d°	

RDC DE REVIENT HT

	Format	Ratio	KE
Terrain numéraire	€/Shon HT		248
% Révision terrain	%		
(dabon, etc...)			
Frais de Notaire	%		7
Intermédiaires			
Indemnités diverses			
Imprévu terrain			
Total Terrain			
ILE (Tiers Locaux d'Equipement)	%		4
TRE			45
TDEV			
CAUE			1
DPLD			
Assainissement	€/Logt		
Eau potable	€/Logt		
EDF/GDF	€/Logt		
Fr.Télécab	€/Logt		73
Huissier, repro			2
Total Participations			
Branchement			
Démolitions			45
Adaptation au sol	€/m²ShHT		
Fondations spéciales	€/Logt		342
VRD	%		
Imprévu VRD			4
Sondages			24
HO VRD			
Total VRD			
Imprévu Charge Foncière (3,3%)	%		
TOTAL CHARGE FONCIERE			
BATIMENT	€/m²SH		1 640
LOR ou locaux communs	€/m²SH		
ITS Batiment			92
Revalorisation	€/m²SH		112
Imprévu BAT	%		
TOTAL BATIMENT			
Ing. VRD - RET/Architecte	%		115
Ing. BAT - Architecte	%		
Ing. BAT - BE	%		
Maîtrise de chantier	%		31
Bureau de contrôle	1308,71		10
Assurances DO/RD	%		23
Coordonnateur sécurité	%		4
Thermicien			1
Géomètre	€/Logt		2
Qualitel	€/Logt		6
Contribution qualitel	si oui = 1		
Analyse d'eau			1
TOTAL NON			
COUT TECHNIQUE (PRF)			

la région est IDF = 1 Autre = 2						
Va HT	A/Révis	V HT	TVA payée	V TTC E	Tva 5,5	V VAS,5
248		248	14	262	14	262
7		7	0	8	0	8
256		256	14	270	14	269,7
4		4		4	0	5
45		45		45	2	47
1		1		1	0	1
73		73		73	4	77
2		2		2	0	2
125		125		125	7	132
45		45	9	53	2	47
342		342	67	409	19	361
4		4	1	5	0	5
24		24	5	29	1	25
415		415	81	496	23	437,7
796		796	95	891	44	839,6
1 640		1 640	321	1 961	90	1 730
92		92	18	110	5	97
112		112	22	134	6	118
1 844		1 844	361	2 205	101	1 945,2
115		115	23	138	6	121
31		31	6	37	2	33
10		10	2	12	1	11
23		23		23	1	24
4		4	1	5	0	5
1		1	0	2	0	1
2		2	0	3	0	3
6		6	1	7	0	7
1		1	0	2	0	1
194		194	34	228	11	205
2 834		2 834	490	3 324	156	2 990

€/SH	€/Shon	KE/N	% PR
143	111	12	8,6%

147	114	12	8,9%
-----	-----	----	------

72	56	6	4,4%
----	----	---	------

239	185	20	14,4%
-----	-----	----	-------

(soit 100€/m² Shon HT)

459	355	38	27,7%
-----	-----	----	-------

945	731	79	57,0%
-----	-----	----	-------

1 063	821	88	64,1%
-------	-----	----	-------

112	87	9	6,8%
-----	----	---	------

1 633	1 262	136	98,5%
-------	-------	-----	-------

TVA sur le poste
TVA sur le poste

Maquette		
Témoign		
Publicité		
Frais AO		
Total Commercialisation		
Taxe Fonc non bnd		
Constat affichage PC		
Etablissement Pondération, loyer		
Total Frais divers (PRF)		
RMO financée (PRF)	%	42
RMO non financée	%	
MOD non financée	%	
Total RMO		
.....Total Frais hors Ch. Fin.		
Garantie COLL LOC	% & taux	100%
Garantie CGLS	% & taux	2,0%
Garantie HYP	% & taux	1
FF sur CIL		
FF sur emprunt principal		
Total Charges financières		
Retraitement de la TVA	non	
TOTAL FRAIS		

42		42		42	2	44
42		42		42	2	44
42		42		42	2	44
42		42		42	2	44

24	19	2	1,5%
----	----	---	------

24	19	2	1,5%
----	----	---	------

* Avec Frais Fi dans prix de revient en LASM

PRIDE REVIENT HORS FF sur PP (PR)	
PMI Imprévis Disponibles	

2 876	2 876	490	3 366	158	3 034	19 902,2 k€
-------	-------	-----	-------	-----	-------	-------------

1 657	1 281	138	100,0%
-------	-------	-----	--------

PRIDE REVIENT HS FF (PR)	
AMORTISSABLE (PR)	
PRIDE REVIENT Y/C FF	

3 034	19 902,2 k€
2 676	17 553,6 k€
3 034	19 902,2 k€

Plan d'amortissement 60 ans

Le type de financement correspond au cod 1 est permet de bénéficier de la LASM

ANCEMENT

6.1 Détail financement 1%

% CIL / N total	
% CIL / PR	

Emprunts 1%

	CIL EXPT	Total CIL PP	8/9ème	10%	CIL 3	CIL 4	CIL 5	CIL 6
Organisme								
N logements								
Valeur logement								
Montant								
Durée	39							
Différé	35							
Taux	1,25%							
Date 1 % EXP	03/08							

Subventions 1%

Tot CIL PLAT	CIL 1	CIL 2	CIL 3

6.2 Plan de financement

			PLUS	PLAT		Total
3 SUBVENTIONS DIVERSES						
Subventions SF - ZAC O/N	A	B				
Subventions SF - ZAC O/N	B	GAZ				
Subv. div. n°1	CUB+gaz+CG		310			309,5
Subv. div. n°2	1% relance					
2 SUBVENTIONS ETAT						
Subvention Financement principal			39			39,4
Subvention Région	A					
	B					
5 Emprunt TERRAIN	Date/montant	mars-08	743,0	743		743,1
Emprunt PRINCIPAL	Montant	KE	2 252	1 844		1 843,7
	Date	m/aa	12/06	4/07		
	Durée	an	1 50 / c 40	40	1 50 / c 40	35
	Différé	Ann	si pas prêt 12 ans		si pas prêt 12 ans	
	Taux	%	3,75%	3,55%	3,25%	3,75%
	Progressivité	%	0,5%	0,5%	0,50%	0,5%
	Dur. prêt	Date fin prêt	03-08	12		12
	Rappel DAT		03-08			
Consolidation du prêt	Frais financiers payés	oui	46			45,9
non	Frais financiers emprunts	non				
	Final		1 890			1 889,6

Récap. Montant des financements K€ TTC

Subventions

subvention CUB+gaz+CG	309,5
subvention 1% relance	
Subventions SF	
Total Sub diverses	309,5
Sub CIL (1%)	
Subvention PLUS	39,4
Sub. Région	
	348,9

Emprunts 1%

CIL EXPT	
CIL Prêt principal	
CIL PLAT	

Emprunts principaux

Emprunts terrain	743,1
PLUS	1843,7
PLAT	
	2586,8

Emprunt complémentaire

Total Financement	2 935,7
Fonds Propres	98,3

6.3 PRET COMPLEMENTAIRE

Montant	
Date	2/06
Durée	35
Différé	34
Progressivité	
Taux	2,8%

Fonds propres

Montant	98,30
---------	-------

Récapitulatif des financements

Subventions	348,9 K€	11%
Emprunts 1%		
Emprunts principaux	2 586,8 K€	85%
Emprunt complémentaire		
Fonds Propres	98,3 K€	3%
	3 034,0 K€	*

* Hors Maîtrise d'Ouvrage = 62 K€

SUBVENTIONS

7.1 Calcul du coefficient de Majoration + Assiette

CM: TOTAL DES COEF DE MAJORATION: MN + ML 24,34%

Majoration Nationale MN	Nb lgts / Rq	%
Label Qualitel	St oul = 1	
Label Qualitel HPE 3	1	12,00%
Label Qualitel HPE 4 ou 3+ solaire		
Label Qualitel accessibilité handicapés		
Travaux accessibilité handicapés		
Canalisation/radiateurs eau chaude		
Chaudière chauffage centrale		
LCR		
(Mettre nb Joli des vers)	Ascenseur	
Taille de l'opération		2,34%
Qualitel Cref - 8%		3,50%
TOTAL MAJORATION Nationale (MN)		17,84%

Majoration Locale ML	%
Label Qualitel	
Label Qualitel HPE 3	
Label Qualitel HPE 4 ou 3+ solaire	
Label Qualitel accessibilité handicapés	
Travaux accessibilité handicapés	
Canalisation/radiateurs eau chaude	
Chaudière chauffage centrale	
Ascenseur	
Taille de l'opération	
LCR	
Chauffage eco	3,50%
Localisation CUB	3,00%
TOTAL MAJORATION Locale (ML)	6,50%

Valeur de base	VB	1 135,000
Coefficient de structure (PLUS/PLAI)	CS	0,953
Surface Utile	SU	1 849 m²
Garages N1 (entérés)	CFG 1	9 282 €
Garages N2 (extérieurs)	CFG 2	6 395 €
		22

Assiette de subvention	2 628 152
Répartition 100%	PEUS
	PLAI
	2 628 152

Assiette Subvention =
 Valeur de base * Coefficient Structure * Surface Utile *
 (1 + Coefficient Majoration) + CFG * NG

Assiette surcharge foncière = charge foncière - (VFN * SU)

Charge foncière	840
Valeur Foncière de Référence	210
Surface Utile	1 849
Assiette	451

7.2 Calcul des subventions

Subventions liées au financement

Aquitainer non

Contrat des "80 000" non

	Taux	Montant	Montant Validé	%
PLUS	1,50%	39 K€	39 K€	1,50%
PLAI	15,00%			

Règle nationale

Info - PLUS

3% (Acq : 4,6%) en IDF, 2,5% (Acq : 4%) hors IDF.

Info - PLAI

16,5% (Acq : idem) en IDF, 15% (acq : idem) hors IDF

Subventions Surcharge foncière

Taux

Proposé

Réel

Montant

TERMINATION DES LOYERS

8.1 Dépassement de loyer

Majoration locale	%
Qualité thermique	
HPE 3 *	4,00%
HPE 4 *	
Label Qualitel HPE 4 ou 3* solaire	
Chauffage Gaz	
Services Complémentaires	
Ascenseur	
Jardins cours terrasse	
LCR	
Localisation dans la Zone	
Chauffage eco	3,50%
Ind. Zone 2	4,00%
Localisation CUB	0,50%
TOTAL MAJORATION Nationale (MN)	12,00%

Nombre ascenseur : 1

Coefficient de structure (PLUS/PLAI/) : CS 0,953

Majoration de loyer : 3,03% à justifier

Barème de majoration de loyer : 12,00%

8.2 Détermination du loyer

Zone : 2

		PLUS	PLAI	
Loyer M2 / SU	Proposition	5,357	4,612	
	Application	5,357	4,612	
	F1			
	F1'			
	F1bis			
	F2			
	F3			
	F4	106 094 €		
	F5	12 767 €		
	F6 et +			
Total Logements		118 862 €		

Loyer jardins	3 960 €		
Loyer terrasses			
Loyer Garages Enterrés N1			
Loyer Garages Extérieurs N2	8 976 €		
Loyer parkings			

Loyer commerces : IS 35% non

Prix / Logement / Mois		
PLUS	PLAI	
442 €/m/L		
532 €/m/L		

15 €			en Euro / mois / jardins
			en Euro / mois / terrasse
34 €			en Euro / mois
			en Euro / mois

(€/m2/mois)

8.3 Hypothèses

Pour info

Grille des loyers conventionnés Circulaire n°2006-51 du 17/7/2006

Actualisation		€/ m²SU / mois			
Zone	1 b	1	2	3	
PLUS	5,90	5,55	4,87	4,52	
PLAI	5,25	4,93	4,32	4,01	
PLS	8,85	8,33	7,30	6,79	
PLI	15,91	13,26	9,21	6,63	

Taux de vacants
Logements : 1,00%
Stationnement : 1,00%

Taux impayé : 0,50%

Coût moyen de gestion : 2005 année de base
Fonctionnement : 710 €/L
Coût de gardiennage :
Charges directes immeuble : 710 €/L

TFPB : 320 €/L
Exonération : 25
nouvelle règle : 25

à justifier
proposé

Autres charges :
Bail Annuel Fixe :
Bail Annuel Variable :
Durée bail :

TFPB moyen de la Sté : 420 €/L

provision de 5 ans de dépenses

50.808

rebut en
6 ans

oui

Compte d'exploitation

Compte d'exploitation																							
	Loyers	Charge financière	TFPB	CMG CDI	Autres charges	CMG Fonctionnement ent	Gros Entretien	Marque d'exploitation	Produits de placements	Dotation Créance douteuse	Dotation Provision GE	Reprise Provision GE	Amort IR / AM	VNC composante	Rep. Subventions	IS	Résultat comptable ADELIS	Amort. Emprunt	Annuité au 1/1 CA	Autofinancement	% / loyers	Reconst. Fonds propres	Trésorerie
2008	114,7	-76,7				-13,8	-0,3	23,9	0,2	-0,4	-4,4	0,6	-54,8		7,5		-28,0	-15,0	15,0	8,6	7,5%	90,1	8,2
2009	141,1	-91,2				-16,9	-0,6	32,4	0,6	-0,4	-1,6	0,7	-66,6		9,1		-26,3	-19,2	19,2	13,1	9,3%	80,1	18,2
2010	143,9	-90,5				-17,3	-0,7	36,5	0,6	-0,4	-1,6	0,7	-66,7		9,1		-22,9	-20,4	20,4	16,3	10,6%	68,3	30,0
2011	146,8	-89,8				-17,6	-0,7	38,7	1,0	-0,4	-2,1	1,0	-66,8		9,1		-10,7	-21,7	21,7	17,6	12,0%	53,9	44,4
2012	149,7	-89,0				-18,0	-1,0	41,9	1,4	-0,4	-2,4	1,0	-66,8		9,1		-16,3	-23,0	23,0	16,8	13,2%	37,8	60,5
2013	152,7	-88,2				-18,3	-1,5	44,8	1,9	-0,4	-2,8	1,5	-66,9	-1,7	9,1		-14,6	-24,4	24,4	21,9	14,3%	19,4	78,9
2014	155,8	-87,3				-18,7	-1,6	48,2	2,4	-0,4	-3,6	1,6	-67,0	-1,8	9,1		-11,4	-25,8	25,8	24,4	15,6%		100,0
2015	158,9	-86,4				-19,1	-1,6	51,9	3,0	-0,4	-4,2	1,6	-67,0	-2,1	9,1		-8,2	-27,3	27,3	27,1	17,1%		123,7
2016	162,1	-85,4				-19,4	-2,1	55,1	3,7	-0,4	-4,8	2,1	-67,0	-2,3	9,0		-4,6	-28,9	28,9	26,6	18,2%		149,7
2017	165,3	-84,4				-19,8	-2,4	58,3	4,4	-0,4	-5,2	2,4	-67,1	-2,4	9,0		-0,6	-30,5	30,5	32,3	19,5%		178,0
2018	171,7	-83,3				-20,2	-2,8	61,3	5,2	-0,4	-5,6	2,8	-67,2	-2,5	8,5		6,1	-32,1	32,1	38,0	22,1%		211,6
2019	175,1	-82,2				-20,6	-3,6	64,7	6,1	-0,4	-6,1	3,6	-67,3	-2,6	8,5		10,5	-33,8	33,8	40,6	23,2%		247,5
2020	178,6	-81,0				-21,0	-4,2	72,4	7,1	-0,4	-6,2	4,2	-67,4	-2,7	8,5		15,4	-35,6	35,6	43,5	24,3%		285,9
2021	182,2	-79,7				-21,5	-4,8	80,3	8,2	-0,5	-6,3	4,8	-67,5	-2,8	8,5		20,6	-37,5	37,5	46,4	25,5%		326,9
2022	185,8	-78,4				-21,9	-5,2	90,3	9,3	-0,5	-6,5	5,2	-67,6	-2,9	8,5		25,9	-39,4	39,4	49,8	26,8%		370,8
2023	189,5	-77,0				-22,3	-5,6	94,4	10,6	-0,5	-6,6	5,6	-67,7	-2,9	7,3		30,9	-41,4	41,4	53,3	28,1%		417,8
2024	193,3	-75,5				-22,8	-6,1	98,9	11,9	-0,5	-6,7	6,1	-67,8	-3,1	7,1		36,1	-43,4	43,4	56,9	29,4%		467,6
2025	197,2	-74,0				-23,2	-6,2	97,7	13,2	-0,5	-6,9	6,2	-67,9	-3,1	7,1		41,3	-45,6	45,6	60,9	30,9%		521,3
2026	201,1	-72,4				-23,7	-6,3	99,7	14,7	-0,5	-7,0	6,3	-67,9	-3,0	7,1		46,1	-47,8	47,8	65,2	32,4%		579,1
2027	205,2	-70,7				-24,2	-6,5	102,8	16,3	-0,5	-7,1	6,5	-67,9	-2,9	7,1		50,1	-50,1	50,1	69,6	33,9%		641,1
2028	209,3	-68,9				-24,6	-6,8	109,1	18,0	-0,5	-7,3	6,8	-67,9	-2,8	7,0		54,0	-52,4	52,4	74,2	35,4%		707,6
2029	213,4	-67,0				-25,1	-6,7	116,4	19,9	-0,5	-7,4	6,7	-67,9	-2,6	7,0		57,9	-54,9	54,9	79,0	37,0%		778,7
2030	217,5	-65,1				-25,6	-6,9	120,1	21,8	-0,5	-7,6	6,9	-67,9	-2,6	7,0		61,8	-57,5	57,5	83,9	38,6%		854,6
2031	221,6	-63,2				-26,2	-7,0	124,9	23,9	-0,6	-7,7	7,0	-67,9	-2,5	7,0		65,7	-60,1	60,1	89,1	40,1%		935,6
2032	225,7	-60,9				-26,7	-7,1	131,8	26,2	-0,6	-7,9	7,1	-67,9	-2,4	7,0		69,6	-62,9	62,9	94,5	41,7%		1021,7
2033	229,8	-58,4				-27,2	-7,3	134,6	28,6	-0,6	-8,0	7,3	-67,9	-2,3	6,8		73,5	-65,7	65,7	100,0	43,3%		1100,3
2034	233,9	-56,4				-27,8	-7,4	137,7	30,7	-0,6	-8,2	7,4	-67,9	-2,3	6,8		77,4	-68,7	68,7	105,5	45,0%		1183,8
2035	238,0	-54,5				-28,3	-7,6	139,9	33,1	-0,6	-8,4	7,6	-67,9	-2,2	6,8		81,3	-71,7	71,7	111,4	46,8%		1272,5
2036	242,1	-52,6				-28,9	-7,7	143,1	35,5	-0,6	-8,6	7,7	-67,9	-2,2	6,8		85,2	-74,9	74,9	117,3	48,6%		1366,5
2037	246,2	-50,7				-29,5	-7,9	149,5	38,1	-0,6	-8,7	7,9	-67,9	-2,1	6,8		89,1	-78,2	78,2	123,2	50,4%		1466,2
2038	250,3	-48,8				-30,0	-8,0	156,3	40,9	-0,6	-8,9	8,0	-67,9	-2,0	6,8		93,0	-81,6	81,6	129,1	45,0%		1571,6
2039	254,4	-46,9				-30,6	-8,2	163,2	43,8	-0,7	-9,1	8,2	-67,9	-2,0	6,8		96,9	-85,2	85,2	135,0	46,8%		1683,2
2040	258,5	-45,0				-31,3	-8,4	170,2	46,9	-0,7	-9,2	8,4	-68,0	-1,9	6,8		100,8	-88,8	88,8	140,9	48,6%		1800,9
2041	262,6	-43,1				-31,9	-8,5	177,6	50,1	-0,7	-9,4	8,5	-68,0	-1,8	6,8		104,7	-92,6	92,6	146,8	50,4%		1925,3
2042	266,7	-41,2				-32,5	-8,7	185,0	53,5	-0,7	-9,6	8,7	-68,0	-1,7	6,8		108,6	-96,6	96,6	152,7	52,2%		2059,3
2043	270,8	-39,3				-33,2	-8,9	192,7	57,2	-0,7	-9,8	8,9	-68,0	-1,6	6,8		112,5	-100,6	100,6	158,6	54,0%		2239,9
2044	274,9	-37,4				-33,8	-9,1	200,7	61,0	-0,7	-9,8	9,1	-68,0	-1,5	6,8		116,4	-104,9	104,9	164,5	55,8%		2429,9
2045	279,0	-35,5				-34,5	-9,2	208,9	65,0	-0,7	-9,8	9,2	-68,0	-1,4	6,8		120,3	-109,2	109,2	170,4	57,6%		2635,8
2046	283,1	-33,6				-35,2	-9,4	217,3	69,2	-0,7	-9,8	9,4	-68,0	-1,3	6,8		124,2	-113,8	113,8	176,3	59,4%		2853,8
2047	287,2	-31,7				-35,9	-9,6	226,8	73,7	-0,8	-9,8	9,6	-68,0	-1,2	6,8		128,1	-118,5	118,5	182,2	61,2%		3088,9
2048	291,3	-29,8				-36,6	-9,8	236,8	78,3	-0,8	-9,8	9,8	-68,0	-1,1	6,8		132,0	-123,9	123,9	188,1	63,0%		3339,9
2049	295,4	-27,9				-37,3	-10,0	247,3	83,1	-0,8	-9,8	9,8	-68,0	-1,0	6,8		135,9	-129,8	129,8	194,0	64,8%		3605,9
2050	299,5	-26,0				-38,0	-10,2	258,3	88,0	-0,8	-9,8	9,8	-68,0	-0,9	6,8		139,8	-135,7	135,7	200,0	66,6%		3886,9
2051	303,6	-24,1				-38,7	-10,4	269,3	93,0	-0,8	-9,8	9,8	-68,0	-0,8	6,8		143,7	-141,6	141,6	205,9	68,4%		4182,9
2052	307,7	-22,2				-39,4	-10,6	280,3	98,0	-0,8	-9,8	9,8	-68,0	-0,7	6,8		147,6	-147,5	147,5	211,8	70,2%		4494,9
2053	311,8	-20,3				-40,1	-10,8	291,3	103,0	-0,8	-9,8	9,8	-68,0	-0,6	6,8		151,5	-153,4	153,4	217,7	72,0%		4821,9
2054	315,9	-18,4				-40,8	-11,0	302,3	108,0	-0,8	-9,8	9,8	-68,0	-0,5	6,8		155,4	-159,3	159,3	223,6	73,8%		5164,9
2055	320,0	-16,5				-41,5	-11,2	313,3	113,0	-0,8	-9,8	9,8	-68,0	-0,4	6,8		159,3	-165,2	165,2	229,5	75,6%		5525,9
2056	324,1	-14,6				-42,2	-11,4	324,3	118,0	-0,8	-9,8	9,8	-68,0	-0,3	6,8		163,2	-171,1	171,1	235,4	77,4%		5905,9
2057	328,2	-12,7				-42,9	-11,6	335,3	123,0	-0,8	-9,8	9,8	-68,0	-0,2	6,8		167,1	-177,0	177,0	241,3	79,2%		6305,9
2058	332,3	-10,8				-43,6	-11,8	346,3	128,0	-0,8	-9,8	9,8	-68,0	-0,1	6,8		171,0	-182,9	182,9	247,2	81,0%		6726,9
2059	336,4	-8,9				-44,3	-12,0	357,3	133,0	-0,8	-9,8	9,8	-68,0	0,0	6,8		174,9	-188,8	188,8	253,1	82,8%		7169,9
2060	340,5	-7,0				-45,0	-12,2	368,3	138,0	-0,8	-9,8	9,8	-68,0	0,0	6,8		178,8	-194,7	194,7	250,			

Typologie

Lots ou Eqlots	22,0
Stationnement(s)	22
Divers	22

Région
Département
Zone

Aquitaine
33 - Gironde
2

- Immeuble de rapport

Terrain

Superficie	7 854,0	
SHON	2 368,3	soit 172 €/m² SHON
Surface Habitable	1 830,7	soit 222 €/m² SH
Surface Utile	1 849,1	soit 220 €/m² SU

Terrain nu	248,2
Coût annexes	158,3
total	406,5

Construction

Coût technique (hors terrain)	2 583,4	soit 1 091 €/m² SHON
dont Batiment	1 945,2	soit 821 €/m² SHON
Honoraires	205,1	soit 87 €/m² SHON
Frais divers	44,2	
Frais financiers		

- Hypothèses

Financement

Subvention(s) diverse(s)	309,5	10%
Subvention(s) d'Etat	39,4	1%
Emprunt(s) réglementé(s)	2 586,8	85%
Emprunt(s) 1%		
Emprunt complémentaire		
Fonds propres	98,3	3%

CMG	710 €/L	4 660 F
TEPB	320 €/L	2 099 F
Inflation des loyers	2,00%	
Inflation TEPB / Dépenses	2,00%	
Taux de vacance	1,00%	
Taux d'impayé	0,50%	
Mise en location	mars-08	

Loyers

Lots ou Eqlots	450 €/L/mois	2 953 F/L/mois
Stationnement(s)	25 €/L/mois	161 F/L/mois
Divers		

Majoration de loyer

Rém. Eds Propres	0%
Produits financiers	2,25%

- Indicateurs financiers

Marge d'exploitation

Cumul sur les 5er exercices	172,3
Cumul sur les 10er exercices	430,8

Résultat comptable

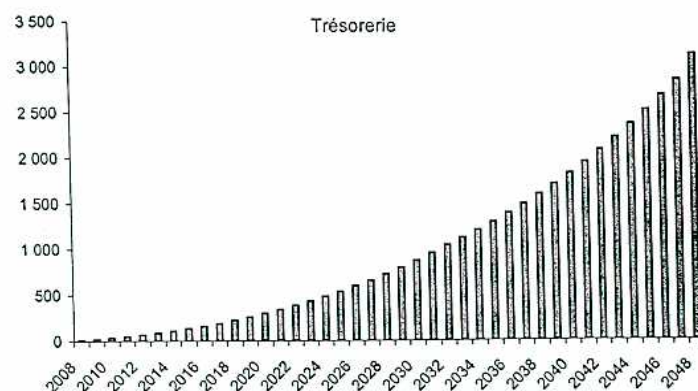
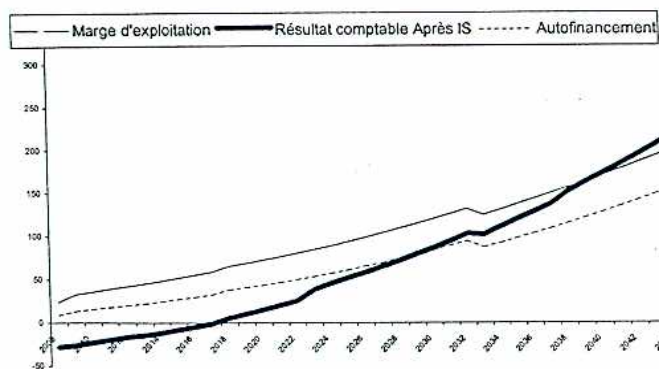
Cumul sur les 5er exercices	-113,2
Cumul sur les 10er exercices	-152,6

Autofinancement

Cumul sur les 5er exercices	74,3	en % moyen CA	11%
Cumul sur les 10er exercices	209,5		14%

Trésorerie

Cumul sur les 5er exercices	68,9
Cumul sur les 10er exercices	189,3





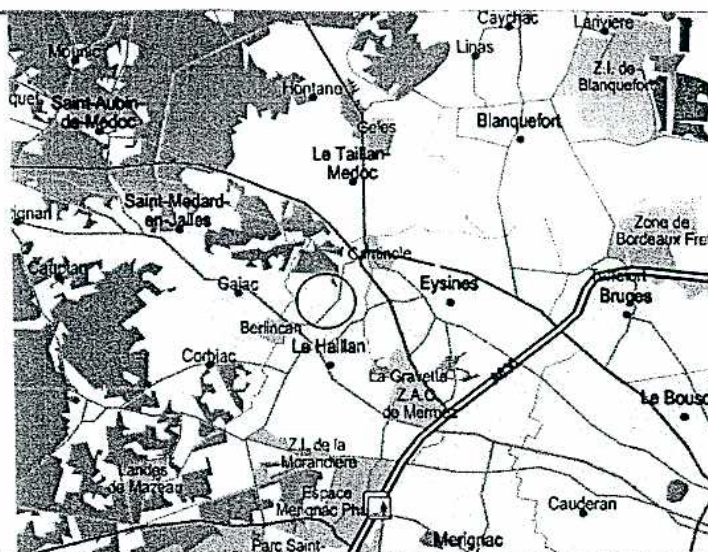
LE TOIT GIRONDIN

Conseil d'Administration
du 24 OCTOBRE 2006

**LE HAILLAN
LA GRAVIERE**
Chemin de la Gravière

22 individuels

20 T4 et 2 T5



Financement PLUS

