

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 dates 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»**, 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 **1 843 729,00 €**
- durée totale du prêt : 40 ans
- échéances : annuelles
- taux d'intérêt actuariel annuel : 4,30%
- taux de progressivité des annuités : 0 % l'an,
- 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%.

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 construction de 22 logements individuels locatifs sociaux (20 T4 - 2 T5) situés à LE HAILLAN « Résidence LA GRAVIERE » - CHEMIN DE LA GRAVIERE -, d'un prix de revient approximatif de 2 194 406 €.

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 aux 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 **1 843 729 €**, 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
---	--------------

Affecté à la présente demande de garantie	- 1 843 729,00
Résiduel	1 190 305,00

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.

ARTICLE VIII

Conformément aux dispositions de l'article 2 du décret 99.836 du 22 septembre 1999 et de l'article R441-5 du code de la construction et de l'habitation, relatif aux attributions de logements dans les immeubles d'habitations à loyer modéré, la Société "LE TOIT GIRONDIN" s'engage à réserver à la Communauté Urbaine de Bordeaux, 20% des logements ainsi construits, étant précisé que :

- 50% de ces logements seront remis à la disposition de la Mairie du lieu d'implantation du programme de construction;
- 50% seront réservés au Personnel de l'Administration Communautaire.

La réservation de ces appartements s'effectuera de la façon suivante

- la Société indiquera dans l'immédiat à Monsieur le Président de la Communauté urbaine de Bordeaux pour l'opération considérée, le planning de construction, le nombre, le type, les dates de livraison des logements entrant dans le cadre de la dotation.

- le Président de la Communauté urbaine de Bordeaux :

- * fera connaître à la Société et à la Mairie du lieu d'implantation du programme de construction, le nombre, le type et les dates de livraison des appartements remis définitivement à la disposition de cette Mairie.

* adressera à la Société, deux mois avant la date de livraison des différents appartements, la liste des candidats intéressés et remplissant les conditions requises pour y être logés. Lorsque le nombre des candidatures proposées sera inférieur à celui des logements réservés au personnel communautaire, la différence sera remise provisoirement à la disposition de la Mairie susvisée et la Société sera avisée dans les deux mois précédant la date de livraison. Lors de leur libération, ces derniers logements devront obligatoirement être remis à la disposition de la Communauté Urbaine de Bordeaux, ainsi que par la suite tout appartement remis faute de candidat, à la disposition de cette Mairie.

L'application du présent article se poursuivra, pour cette opération, jusqu'à l'expiration de la période d'amortissement de l'emprunt correspondant.

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 de LE HAILLAN « Résidence LA GRAVIERE »
Construction de 22 logements individuels locatifs

Caisse prêteuse : CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS

Montant de l'emprunt : **1 843 729.00 € - Prêt PLUS**

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 **1 843 729.00 €**, 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

Affecté à la présente demande de garantie - 1 843 729,00

Résiduel 1 190 305,00

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 : 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 : 1 843 729 €

Eventuellement : garanties déjà accordées : /

Valeur des biens accordés en sûreté par la Société : 1 843 729 €

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 : 40 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	
Comité du	
SOCIETE	MG
Responsable	ac
Codification	
Date Etude	20/10/2006
Devise	€
Type N (N°) ou A (Réhab)	N
C ou F (collectifs)	I
Foyer	N
Type de Financement Prêt	PLUS
Zone	2

Surfaces terrains	7 854 m ²
Achat (A) Bail Red. fixe (BRF) Red. ant. bail (BRA)	A
CO	
Surfaces Commerce en location	
SH (N°) ou F (collectifs)	2 366 m ²
Surface LCR	16
Surface locaux communs	

Utilisation du CO	#DIV/0!
Rendement de Plan	77%

3 TYPOLOGIE

TYPOLGIE	PLUS	PLAI	TOTAL
F1			
F1bis			
F2			
F3			
F4	20		20
F5	2		2
F6			
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. Utile	PLUS	PLAI	m ² /logt
1 650,45	1 650,45		82,2 m ²
198,62	198,62		9,9 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 principales	90		90
Nbre de Garages et Parkings	22 places		22 places
Ratio/logement	1,00		1,00

4 PLANNING et DATES de VALEUR

Classe		
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
Terr. Mise en location / DATE	(714,8)	01/03/2008
Fin 100% / Début exploitation	(714,8)	01/03/2008
Date Valeur Moyenne		7/06
Date val. Micro (non ED)		
Date val. Ingénierie (C)		
Date val. Marché (C)		

D.T.C.	Date	3/06
	Niveau	713,7
Tendance (angle)		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
Revisior	

Financement

6-1 : Détail financement 1%

% CIL / N total	
% CIL / PR	

Emprunts 1%

	CIL EXP	Total CIL pp	8/9ème	10%	CIL 2	CIL 4	CIL 5	CIL 6
Organisme								
N° logements								
Valeur logement								
Montant								
Durée	39							
Différé	15							
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
SUBVENTIONS DIVERSES				
Subventions ZAC DIN	A	B		
Subventions ZAC O/N	B	GAZ		
Subventions	CUB+gaz+CG		310	309,5
Subventions	1% relance			
SUBVENTIONS ETAT				
Subvention financement principal		39		39,4
Subvention Région				
Emprunt TERRAIN	Date/montant	743,0	743	743,1
Emprunt PRINCIPAL	Montant	1 844		1 843,7
	Date	4/07	4/07	
	Durée	40	40	
	Différé	12	12	
	Taux	3,75%	3,75%	
	Progressivité	0,5%	0,5%	
	Durée prêt	12	12	
	Rappel DAT	03/08		
Consolidation du prêt	Frais financiers payés	46		45,9
non	Frais financiers emprunts			
	Total Final	1 890		1 889,6

Récap. Montant des financements K€ TTC

Subventions

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

Emprunts 1%

CIL EXP	
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

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	98,3 K€	3%
Fonds Propres	3 034,0 K€	*

* Hors Maîtrise d'Ouvrage = 62 k€

SUBVENTIONS

Calcul du coefficient de Majoration - Assiette

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

Majoration Nationale MN		Nb lqts / Rq	
Label Qualité	1	12,00%	
Label Qualité HPE 2			
Label Qualité HPE 3			
Label Qualité HPE 4 ou 5			
Label Qualité accessibilité handicapés			
Travaux accessibilité handicapés			
Canalisation/radiateurs eau chaude			
Chaudière chauffage centrale			
Ascenseur			
Qualité Cref 8%			3,50%
TOTAL MAJORATION Nationale (MN)			17,84%

Majoration Locale ML		
Label Qualité		
Label Qualité HPE 2		
Label Qualité HPE 3		
Label Qualité HPE 4 ou 5		
Label Qualité accessibilité handicapés		
Travaux accessibilité handicapés		
Canalisation/radiateurs eau chaude		
Chaudière chauffage centrale		
Ascenseur		
Taille de l'opération		
Chauffage éco		1,50%
Localisation CUB		1,00%
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 m ²	
Garages N1 (intérieurs)	CFG N1	9 282 €	22
Garages N2 (extérieurs)	CFG N2	6 395 €	

Assiette de subvention		2 628 152
Répartition	100%	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

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

Proposée

Réelle

Montant

TERMINATION DES LOYERS

8-1-1 Détermination de loyer

Majoration locale	
Qualité thermique	4,00%
Label Qualité PEI pour 3-soleil	
Services Complémentaires	
Chauffage Gaz	
Ascenseur	
Jardins cours terrasse	
Localisation dans la Zone	
Chauffage eco	3,50%
Ind. Zone 2	4,00%
Localisation CUB	0,50%
TOTAL MAJORATION Nationale (MN)	12,00%

Nombre ascenseurs 1

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

Majoration de loyer 3,03% à justifier

Barème de majoration de loyer 12,00%

8-2-1 Détermination du loyer

Zone 2

Loyer M2 / SU	Proposition Application	PLUS	PLAI
		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)		

8-3-1 Hypothèses

Pour info

Grille des loyers conventionnés		Circular n°2006-51 du 17/7/2006			
Actualisation	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 100%
Stationnement 100%
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
TFPB moyen de la Sté 420 €/L

à justifier
proposé

Autres charges
Bail Annuel Fixe
Bail Annuel Variable
Durée bail

Compte d'exploitation

provision de 5 ans de dépenses

50 ans

rebut en

oui

	Loyers	Charge financière	TFPB	CMG CDI	Autres charges	CMG Fonctionnement ent	Gros Entretien	Produits de placements	Dotation Créance d'usage	Dotation Provision GE	Reprise Provision GE	Amort. IR / AM	VNC composante	Rep. Subventions	IS	Résultat comptable Après IS	Amort. Empunt	Autonomie invest	% Loyers	Reconst. Fonds propres	Trésorerie
2008	114,7	-76,7				-13,8	-0,3	0,2	-0,4	-4,4	0,6	-54,8		7,5		-28,0	-15,0	8,6	7,5%	90,1	8,1
2009	141,1	-91,2				-16,9	-0,6	0,2	-0,4	-1,6	0,6	-66,6		9,1		-26,3	-19,2	13,1	9,3%	80,1	16,1
2010	143,9	-90,5				-17,3	-0,7	0,6	-0,4	-1,6	0,7	-66,7		9,1		-22,9	-20,4	16,3	10,0%	66,3	30,1
2011	146,8	-89,8				-17,6	-0,7	1,0	-0,4	-2,1	0,7	-66,7		9,1		-19,7	-21,7	17,6	12,0%	53,9	44,1
2012	149,7	-89,0				-18,0	-1,0	1,4	-0,4	-2,4	1,0	-66,8		9,1		-16,3	-23,0	18,8	13,2%	37,8	60,1
2013	152,7	-88,2				-18,3	-1,0	1,9	-0,4	-2,8	1,5	-66,9	-1,7	9,1		-14,6	-24,4	21,0	14,3%	19,4	76,1
2014	155,8	-87,3				-18,3	-1,5	2,4	-0,4	-3,6	1,6	-66,9	-1,8	9,1		-11,4	-25,8	24,4	15,0%	12,3	100,1
2015	158,9	-86,4				-19,1	-1,6	3,0	-0,4	-4,2	1,6	-67,0	-2,1	9,1		-8,2	-27,3	27,1	17,1%	149	149
2016	162,1	-85,4				-19,4	-2,1	3,7	-0,4	-4,8	2,1	-67,0	-2,3	9,0		-6,6	-28,9	29,6	18,2%	176,1	176,1
2017	165,3	-84,4				-20,2	-2,4	4,4	-0,4	-5,2	2,4	-67,1	-2,4	9,0		-5,1	-30,5	32,3	19,5%	211,1	211,1
2018	171,7	-83,3				-20,6	-2,6	5,2	-0,4	-5,6	2,8	-67,2	-2,5	8,5		5,1	-32,1	38,0	22,1%	247,1	247,1
2019	175,1	-82,2				-20,6	-3,6	6,1	-0,4	-6,1	3,6	-67,3	-2,6	8,5		10,3	-33,8	40,6	23,2%	285,1	285,1
2020	178,6	-81,0				-21,5	-4,2	7,1	-0,4	-6,2	4,2	-67,4	-2,7	8,5		15,4	-35,6	43,5	24,3%	326,1	326,1
2021	182,2	-79,7				-21,9	-4,8	8,2	-0,5	-6,3	4,8	-67,5	-2,8	8,5		20,6	-37,5	46,4	25,5%	370,1	370,1
2022	185,8	-78,4				-22,3	-5,2	9,3	-0,5	-6,3	5,2	-67,6	-2,9	8,5		25,9	-39,4	49,3	26,8%	417,1	417,1
2023	189,5	-77,0				-22,8	-5,6	10,6	-0,5	-6,6	5,6	-67,7	-2,9	7,3		31,2	-41,4	52,2	28,1%	467,1	467,1
2024	193,3	-75,5				-23,2	-6,1	11,9	-0,5	-6,7	6,1	-67,8	-3,1	7,1		36,5	-43,6	55,1	29,4%	521,1	521,1
2025	197,2	-74,0				-23,7	-6,2	13,2	-0,5	-6,9	6,2	-67,9	-3,1	7,1		41,8	-45,6	58,0	30,7%	579,1	579,1
2026	201,1	-72,4				-24,2	-6,3	14,7	-0,5	-7,0	6,3	-67,9	-2,8	7,1		47,1	-47,8	60,9	32,0%	641,1	641,1
2027	205,2	-70,7				-24,6	-6,5	16,3	-0,5	-7,1	6,5	-67,8	-2,8	7,1		52,4	-50,1	63,8	33,3%	707,1	707,1
2028	209,3	-68,9				-25,1	-6,6	18,0	-0,5	-7,3	6,6	-67,8	-2,8	7,0		57,7	-52,4	66,7	34,6%	778,1	778,1
2029	213,4	-67,0				-25,6	-6,7	19,8	-0,5	-7,4	6,7	-67,8	-2,8	7,0		63,0	-54,7	69,6	35,9%	850,1	850,1
2030	217,5	-65,1				-26,1	-6,9	21,6	-0,5	-7,5	6,8	-67,8	-2,8	7,0		68,3	-57,0	72,5	37,2%	922,1	922,1
2031	221,6	-63,2				-26,6	-7,0	23,4	-0,5	-7,6	6,9	-67,8	-2,8	7,0		73,6	-59,3	75,4	38,5%	994,1	994,1
2032	225,7	-61,3				-27,1	-7,1	25,2	-0,5	-7,7	7,0	-67,8	-2,8	7,0		78,9	-61,6	78,3	39,8%	1066,1	1066,1
2033	229,8	-59,4				-27,6	-7,2	27,0	-0,5	-7,8	7,1	-67,8	-2,8	7,0		84,2	-63,9	81,2	41,1%	1138,1	1138,1
2034	233,9	-57,5				-28,1	-7,3	28,8	-0,5	-7,9	7,2	-67,8	-2,8	7,0		89,5	-66,2	84,1	42,4%	1210,1	1210,1
2035	238,0	-55,6				-28,6	-7,4	30,6	-0,5	-8,0	7,3	-67,8	-2,8	7,0		94,8	-68,5	87,0	43,7%	1282,1	1282,1
2036	242,1	-53,7				-29,1	-7,5	32,4	-0,5	-8,1	7,4	-67,8	-2,8	7,0		100,1	-70,8	89,9	45,0%	1354,1	1354,1
2037	246,2	-51,8				-29,6	-7,6	34,2	-0,5	-8,2	7,5	-67,8	-2,8	7,0		105,4	-73,1	92,8	46,3%	1426,1	1426,1
2038	250,3	-49,9				-30,1	-7,7	36,0	-0,5	-8,3	7,6	-67,8	-2,8	7,0		110,7	-75,4	95,7	47,6%	1498,1	1498,1
2039	254,4	-48,0				-30,6	-7,8	37,8	-0,5	-8,4	7,7	-67,8	-2,8	7,0		116,0	-77,7	98,6	48,9%	1570,1	1570,1
2040	258,5	-46,1				-31,1	-7,9	39,6	-0,5	-8,5	7,8	-67,8	-2,8	7,0		121,3	-80,0	101,5	50,2%	1642,1	1642,1
2041	262,6	-44,2				-31,6	-8,0	41,4	-0,5	-8,6	7,9	-67,8	-2,8	7,0		126,6	-82,3	104,4	51,5%	1714,1	1714,1
2042	266,7	-42,3				-32,1	-8,1	43,2	-0,5	-8,7	8,0	-67,8	-2,8	7,0		131,9	-84,6	107,3	52,8%	1786,1	1786,1
2043	270,8	-40,4				-32,6	-8,2	45,0	-0,5	-8,8	8,1	-67,8	-2,8	7,0		137,2	-86,9	110,2	54,1%	1858,1	1858,1
2044	274,9	-38,5				-33,1	-8,3	46,8	-0,5	-8,9	8,2	-67,8	-2,8	7,0		142,5	-89,2	113,1	55,4%	1930,1	1930,1
2045	279,0	-36,6				-33,6	-8,4	48,6	-0,5	-9,0	8,3	-67,8	-2,8	7,0		147,8	-91,5	116,0	56,7%	2002,1	2002,1
2046	283,1	-34,7				-34,1	-8,5	50,4	-0,5	-9,1	8,4	-67,8	-2,8	7,0		153,1	-93,8	118,9	58,0%	2074,1	2074,1
2047	287,2	-32,8				-34,6	-8,6	52,2	-0,5	-9,2	8,5	-67,8	-2,8	7,0		158,4	-96,1	121,8	59,3%	2146,1	2146,1
2048	291,3	-30,9				-35,1	-8,7	54,0	-0,5	-9,3	8,6	-67,8	-2,8	7,0		163,7	-98,4	124,7	60,6%	2218,1	2218,1
2049	295,4	-29,0				-35,6	-8,8	55,8	-0,5	-9,4	8,7	-67,8	-2,8	7,0		169,0	-100,7	127,6	61,9%	2290,1	2290,1
2050	299,5	-27,1				-36,1	-8,9	57,6	-0,5	-9,5	8,8	-67,8	-2,8	7,0		174,3	-103,0	130,5	63,2%	2362,1	2362,1
2051	303,6	-25,2				-36,6	-9,0	59,4	-0,5	-9,6	8,9	-67,8	-2,8	7,0		179,6	-105,3	133,4	64,5%	2434,1	2434,1
2052	307,7	-23,3				-37,1	-9,1	61,2	-0,5	-9,7	9,0	-67,8	-2,8	7,0		184,9	-107,6	136,3	65,8%	2506,1	2506,1
2053	311,8	-21,4				-37,6	-9,2	63,0	-0,5	-9,8	9,1	-67,8	-2,8	7,0		190,2	-109,9	139,2	67,1%	2578,1	2578,1
2054	315,9	-19,5				-38,1	-9,3	64,8	-0,5	-9,9	9,2	-67,8	-2,8	7,0		195,5	-112,2	142,1	68,4%	2650,1	2650,1
2055	320,0	-17,6				-38,6	-9,4	66,6	-0,5	-10,0	9,3	-67,8	-2,8	7,0		200,8	-114,5	145,0	69,7%	2722,1	2722,1
2056	324,1	-15,7				-39,1	-9,5	68,4	-0,5	-10,1	9,4	-67,8	-2,8	7,0		206,1	-116,8	147,9	71,0%	2794,1	2794,1
2057	328,2	-13,8				-39,6	-9,6	70,2	-0,5	-10,2	9,5	-67,8	-2,8	7,0		211,4	-119,1	150,8	72,3%	2866,1	2866,1
2058	332,3	-11,9				-40,1	-9,7	72,0	-0,5	-10,3	9,6	-67,8	-2,8	7,0		216,7	-121,4	153,7	73,6%	2938,1	2938,1
2059	336,4	-9,9				-40,6	-9,8	73,8	-0,5	-10,4	9,7	-67,8	-2,8	7,0		222,0	-123,7	156,6	74,9%	3010,1	3010,1
2060	340,5	-8,0				-41,1	-9,9	75,6	-0,5	-10,5	9,8	-67,8	-2,8	7,0		227,3	-126,0	159,5	76,2%	3082,1	3082,1
2061	344,6	-6,1				-41,6	-10,0	77,4	-0,5	-10,6	9,9	-67,8	-2,8	7,0		232,6	-128,3	162,4	77,5%	3154,1	3154,1
2062	348,7	-4,2				-42,1	-10,1	79,2	-0,5	-10,7	10,0	-67,8	-2,8	7,0		237,9	-130,6	165,3	78,8%	3226,1	3226,1
2063	352,8	-2,3				-42,6	-10,2	81,0	-0,5	-10,8	10,1	-67,8	-2,8	7,0		243,2	-132,9	168,2	80,1%	3298,1	3298,1
2064	356,9	-0,4				-43,1	-10,3	82,8	-0,5	-10,9	10,2	-67,8	-2,8	7,0		248,5	-135,2	171,1	81,4%	3370,1	3370,1
2065	361,0	1,5				-43,6	-10,4	84,6	-0,5	-11,0	10,3	-67,8	-2,8	7,0		253,8	-137,5	174,0	82,7%	3442,1	3442,1
2066	365,1	3,4				-44,1	-10,5	86,4	-0,5	-11,1	10,4	-67,8	-2,8	7,0		259,1	-139,8	176,9	84,0%	3514,1	3514,1
2067	369,2	5,3				-44,6	-10,6	88,2	-0,5	-11,2	10,5	-67,8	-2,8	7,0		264,4	-142,1	179,8	85,3%	3586,1	3586,1
2068	373,3	7,2				-45,1	-10,7	90,0	-0,5	-11,3	10,6	-67,8	-2,8	7,0		269,7	-144,4	182,7	86,6%	3658,1	3658,1
2069	377,4	9,1				-45,6	-10,8	91,8	-0,5	-11,4	10,7	-67,8	-2,8	7,0		275,0	-146,7	185,6	87,9%	3730,1	3730,1
2070	381,5	11,0				-46,1	-10,9	93,6	-0,5	-11,5	10,8	-67,8	-2,8	7,0		280,3	-149,0	188,5	89,2%	3802,1	3802,1
2071	385,6	12,9				-46,6	-11,0	95,4	-0,5	-11,6	10,9	-67,8	-2,8	7,0		285,6	-151,3	191,4	90,5%	3874,1	3874,1
2072	389,7	14,8				-47,1	-11,1	97,2	-0,5	-11,7	11,0	-67,8	-2,8	7,0		290,9	-153,6	194,3	91,8%	3946,1	3946,1
20																					

typologie

Egis ou Edgis	22,0
Stationnement(s)	22
Divers	22

Région	Aquitaine
Département	33 - Gironde
Zone	2

- Immeuble de rapport

Terrain

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

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

Construction

Coût technique (hors terrain)	2 583,4	soit 109 €/m ² SHON
dont Bâtiment	1 945,2	soit 82 €/m ² SHON
Honoraires	205,1	soit 87 €/m ² SHON
Frais divers	44,2	
Frais financiers		

- Hypothèses

Financement

Subventions diverses	309,5	10%
Subventions d'Etat	39,4	1%
Emprunts réglementés	2 586,8	85%
Emprunts 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

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

majoration de loyers

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

- Indicateurs financiers

Marge d'exploitation

Cumul sur les 5 ^{es} exercices	172,3
Cumul sur les 10 ^{es} exercices	430,8

Résultat comptable

Cumul sur les 5 ^{es} exercices	-113,2
Cumul sur les 10 ^{es} exercices	-152,6

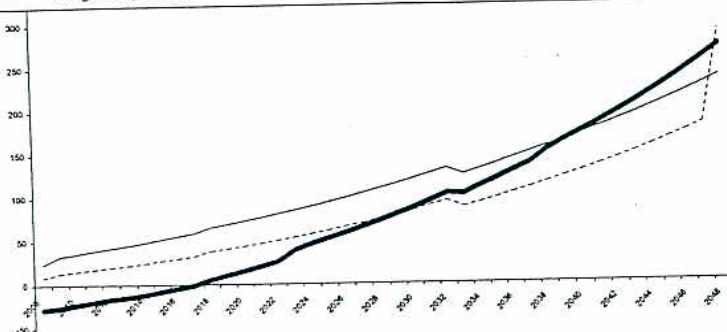
Autofinancement

Cumul sur les 5 ^{es} exercices	74,3	11%
Cumul sur les 10 ^{es} exercices	209,5	14%

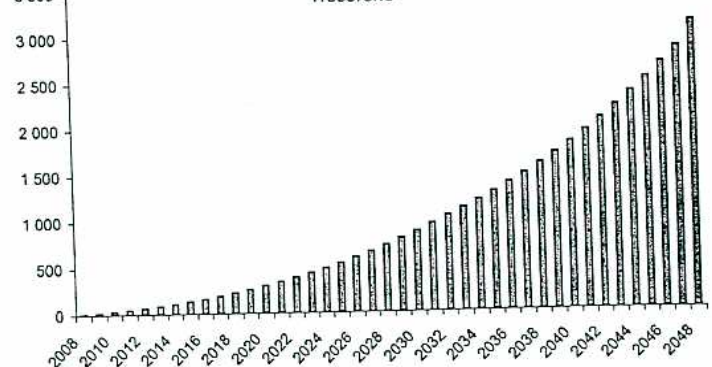
Trésorerie

Cumul sur les 5 ^{es} exercices	68,9
Cumul sur les 10 ^{es} exercices	189,3

— Marge d'exploitation — Résultat comptable Après IS - - - - - Autofinancement



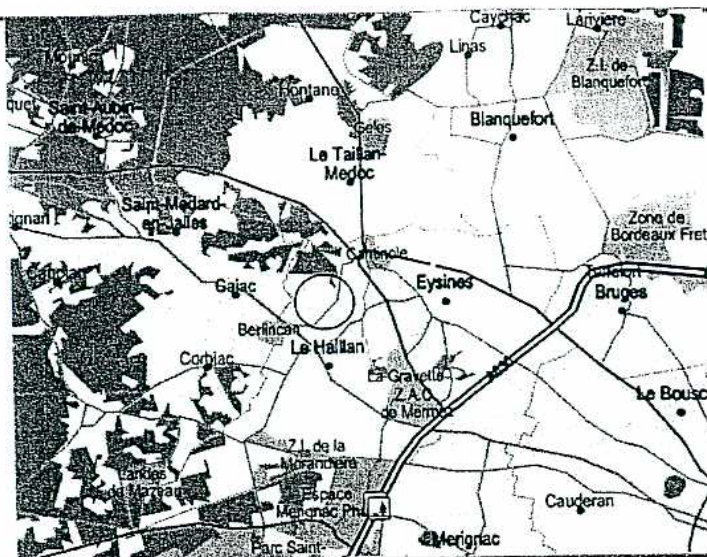
Trésorerie





Conseil d'Administration
du 24 OCTOBRE 2006

**LE HAILLAN
LA GRAVIERE**
Chemin de la Gravière
22 individuels
20 T4 et 2 T5



Financement PLUS

