

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 **331.265,00 €**
- durée totale du prêt : 50 ans
- échéances : annuelles
- taux d'intérêt actuariel annuel : 4,30%
- taux annuel de progressivité : 0,5 % 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 charge foncière située - Chemin de Graveyron - à LE TAILLAN, d'un prix de revient approximatif de 382 956 €, sur laquelle nous réaliserons la « Résidence LE HAMEAU DE GRAVEYRON » 9 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 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 **331.265,00**, sur l'ensemble immobilier de la Résidence « LE HAMEAU DE GRAVEYRON » à LE TAILLAN, dont la valeur prévisionnelle figure ci-dessous :

- LE TAILLAN « Résidence LE HAMEAU DE GRAVEYRON » :

- Prix de Revient Prévisionnel de l'opération	1 182 320,00
- Déduction garantie en cours (LE HAMEAU DE GRAVEYRON Indiv PLUS)	<u>- 605 526,00</u>
	576 794,00
Affecté à la présente demande de garantie	<u>- 331 265,00</u>
Résiduel	245 529,00

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,



ANNEXE A LA DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNT

Affaire : Programme LE TAILLAN « Résidence LE HAMEAU DE GRAVEYRON
Charge foncière - (9 logements individuels locatifs)

Caisse prêteuse : CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS

Montant de l'emprunt : **331.265,00 - 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 **331.265,00 €** 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 « LE HAMEAU DE GRAVEYRON » à LE TAILLAN, lui appartenant, libre d'hypothèque, dont la désignation et la valeur prévisionnelle figurent ci-dessous :

LE TAILLAN - « Résidence LE HAMEAU DE GRAVEYRON » :

- Prix de Revient Prévisionnel de l'opération	1 182 320,00
- Déduction garantie en cours (LE HAMEAU DE GRAVEYRON Indiv PLUS)	- 605 526,00
	<u>576 794,00</u>
Affecté à la présente demande de garantie	- <u>331 265,00</u>
Résiduel	245 529,00

Situation Géographique : LE TAILLAN – Chemin de Graveyron

Références Cadastres et Superficie :

Section BE - n° 173

29a 53ca

BORDEAUX, le 19 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 9 logements individuels locatifs (7 T3 et 2 T4), résidence «Le Hameau de Graveyron» au Taillan Médoc.

Coût estimé de l'opération : 1 182 320 €

Financement :

- Subvention Etat : 14 421 €
- Subvention CUB : 108 000 €
- Subvention Cseil Gal : 14 421 €
- Subvention Gaz : 2 745 €
- Subvention CILAL : 20 000 €
- Prêt CDC PLUS Foncier : 331 265 €
- Prêt CDC PLUS : 605 526 €
- Fonds Propres : 85 942 €

Montant de la garantie demandée : 331 265 €

Eventuellement : garanties déjà accordées : /

Valeur des biens accordés en sûreté par la Société : 331 265 €

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 20 Novembre 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 : 0,5 %
- 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	
Adresse	LE TAILLAN MEDOC
% de logements sociaux de la commune	
Dept	33 Gironde
Région	Aquitaine
Société	Maison Girondine

2. PRESENTATION DU PROGRAMME

Classe	3
Comité de	
SOCIETE	MG
Responsable	ac
Codification	
Date Etude	06/10/2006
Devise	€
Type N (Neuf) ou A (Renab)	N
Cou. I. collectifs	Y
Foyer	N
Type de Financement Prêt	PLUS
Zone	2

Surface Terrain	2 954 m²
Achat (A) Bail Red. fixe (BRF) red. annuelle (BRA)	A
COS	
Surface Commerces en location	
SHON projet	775 m²
Surface LCR	6,25
Surface locaux communs	

Utilisation du COS	#DIV/0!
Rendement de plan	81%

3. TYPOLOGIE

TYPOLOGIE	PLUS	PLAI	TOTAL
F1			
F1bis			
F2			
F3	78%	7	7
F4	22%	2	2
F5			
F6 et +			
SH	629 m²		629 m²
Surfaces Annexes	41 m²		41 m²
Nombres de Jardins	9 jardins		9 jardins
Nombres de Terrasses			
Garages N1 (entérés)			
Garages N2 (extérieurs)	9 places		9 places
Parkings (emplacements)			
Dont Garages Boxés	9 places		9 places

Tot Surf. Utile	PLUS	PLAI	m ² /typ
482,45	482,45		69,8 m²
166,72	166,72		83,4 m²
Surface utile	649 m²		
	0,00		

	PLUS	PLAI	TOTAL
Nombre	9 logts		9 logts
Typologie moyenne	3,22		3,22
Surface moyenne	69,8 m²		69,8 m²
Sm	566 m²		566 m²
SH/Sm	1,11		1,11
Nbre. pièces princp.	29		29

Nbre de Garages et Parkings	9 places		9 places
Ratio/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 5		12/06
AA Terrain	(712,1)	1/07
OS n°1		2/07
Chantier Fondations		6/07
Hors d'eau		2/08
1ère Mise en location / DAT	(714,8)	01/03/2008
100% Début exploitation	(714,8)	01/03/2008
Date Valeur loyer		7/06
Date val. terrain (ten=FD)		
Date val. ingénierie (d?)		
Date val. Marchés (d?)		

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

Durée montage	1 285 mois
Durée chantiers	13 mois

Durée fondations	4 mois
Durée finitions	1 mois

Mise en location	
Rappel mise en location	1 mois

Revision	

PRIX DE REVIENT HT

	Format	Ratio	K€
Terrain nu/ouvrant	€/Shon HT		100
Base de son terrain	%		
Frais de notaire	%		3
Indemnités diverses			
Impôts terrain			
Total Terrain			
Lot (Classe Locale d'Equipement)	%		4
TRF			24
TRV			1
CAUE			1
OPED			
Assainissement	€/Logt		
Eau potable	€/Logt		
EDF (SDM)	€/Logt		
FT Télécom	€/Logt		70
Total Participations			2
Brandevients			27
Démolitions			23
Adaptation au sol			
Fondations spéciales	€/m²ShHT		
VRD	€/Logt		100
Imprevis-VRD	%		
Sol d'argile			4
MO VRD			6
Total VRD			
Imprevis-Charge foncière (L8%)	%		
TOTAL CHARGE FONCIERE			
BATIMENT	€/m²SH		568
LCF ou locaux communs	€/m²SH		
TS Batiment			53
Actualisation			38
Imprevis BAT	%		
TOTAL BATIMENT			
Ing. VRD - BET/Architecte	%		
Ing. BAT - Architecte	%		42
Ing. BAT - BET	%		
Maîtrise de chantier	%		11
Bureau de contrôle	1308,71		7
Assurances DO/RC	%		8
Coordinateur sécurité	%		5
Thermicien			1
Géomètre	€/Logt		1
Qualitel	€/Logt		3
Contribution qualité	si oui = 1		
Analyse d'eau			1
TOTAL HON			
COUT TECHNIQUE (PRF)			

Va HT	A/Rév.	V HT	TVA payée	V TTC E	Tva 5,5	V VA5,5
100		100	6	106	6	106
3		3	0	3	0	3
103		103	6	109	6	108,7
4		4		4	0	5
24		24		24	1	26
1		1		1	0	1
70		70		70	4	74
2		2		2	0	2
101		101		101	6	107
27		27	5	32	1	28
23		23	4	27	1	24
100		100	20	120	6	106
4		4	1	4	0	4
6		6	1	7	0	6
159		159	31	190	9	167,7
363		363	37	400	20	383,0
568		568	111	679	31	599
53		53	10	63	3	56
38		38	7	46	2	40
659		659	129	788	36	694,7
42		42	8	50	2	44
11		11	2	13	1	11
7		7	1	8	0	7
8		8		8	0	8
5		5	1	6	0	5
1		1	0	1	0	1
1		1	0	1	0	1
3		3	1	4	0	3
1		1	0	1	0	1
79		79	14	93	4	83
1 100		1 100	180	1 280	61	1 161

€/SH	€/Shon	K€/N	% PR
168	136	12	8,9%

173	140	12	9,2%
-----	-----	----	------

TVA sur le poste
TVA sur le poste

170	138	12	9,0%
-----	-----	----	------

267	217	19	14,2%
(soit 100€/m² Shon HT)			
609	494	43	32,4%
953	773	67	50,6%

1 105	897	77	58,8%
-------	-----	----	-------

132	107	9	7,0%
1 847	1 499	129	98,2%

Maquette			
Témoign			
Publicité			
Frais AO			
Total Commercialisation			
Taxe Fonc. non bât			
Constat affichage PC			
Etablissement Ponderation loyers			
Total Frais divers (PRF)			
RMO financée (PRF)	%		21
RMO non financée			
MOD non financées	%		
Total RMO			
.....Total Frais hors Ch. Fin.			
Garantie COLL LOC %	si CGLS finar	% & taux	100%
Garantie CGLS	cable taper	% & taux	2,0%
Garantie BYP		% & taux	
FF sur CIL			
FF sur emprunt principal			
Retraitement de la TVA			non
TOTAL FRAIS			

21		21		21	1	22
21		21		21	1	22
21		21		21	1	22
21		21		21	1	22
21		21		21	1	22
21		21		21	1	22
21		21		21	1	22
21		21		21	1	22

34	28	2	1,8%
----	----	---	------

* Avec Frais Fi dans prix de revient en LASM

34	28	2	1,8%
----	----	---	------

PRIX DE REVIENT HORS FF sur PP (PR)			
PRIX DE REVIENT HORS FF sur PP (PR) + PM: Imprevis Disponibles			
PRIX DE REVIENT HS FF (PR)			
PRIX DE REVIENT AMORTISSABLE (PRa)			
PRIX DE REVIENT y/c FF (P)			

1 121	1 121	180	1 300	62	1 182	7 755,6 k€
1 182						7 755,6 k€
981						6 434,0 k€
1 182						7 755,6 k€

Plan d'amortissement 60 ans

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

6 FINANCEMENT

6.1 Détail financement 1%

% CIL / N total	
% CIL / PR	

Emprunts 1%

	CIL EXP	Total CIL PR	8/9eme	10%	CIL-3	CIL-4	CIL-5	CIL-6
Organisme								
N° logements								
Valeur logement								
Montant								
Durée	30							
Différé	33							
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	PLAI			Total
SUBVENTIONS DIVERSES						
Subventions SF ZAC O/N	A	n				
Subventions SF ZAC O/N	B	GAZ				
Subv. div. n°1	CUB+gaz+CG			125		125,2
Subv. div. n°2	1% relance			20		20,0
SUBVENTIONS ETAT						
Subvention Financement principal			14			14,4
Subvention Région		A				
		B				
Emprunt TERRAIN	Date/montant	mars-08	331,3	331		331,3
Emprunt PRINCIPAL	Montant	K€	837	606		605,5
	Date	m/aa	12/06	4/06	4/06	
	Durée	an	150 / c 40	35	150 / c 40	35
	Différé	An	si pas prêt à 2 ans		si pas prêt à 2 ans	
	Taux	%	3,75%	3,55%	3,25%	3,75%
	Progressivité	%	0,5%	0,5%	0,50%	0,5%
	Dur. prêt. Date fin prêt		03-07	12	12	
	Rappel DAT		03-08			
Consolidation du prêt	Frais financiers payés		oui	17		16,6
NON	Frais financiers emprunts		non			
	Final			622		622,1

Récap. Montant des financements K€ TTC

Subventions	
subvention CUB+gaz+CG	125,2
subvention 1% relance	20,0
Subventions SF	
Total Sub diverses	145,2
Sub CIL (1%)	
Subvention PLUS	14,4
Subv. Région	
Total	159,6

Emprunts 1%

CIL EXP	
CIL Prêt principal	
CIL PLAT	

Emprunts principaux

Emprunts terrain	331,3
PLUS	605,5
PLAT	
Total	936,8

Emprunt complémentaire

Total Financement 1 096,4

Fonds Propres 85,9

PRET COMPLEMENTAIRE

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

Fonds propres
Montant **85,90**

Récapitulatif des financements

Subventions	159,6 K€	13%
Emprunts 1%		
Emprunts principaux	936,8 K€	79%
Emprunt complémentaire		
Fonds Propres	85,9 K€	7%
Total	1 182,3 K€*	

* Hors Maîtrise d'Ouvrage = 24,7 K€

7. SUBVENTIONS

7.1 Calcul du coefficient de Majoration + Assiette

CM: TOTAL DES COEF DE MAJORATION / MN + ML 24,73%

Majoration Nationale MN	Nb. lgts / Rq	%
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	st ouj=1 1	12,00%
(Metre nb. lgts desservis) LCR Ascenseur Taille de l'opération		2,73%
qualitel Cref - 8%		3,50%
TOTAL MAJORATION Nationale (MN)		18,23%

Majoration Locale ML	Nb. lgts / Rq	%
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 Localisation CUB		3,50% 3,00%
TOTAL MAJORATION Locale (ML)		6,50%

Valeur de base	VB	1 135,000
Coefficient de structure (PLUS/PLAI)	CS	0,984
Surface Utile	SU	649 m ²
Garages N1 (enterrés)	CFG 1	9 282 €
Garages N2 (extérieurs)	CFG 2	6 395 €

Assiette de subvention	961 409
Répartition 100% PLUS	961 409
PLAI	

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

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

Charge foncière	383
Valeur Foncière de Référence	210
Surface Utile	649
Assiette	247

7.2 Calcul des subventions

Subventions liées au financement

Aquitaine	non	Contrat des "80 000"	non
	Taux	Montant	Montant Validé
	1,50%	14 K€	14 K€
	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	
Montant	
	Proposé Réel

2 DETERMINATION DES LOYERS

8.1 Dépassement de loyer

Majoration locale		
Qualité thermique	HPE 3 HPE 4*	4,00%
Label Qualité 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: 0,984

Majoration de loyer: 3,48% à justifier

Barème de majoration de loyer: 12,00%

8.2 Détermination du loyer

Zone: 2

Loyer M2 / SU	Proposition: Application	PLUS	PLAI	
		5,551	4,759	
	F1			
	F1'			
	F1bis			
	F2			
	F3	32 138 €		
	F4	11 105 €		
	F5			
	F6 et +			
Total Logements		43 243 €		

Prix / Logement / Mois	
PLUS	PLAI
383 €/m/L	
463 €/m/L	

Loyer jardins	1 620 €		
Loyer terrasses			
Loyer Garages Enterrés N1			
Loyer Garages Extérieurs N2	3 672 €		
Loyer parkings			

15 €		
34 €		

en Euro / mois / jardins
en Euro / mois / terrasse
en Euro / mois
en Euro / mois

Loyer commerces: IS 35% non

(€/m2/mois)

8.3 Hypothèses

Pour info:

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

Actualisation	Zone	€ / m²SU / mois			
		juil-06	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 €/L: 320
Exonération: 25
nouvelle règle: 25
TFPB moyen de la Sté: 420 €/L

à justifier proposé

Autres charges €/L
Bail Annuel Fixe
Bail Annuel Variable
Durée bail

50 ans

provision de 5 ans de dépenses

Compte d'exploitation

	Loyers	Charge financière	TFPB	CMG CDI	Autres charges	CMG Fonctionnement ent	Gros Entretien	Marge d'exploitation	Produits de placements	Dotation Créance douteuse	Dotation Provision GE	Reprise Provision GE	Amort. IR / AM	VNC composante	Rep. Subventions	IS	Résultat comptable Après IS	Amort. Emprunt	Amort. sur CA	Autofinancement	% loyers	Reconst. Fonds propres	Trésorerie
2006	42,2	-27,7				-5,7	-0,1	8,7		0,0	-1,8	0,2	-20,1		3,5		-9,8	-6,9	2,2	1,0	4,2%	84,3	1
2007	52,0	-33,0				-6,9	-0,2	11,8		-0,1	-0,7	0,2	-24,4		4,2		-9,9	-8,7	3,0	3,0	5,8%	83,9	2
2008	53,0	-32,7				-7,1	-0,3	13,9		-0,1	-0,7	0,3	-24,4		4,2		-7,7	-9,3	3,7	3,7	7,0%	83,0	2
2009	54,1	-32,3				-7,3	-0,3	15,4		-0,1	-0,8	0,3	-24,5		4,2		-5,5	-8,8	4,6	4,6	8,4%	81,3	4
2010	55,1	-32,0				-7,5	-0,4	16,5		-0,1	-1,0	0,4	-24,5		4,2		-4,8	-10,9	5,9	5,9	10,8%	79,4	6
2011	56,2	-31,6				-7,6	-0,6	17,8		-0,1	-1,2	0,6	-24,5	-0,7	4,2		-3,6	-11,5	6,7	6,7	13,8%	76,8	9
2012	57,4	-31,2				-7,8	-0,7	19,2		-0,1	-1,5	0,7	-24,6	-0,9	4,2		-2,5	-12,2	7,7	7,7	17,1%	69,5	12
2013	58,5	-30,8				-7,9	-0,8	20,3		-0,1	-2,0	0,8	-24,6	-0,9	4,2		-1,2	-12,8	8,6	8,6	20,4%	64,8	16
2014	59,7	-30,4				-8,1	-1,0	21,9		-0,2	-2,1	1,0	-24,6	-1,0	4,1		0,2	-13,5	9,4	9,4	23,4%	59,2	20
2015	60,9	-29,9				-8,3	-1,2	24,3		-0,2	-2,3	1,2	-24,6	-1,0	3,9		4,1	-14,2	10,3	10,3	26,4%	51,8	24
2016	64,5	-28,9				-8,6	-1,5	25,6		-0,2	-2,5	1,5	-24,7	-1,1	3,9		5,8	-14,9	11,1	11,1	29,6%	43,5	28
2017	65,8	-28,4				-8,8	-1,7	27,0		-0,2	-2,5	1,7	-24,7	-1,1	3,9		7,8	-15,6	12,0	12,0	32,8%	34,2	32
2018	67,1	-27,9				-9,0	-2,0	28,4		-0,2	-2,6	2,0	-24,8	-1,1	3,9		9,7	-16,4	13,0	13,0	36,0%	24,0	36
2019	68,4	-27,3				-9,1	-2,1	30,0		-0,2	-2,7	2,1	-24,8	-1,2	3,3		14,4	-17,0	14,0	14,0	39,2%	12,5	40
2020	69,8	-26,7				-9,3	-2,5	33,3		-0,2	-2,8	2,5	-21,1	-1,3	3,2		16,2	-18,9	15,0	15,0	42,4%		44
2021	71,2	-26,0				-9,5	-2,6	35,2		-0,2	-2,8	2,5	-21,2	-1,3	3,2		18,2	-19,8	16,0	16,0	45,6%		48
2022	72,6	-25,4				-9,7	-2,6	37,1		-0,2	-2,9	2,6	-21,2	-1,2	3,2		20,0	-20,7	17,0	17,0	48,8%		52
2023	74,0	-24,7				-9,9	-2,6	39,1		-0,2	-2,9	2,6	-21,2	-1,2	3,2		21,8	-21,7	18,0	18,0	52,0%		56
2024	75,3	-23,9				-10,1	-2,7	41,1		-0,2	-3,0	2,7	-21,3	-1,2	3,2		23,6	-22,7	19,0	19,0	55,2%		60
2025	76,6	-23,1				-10,3	-2,8	43,2		-0,2	-3,0	2,8	-21,3	-1,1	3,2		25,4	-23,7	20,0	20,0	58,4%		64
2026	77,9	-22,5				-10,5	-2,8	45,3		-0,2	-3,1	2,8	-21,3	-1,1	3,2		27,2	-24,7	21,0	21,0	61,6%		68
2027	79,2	-21,9				-10,7	-2,9	47,4		-0,2	-3,2	2,9	-21,4	-1,1	3,2		29,0	-25,7	22,0	22,0	64,8%		72
2028	80,5	-21,3				-10,9	-2,9	49,5		-0,2	-3,2	3,0	-21,4	-1,0	3,2		30,8	-26,7	23,0	23,0	68,0%		76
2029	81,8	-20,7				-11,1	-3,0	51,6		-0,2	-3,4	3,1	-21,4	-1,0	3,2		32,6	-27,7	24,0	24,0	71,2%		80
2030	83,1	-20,1				-11,4	-3,0	53,7		-0,2	-3,4	3,1	-21,4	-0,9	3,2		34,4	-28,7	25,0	25,0	74,4%		84
2031	84,4	-19,5				-11,6	-3,2	55,8		-0,2	-3,5	3,2	-21,4	-0,9	3,2		36,2	-29,7	26,0	26,0	77,6%		88
2032	85,7	-18,9				-11,8	-3,2	57,9		-0,2	-3,6	3,2	-21,4	-0,9	3,2		38,0	-30,7	27,0	27,0	80,8%		92
2033	87,0	-18,3				-12,0	-3,3	60,0		-0,2	-3,6	3,3	-21,4	-0,8	3,2		39,8	-31,7	28,0	28,0	84,0%		96
2034	88,3	-17,7				-12,2	-3,4	62,1		-0,2	-3,7	3,4	-21,4	-0,8	3,2		41,6	-32,7	29,0	29,0	87,2%		100
2035	89,6	-17,1				-12,4	-3,4	64,2		-0,2	-3,7	3,4	-21,4	-0,8	3,2		43,4	-33,7	30,0	30,0	90,4%		104
2036	90,9	-16,5				-12,6	-3,5	66,3		-0,2	-3,8	3,5	-21,4	-0,8	3,2		45,2	-34,7	31,0	31,0	93,6%		108
2037	92,2	-15,9				-12,8	-3,5	68,4		-0,2	-3,8	3,5	-21,4	-0,8	3,2		47,0	-35,7	32,0	32,0	96,8%		112
2038	93,5	-15,3				-13,0	-3,6	70,5		-0,2	-3,8	3,6	-21,4	-0,8	3,2		48,8	-36,7	33,0	33,0	100,0%		116
2039	94,8	-14,7				-13,2	-3,6	72,6		-0,2	-3,9	3,6	-21,4	-0,7	3,2		50,6	-37,7	34,0	34,0	103,2%		120
2040	96,1	-14,1				-13,4	-3,6	74,7		-0,2	-4,0	3,7	-21,4	-0,7	3,2		52,4	-38,7	35,0	35,0	106,4%		124
2041	97,4	-13,5				-13,6	-3,7	76,8		-0,2	-4,0	3,8	-21,4	-0,7	3,2		54,2	-39,7	36,0	36,0	109,6%		128
2042	98,7	-12,9				-13,8	-3,7	78,9		-0,2	-4,0	3,9	-21,4	-0,6	3,2		56,0	-40,7	37,0	37,0	112,8%		132
2043	100,0	-12,3				-14,0	-3,8	81,0		-0,2	-4,0	3,9	-21,4	-0,6	3,2		57,8	-41,7	38,0	38,0	116,0%		136
2044	101,3	-11,7				-14,2	-3,9	83,1		-0,2	-4,0	4,0	-21,4	-0,6	3,2		59,6	-42,7	39,0	39,0	119,2%		140
2045	102,6	-11,1				-14,4	-3,9	85,2		-0,2	-4,0	4,0	-21,4	-0,5	3,2		61,4	-43,7	40,0	40,0	122,4%		144
2046	103,9	-10,5				-14,6	-4,0	87,3		-0,2	-4,0	4,0	-21,4	-0,5	3,2		63,2	-44,7	41,0	41,0	125,6%		148
2047	105,2	-9,9				-14,8	-4,0	89,4		-0,2	-4,0	4,0	-21,4	-0,5	3,2		65,0	-45,7	42,0	42,0	128,8%		152
2048	106,5	-9,3				-15,0	-4,0	91,5		-0,2	-4,0	4,0	-21,4	-0,5	3,2		66,8	-46,7	43,0	43,0	132,0%		156
2049	107,8	-8,7				-15,2	-4,0	93,6		-0,2	-4,0	4,0	-21,4	-0,5	3,2		68,6	-47,7	44,0	44,0	135,2%		160
2050	109,1	-8,1				-15,4	-4,0	95,7		-0,2	-4,0	4,0	-21,4	-0,5	3,2		70,4	-48,7	45,0	45,0	138,4%		164
2051	110,4	-7,5				-15,6	-4,0	97,8		-0,2	-4,0	4,0	-21,4	-0,5	3,2		72,2	-49,7	46,0	46,0	141,6%		168
2052	111,7	-6,9				-15,8	-4,0	99,9		-0,2	-4,0	4,0	-21,4	-0,5	3,2		74,0	-50,7	47,0	47,0	144,8%		172
2053	113,0	-6,3				-16,0	-4,0	102,0		-0,2	-4,0	4,0	-21,4	-0,5	3,2		75,8	-51,7	48,0	48,0	148,0%		176
2054	114,3	-5,7				-16,2	-4,0	104,1		-0,2	-4,0	4,0	-21,4	-0,5	3,2		77,6	-52,7	49,0	49,0	151,2%		180
2055	115,6	-5,1				-16,4	-4,0	106,2		-0,2	-4,0	4,0	-21,4	-0,5	3,2		79,4	-53,7	50,0	50,0	154,4%		184
2056	116,9	-4,5				-16,6	-4,0	108,3		-0,2	-4,0	4,0	-21,4	-0,5	3,2		81,2	-54,7	51,0	51,0	157,6%		188
2057	118,2	-3,9				-16,8	-4,0	110,4		-0,2	-4,0	4,0	-21,4	-0,5	3,2		83,0	-55,7	52,0	52,0	160,8%		192
2058	119,5	-3,3				-17,0	-4,0	112,5		-0,2	-4,0	4,0	-21,4	-0,5	3,2		84,8	-56,7	53,0	53,0	164,0%		196
2059	120,8	-2,7				-17,2	-4,0	114,6		-0,2	-4,0	4,0	-21,4	-0,5	3,2		86,6	-57,7	54,0	54,0	167,2%		200
2060	122,1	-2,1				-17,4	-4,0	116,7		-0,2	-4,0	4,0	-21,4	-0,5	3,2		88,4	-58,7	55,0	55,0	170,4%		204
2061	123,4	-1,5				-17,6	-4,0	118,8		-0,2	-4,0	4,0	-21,4	-0,5	3,2		90,2	-59,7	56,0	56,0	173,6%		208
2062	124,7	-0,9				-17,8	-4,0	120,9		-0,2	-4,0	4,0	-21,4	-0,5	3,2		92,0	-60,7	57,0	57,0	176,8%		212
2063	126,0	-0,3				-18,0	-4,0	123,0		-0,2	-4,0	4,0	-21,4	-0,5	3,2		93,8	-61,7	58,0	58,0	180,0%		216
2064	127,3	0,3				-18,2	-4,0	125,1		-0,2	-4,0	4,0	-21,4	-0,5	3,2		95,6	-62,7	59,0	59,0	183,2%		220
2065	128,6	0,9				-18,4	-4,0	127,2		-0,2	-4,0	4,0	-21,4	-0,5	3,2		97,4	-63,7	60,0	60,0	186,4%		224
2066	129,9	1,5				-18,6	-4,0	129,3		-0,2	-4,0	4,0	-21,4	-0,5	3,2		99,2	-64,7	61,0	61,0	189,6%		228
2067	131,2	2,1				-18,8	-4,0	131,4		-0,2	-4,0	4,0	-21,4	-0,5	3,2		101,0	-65,7	62,0	62,0	192,8%		232
2068	132,5	2,7				-19,0	-4,0	133,5		-0,2	-4,0	4,0	-21,4	-0,5	3,2		102,8	-66,7	63,0	63,0	196,0%		236
2069	133,8	3,3				-19,2	-4,0	135,6		-0,2	-4,0	4,0	-21,4	-0,5	3,2		104,6	-67,7	64,0	64,0	199,2%		240
2070	135,1	3,9				-19,4	-4,0	137,7		-0,2	-4,0	4											

- Typologie

Egts ou Egts	9,0
Stationnement(s)	9
Divers	9

Région	Aquitaine
Département	33 - Gironde
Zone	2

- Immeuble de rapport

Terrain

Superficie SHON	2 954,0	soit 233 €/m ² SHON
Surface Habitable	774,6	soit 348 €/m ² SH
Surface vide	649,2	soit 233 €/m ² SH

Terrain nu	100,0
Coût annexes	119,0
Total	219,0

Construction

Coût technique (hors terrain)	941,7	soit 1 216 €/m ² SHON
dont Bâtiment	694,7	soit 897 €/m ² SHON
Honoraires	83,0	soit 107 €/m ² SHON
Frais financiers	21,6	

- Hypothèses

Financement

Subvention(s) diverses	145,2	12%
Subvention(s) d'Etat	14,4	1%
Emprunt(s) réglementé(s)	936,8	79%
Emprunt(s) complémentaire		
Fonds propres	65,0	7%

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

Loyers

Egts ou Egts	400 €/L/mois	2 626 F/L/mois
Stationnement(s)	25 €/L/mois	161 F/L/mois
Divers		

majoration de loyer

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

- Indicateurs financiers

Marque d'exploitation

Cumul sur les 5er exercices	63,2
Cumul sur les 10er exercices	159,2

Résultat comptable

Cumul sur les 5er exercices	-38,2
Cumul sur les 10er exercices	-50,1

Autofinancement

Cumul sur les 5er exercices	18,3	en % moyen CA	7%
Cumul sur les 10er exercices	56,4		10%

Trésorerie

Cumul sur les 5er exercices	16,1
Cumul sur les 10er exercices	48,2



