

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 **605 526,00 €**
- durée totale du prêt : 40 ans
- échéances : annuelles
- taux d'intérêt actuariel annuel : 4,30%
- taux de progressivité des annuités : 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 construction de 9 logements individuels locatifs sociaux (7 T3 - 2 T4) situés à LE TAILLAN « Résidence LE HAMEAU DE GRAVEYRON » - CHEMIN DE GRAVEYRON -, d'un prix de revient approximatif de 799.364 €.

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 **605.526 €**, 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

Affecté à la présente demande de garantie	- 605 526,00
Résiduel	<u>576 794,00</u>

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 TAILLAN « Résidence LE HAMEAU DE GRAVEYRON »
Construction de 9 logements individuels locatifs

Caisse prêteuse : CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS

Montant de l'emprunt : **605.526 € - 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 **605.526 €**, 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

Affecté à la présente demande de garantie - 605 526,00

Résiduel 576 794,00

Situation Géographique : LE TAILLAN, chemin de Graveyron

Références Cadastres et Superficie :

Section BE - n° 173

29a 53ca



BORDEAUX, le 19 Février 2007

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 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 : 605 526 €

Eventuellement : garanties déjà accordées : /

Valeur des biens accordés en sûreté par la Société : 605 526 €

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 : 40 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 %.

NOM	
Adresse	LE TAILLAN MEDOC
% de logements sociaux de la commune	
Dept	33 Gironde
Région	Aquitaine
Société	Maison Girondine

Classe	3
Comité de	
SOCIÉTÉ	M.C
Responsable	ac
Codification	
Date d'étude	06/10/2006
Devise	€
Type N° 1 de l'IA A (Grande A)	N
Groupement de collectifs	Y
Foyer	N
Type de financement Pré	PLUS
Zone	2

Surface Terrain	2 954 m ²
Achat (A) Bail Red (R) (R) Red (R) bail (R) (R)	A
Co	
Surface Commerces en location	
SHON projet	775 m ²
Surface LCR	
Surface locaux communs	

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

TYPOLOGIE	PLUS	PLAI		TOTAL
F1				
F1b				
F2				
F3 78%	7			7
F4 22%	2			2
F5				
F6 et +				
SH	629 m ²			629 m ²
Surfaces Annexes	41 m ²			41 m ²
Nombres de Jardins	9 jardins			9 jardins
Nombres de Terrasses				
Garages N1 (enterrés)				
Garages N2 (extérieurs)	9 places			9 places
Parkings (emplacements)				
Dont Garages Boxes	9 places			9 places

Tot Surf Utile	PLUS	PLAI		m ² /type
482,45 166,72	482,45 166,72			66,3 m ² 83,4 m ²
Surface utile	649 m ²			

	PLUS	PLAI	TOTAL
Nombre	9 logts		9 logts
Typologie moyenne	3,22		3,22
Surface moyenne	69,8 m ²		69,8 m ²
Sm	566 m ²		566 m ²
SH/Sm	1,11		1,11
Nbre/pièces princ.	29		29

Nbre de Garages et Parkings	9 places	9 places
Ratio/logement	1,00	1,00

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
A.A. Terrain	(712,1)	1/07
D.S n°1		2/07
Changement de Fondateurs		6/07
Hors d'ae		2/08
Terre Mise en location / PAT	(714,8)	01/03/2008
Décl.001/ Début exploitation	(714,8)	01/03/2008
Date Val. Coven (n°1)		7/06
Date Val. Terrain (n°1-D)		
Date Val. Indénieré (d°1)		
Date val. Marchés (d°)		

P.T.C	Date	3/06
P.T.C	Niveau	713,7
Tendance (ans)		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	

Plan d'amortissement 60 ans

6-1	Détail financement 1%
-----	-----------------------

PAC CIL / N total	100
PAC CIL / EPR	100

Emprunts 1%

	CIL EXP	Total CIL pp	2/9ème	10%	CIL 5	CIL 4	CIL 3	CIL 2	CIL 1
Organisme									
N° logements									
Valeur logement									
Montant									
Durée	30								
Différé	30								
Taux	1.20%								
Date 1° EXP	03/08								

Subventions 1%

TOE CLIP PLATE	CH 1	CH 2	CH 3

6.2 Plan de financement

				PLUS		PLAT				Total
SUBVENTIONS DIVERSES										
Subventions SE ZAC/D/N	A	n								
Subventions SE ZAC/D/N	B	GAZ								
Subventions n°1	CUB+gaz+CG				125					125,2
Subventions n°2	1% redevance				20					20,0
2 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	KE		837	606						605,3
Date	m/aa		12/06	4/06			4/06			
Durée	an		150 / c 40	35			150 / c 40	35		
Différence	An		si pas prêt la 2 ans				si pas prêt la 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

PRET COMPLEMENTAIRE

Montant	
Date	2/06
Durée	35
Différence	34
Progressivité	
Taux	2.6%

	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%
	1 182,3 K€	

Récap. Montant des financements	K€ TTC
---------------------------------	--------

Subventions	
Subvention CUB-gaz-EGG	125,2
Subvention 1% talence	20,0
Subventions Sp	
Total Sub diverses	145,2
Sub CTE (1%)	
Subvention PCUS	14,4
Sub: Région	
	159,6

Emprunts 1%

CIE EXPT	
CIL Pret principal	
CIL PLAT	

Emprunts principaux	
---------------------	--

Emprunts principaux	
Emprunts terrain	331,3
PEUS	605,5
PCA	
	936,8

Emprunt complémentaire

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Total Financement

FOUR: MANAGEMENT	2 050/1
------------------	---------

Fonds Propres

Other Properties	55	5
------------------	----	---

* Hors Maîtrise d'Ouvrage = 24,7 m

SUBVENTIONS

Calcul du coefficient de Majoration - Assiette

CM TOTAL DES COEFF DE MAJORATION MN + ML 24,73%

Majoration Nationale MN		Nb lgts / Rq	
Label Qualité	1	1	2,00%
Label Qualité HPE			
Label Qualité HPE - 31 solaire			
Label Qualité accessibilité handicapés			
Travaux accessibilité handicapés			
Canales / radiateurs eau chaude			
Chaudière chauffage centrale			
LCR			
(Mettre en lots deservis) Ascenseur			
Taille de l'opération			2,73%
qualitel Cref = 8%			3,50%
TOTAL MAJORATION Nationale (MN)			18,23%

Majoration locale ML			
Label Qualité			
Label Qualité HPE			
Label Qualité HPE - 31 solaire			
Label Qualité accessibilité handicapés			
Travaux accessibilité handicapés			
Canales / radiateurs eau chaude			
Chaudière chauffage centrale			
Ascenseur			
Taille de l'opération			
LCR			
Chauffage éco			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	0,984	
Surface Utile	SU	649 m²	
Garages N1 (enterrés)	CFG-1	9 282 €	NG-1
Garages N2 (extérieurs)	CFG-2	6 395 €	9 NG-2

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

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

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

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

7.2 Calcul des subventions

Subventions liées au financement

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

Aquitaine	non	Contrat des "80 000"			non
		Taux	Montant	Montant Validé	%
PLUS		1,50%	14 K€	14 K€	1,50%
PLAI		15,00%			

Subventions Surcharge foncière

Taux	
Proposé	Réel
Montant	

Bail Annuel Fixe		
Bail Annuel Variable		

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 exploitation	Produits de placements	Dotation Créance douteuse	Provision GE	Reprise Provision GE	Amort. IR/AM	composante	Subventions	Appréciat.S	Emprunt		
2008	42,2	-27,7				-5,7	-0,1	8,7	0,0	-0,1	-1,8	0,2	-20,1		3,5	-9,8	-6,9	-8,7	84,3
2009	52,0	-33,0				-6,9	-0,2	11,9	0,1	-0,1	-0,7	0,3	-24,4		4,2	-9,9	-8,7	83,9	
2010	53,0	-32,7				-7,1	-0,3	13,9	0,2	-0,1	-0,7	0,3	-24,4		4,2	-7,7	-9,3	83,0	
2011	54,1	-32,3				-7,2	-0,3	15,2	0,2	-0,1	-0,8	0,3	-24,5		4,2	-5,5	-9,8	81,3	
2012	55,1	-32,0				-7,3	-0,4	16,4	0,3	-0,1	-1,0	0,4	-24,5	-0,7	4,2	-4,8	-10,3	79,4	
2013	56,1	-31,6				-7,5	-0,6	17,3	0,4	-0,1	-1,2	0,6	-24,5	-0,7	4,2	-3,6	-10,9	76,8	
2014	56,2	-31,6				-7,6	-0,7	18,2	0,6	-0,1	-1,5	0,7	-24,5	-0,9	4,2	-2,5	-11,5	73,5	
2015	57,4	-31,2				-7,8	-0,7	19,4	0,7	-0,1	-1,7	0,7	-24,6	-0,9	4,2	-1,2	-12,2	69,5	
2016	58,5	-30,8				-7,9	-0,8	20,4	0,9	-0,1	-2,0	0,8	-24,6	-0,9	4,2	0,2	-12,8	64,8	
2017	59,7	-29,9				-8,1	-1,0	21,3	1,1	-0,2	-2,1	1,0	-24,6	-1,0	3,9	2,3	-13,5	59,2	
2018	60,9	-29,4				-8,3	-1,2	24,3	1,3	-0,2	-2,3	1,2	-24,6	-1,0	3,9	2,5	-14,2	51,8	
2019	63,2	-28,9				-8,4	-1,5	25,8	1,6	-0,2	-2,5	1,5	-24,7	-1,1	3,9	4,1	-14,9	43,5	
2020	65,8	-28,4				-8,6	-1,7	27,0	1,9	-0,2	-2,5	1,7	-24,7	-1,1	3,9	5,9	-15,6	34,2	
2021	67,1	-27,9				-8,8	-2,0	28,4	2,2	-0,2	-2,6	2,0	-24,8	-1,1	3,9	7,8	-16,4	24,0	
2022	68,4	-27,3				-9,0	-2,1	30,0	2,5	-0,2	-2,6	2,1	-24,8	-1,2	3,9	9,7	-17,2	12,5	
2023	69,8	-26,7				-9,1	-2,3	31,7	2,9	-0,2	-2,7	2,3	-24,8	-1,2	3,3	14,4	-18,0		
2024	71,2	-26,0				-9,3	-2,5	33,3	3,2	-0,2	-2,8	2,5	-24,8	-1,3	3,2	17,0	-18,9		
2025	72,6	-25,4				-9,5	-2,6	35,2	3,7	-0,2	-2,8	2,6	-24,8	-1,3	3,2	21,5	-19,8		
2026	74,0	-24,7				-9,7	-2,6	37,1	4,1	-0,2	-2,9	2,6	-24,8	-1,2	3,2	24,0	-20,7		
2027	75,5	-23,9				-9,9	-2,6	39,1	4,6	-0,2	-2,9	2,6	-24,8	-1,2	3,2	26,5	-21,7		
2028	77,0	-23,1				-10,1	-2,7	41,1	5,1	-0,2	-3,0	2,7	-24,8	-1,2	3,2	29,1	-22,7		
2029	78,5	-22,3				-10,3	-2,8	43,2	5,7	-0,2	-3,0	2,8	-24,8	-1,1	3,2	31,9	-23,7		
2030	80,1	-21,5				-10,5	-2,9	45,3	6,3	-0,2	-3,1	2,9	-24,8	-1,1	3,2	34,7	-24,8		
2031	81,7	-20,6				-10,7	-3,0	47,4	6,9	-0,2	-3,1	3,0	-24,8	-1,0	3,2	37,7	-25,9		
2032	83,3	-19,7				-10,9	-3,0	49,5	7,6	-0,2	-3,2	3,1	-24,8	-1,0	3,2	40,3	-27,0		
2033	85,0	-18,8				-11,1	-3,1	51,6	8,3	-0,2	-3,2	3,2	-24,8	-0,9	3,2	43,1	-28,1		
2034	86,7	-17,9				-11,3	-3,1	53,7	9,0	-0,2	-3,3	3,3	-24,8	-0,9	3,2	46,3	-29,2		
2035	88,5	-16,7				-11,6	-3,1	55,8	9,7	-0,2	-3,4	3,4	-24,8	-0,8	3,2	49,6	-30,3		
2036	90,3	-15,6				-11,8	-3,2	57,9	10,4	-0,2	-3,4	3,5	-24,8	-0,8	3,2	52,9	-31,4		
2037	92,1	-14,5				-12,0	-3,2	60,0	11,2	-0,2	-3,5	3,5	-24,8	-0,8	3,2	56,7	-32,5		
2038	93,9	-13,3				-12,3	-3,3	62,1	12,0	-0,2	-3,6	3,6	-24,8	-0,8	3,2	60,5	-33,6		
2039	95,8	-12,0				-12,5	-3,4	64,2	12,9	-0,2	-3,7	3,7	-24,8	-0,8	3,2	64,3	-34,7		
2040	97,7	-10,7				-12,8	-3,4	66,3	13,8	-0,2	-3,8	3,8	-24,8	-0,7	3,2	68,2	-35,8		
2041	99,7	-9,4				-13,0	-3,5	68,4	14,8	-0,2	-3,9	3,9	-24,8	-0,7	3,2	72,1	-36,9		
2042	101,6	-8,0				-13,3	-3,6	70,5	15,9	-0,3	-4,0	4,0	-24,8	-0,7	3,2	76,0	-38,0		
2043	103,7	-6,5				-13,6	-3,6	72,6	17,0	-0,3	-4,0	4,0	-24,8	-0,6	3,2	80,0	-39,1		
2044	105,8	-5,2				-13,8	-3,7	74,7	18,1	-0,3	-4,0	4,0	-24,8	-0,6	3,2	84,0	-40,2		
2045	107,9	-3,9				-14,1	-3,8	76,8	19,1	-0,3	-4,0	4,0	-24,8	-0,6	3,2	88,0	-41,3		
2046	110,0	-2,6				-14,4	-3,9	78,9	20,3	-0,3	-4,0	4,0	-24,8	-0,6	3,2	91,4	-42,4		
2047	112,2	-1,4				-14,7	-3,9	81,0	21,3	-0,3	-4,0	4,0	-24,8	-0,6	3,2	95,3	-43,5		
2048	114,5	0,4				-15,0	-4,0	83,1	22,6	-0,3	-4,0	4,0	-24,8	-0,6	3,2	99,2	-44,6		
2049	116,8	1,8				-15,3	-4,0	85,2	23,6	-0,3	-4,0	4,0	-24,8	-0,6	3,2	103,1	-45,7		
2050	119,1	3,2				-15,6	-4,0	87,3	24,6	-0,3	-4,0	4,0	-24,8	-0,6	3,2	107,0	-46,8		
2051	121,4	4,6				-15,9	-4,0	89,4	25,6	-0,3	-4,0	4,0	-24,8	-0,6	3,2	110,9	-47,9		
2052	123,7	6,0				-16,2	-4,0	91,5	26,6	-0,3	-4,0	4,0	-24,8	-0,6	3,2	114,8	-49,0		
2053	126,0	7,4				-16,5	-4,0	93,6	27,6	-0,3	-4,0	4,0	-24,8	-0,6	3,2	118,7	-50,1		
2054	128,3	8,8				-16,8	-4,0	95,7	28,6	-0,3	-4,0	4,0	-24,8	-0,6	3,2	122,6	-51,2		
2055	130,6	10,2				-17,1	-4,0	97,8	29,6	-0,3	-4,0	4,0	-24,8	-0,6	3,2	126,5	-52,3		
2056	132,9	11,6				-17,4	-4,0	99,9	30,6	-0,3	-4,0	4,0	-24,8	-0,6	3,2	130,4	-53,4		
2057	135,2	13,0				-17,7	-4,0	102,0	31,6	-0,3	-4,0	4,0	-24,8	-0,6	3,2	134,3	-54,5		
2058	137,5	14,4				-18,0	-4,0	104,1	32,6	-0,3	-4,0	4,0	-24,8	-0,6	3,2	138,2	-55,6		
2059	139,8	15,8				-18,3	-4,0	106,2	33,6	-0,3	-4,0	4,0	-24,8	-0,6	3,2	142,1	-56,7		
2060	142,1	17,2				-18,6	-4,0	108,3	34,6	-0,3	-4,0	4,0	-24,8	-0,6	3,2	146,0	-57,8		
2061	144,4	18,6				-18,9	-4,0	110,4	35,6	-0,3	-4,0	4,0	-24,8	-0,6	3,2	150,0	-58,9		
2062	146,7	20,0				-19,2	-4,0	112,5	36,6	-0,3	-4,0	4,0	-24,8	-0,6	3,2	153,9	-59,9		
2063	149,0	21,4				-19,5	-4,0	114,6	37,6	-0,3	-4,0	4,0	-24,8	-0,6	3,2	157,8	-61,0		
2064	151,3	22,8				-19,8	-4,0	116,7	38,6	-0,3	-4,0	4,0	-24,8	-0,6	3,2	161,7	-62,1		
2065	153,6	24,2				-20,1	-4,0	118,8	39,6	-0,3	-4,0	4,0	-24,8	-0,6	3,2	165,6	-63,2		
2066	155,9	25,6				-20,4	-4,0	120,9	40,6	-0,3	-4,0	4,0	-24,8	-0,6	3,2	169,5	-64,3		
2067	158,2	27,0				-20,7	-4,0	123,0	41,6	-0,3	-4,0	4,0	-24,8	-0,6	3,2	173,4	-65,4		
2068	160,5	28,4				-21,0	-4,0	125,1	42,6	-0,3	-4,0	4,0	-24,8	-0,6	3,2	177,3	-66,5		
2069	162,8	29,8				-21,3	-4,0	127,2	43,6	-0,3	-4,0	4,0	-24,8	-0,6	3,2	181,2	-67,6		
2070	165,1	31,2				-21,6	-4,0	129,3	44,6	-0,3	-4,0	4,0	-24,8	-0,6	3,2	185,1	-68,7		
2071	167,4	32,6				-21,9	-4,0	131,4	45,6	-0,3	-4,0	4,0	-24,8	-0,6	3,2	189,0	-69,8		
2072	169,7	34,0				-22,2	-4,0	133,5	46,6	-0,3	-4,0	4,0	-24,8	-0,6	3,2	192,9	-70,9		
2073	172,0	35,4				-22,5	-4,0	135,6	47,6	-0,3	-4,0	4,0	-24,8	-0,6	3,2	196,8	-72,0		
2074	174,3	36,8				-22,8	-4,0	137,7	48,6	-0,3	-4,0	4,0	-24,8	-0,6	3,2	200,7	-73,1		
2075	176,6	38,2				-23,1	-4,0	139,8	49,6	-0,3	-4,0	4,0	-24,8	-0,6	3,2	204,6	-74,2		
2076	178,9	39,6				-23,4	-4,0	141,9	50,6	-0,3	-4,0	4,0	-24,8	-0,6	3,2	208,5	-75,3		
2077																			

- Typologie

Legs out/Eggs in	0,0
Stationnement	0
Drivers	0

Region	Aquitaine
Département	33 - Gironde
Zone	2

- immeuble de rapport

Terrain

Superficial	2 954,0	son = 2,83 cm ³ /SH
SHON	774,6	son = 3,48 cm ³ /SH
Surface habitable	628,6	son = 3,33 cm ³ /SH
Surface line	649,2	

Detartrato	100,0
Contraíxenos	119,0
Todas as cousas	219,0

Construction

Coste de la mano de obra	941,7	Coste de la mano de obra
Coste de los materiales	694,7	Coste de los materiales
Coste de los suministros	83,0	Coste de los suministros
Coste de los servicios	21,6	Coste de los servicios

- Hypothèses

Financement

Subvention d'investissement	145,2	12%
Subvention d'équipement	14,4	1%
Emprunt (S. règlement)	936,8	79%
Emprunt (S. éq.)		
Emprunt complémentaire		
Fonds propres	85,9	7%

CMG	710 €/L	4 660 F
TPPB	320 €/L	2 099 F
Inflation des loyers	2,00%	
Inflation TPPB / dépenses	2,00%	
taux de vacance	1,00%	
taux d'impayé	0,50%	
mise en location		mars-06

- Indicateurs financiers

Marge d'exploitation

Cumul sur les 5 ^{es} exercices	63,2
Cumul sur les 10 ^{es} exercices	159,2

Résultat comptable

Cumul sur les 5 ^{es} exercices	-38,2
Cumul sur les 10 ^{es} exercices	-50,1

Lovers

Logement	400 €/L/mois	2 628 F/L/mois
Stationnement	25 €/L/mois	161 F/L/mois
Divers		

majoration de loyer	
---------------------	--

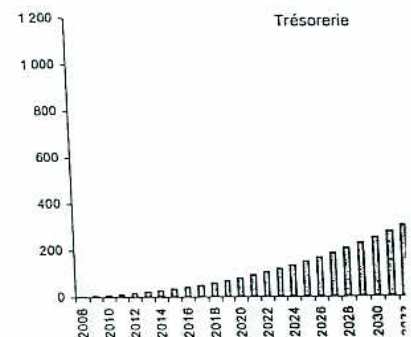
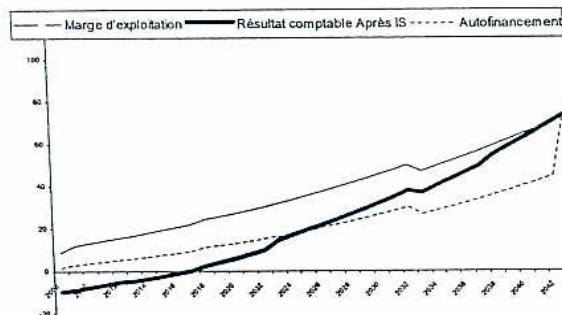
Rent-Fds Progress	0%
Produits financiers	2,25%

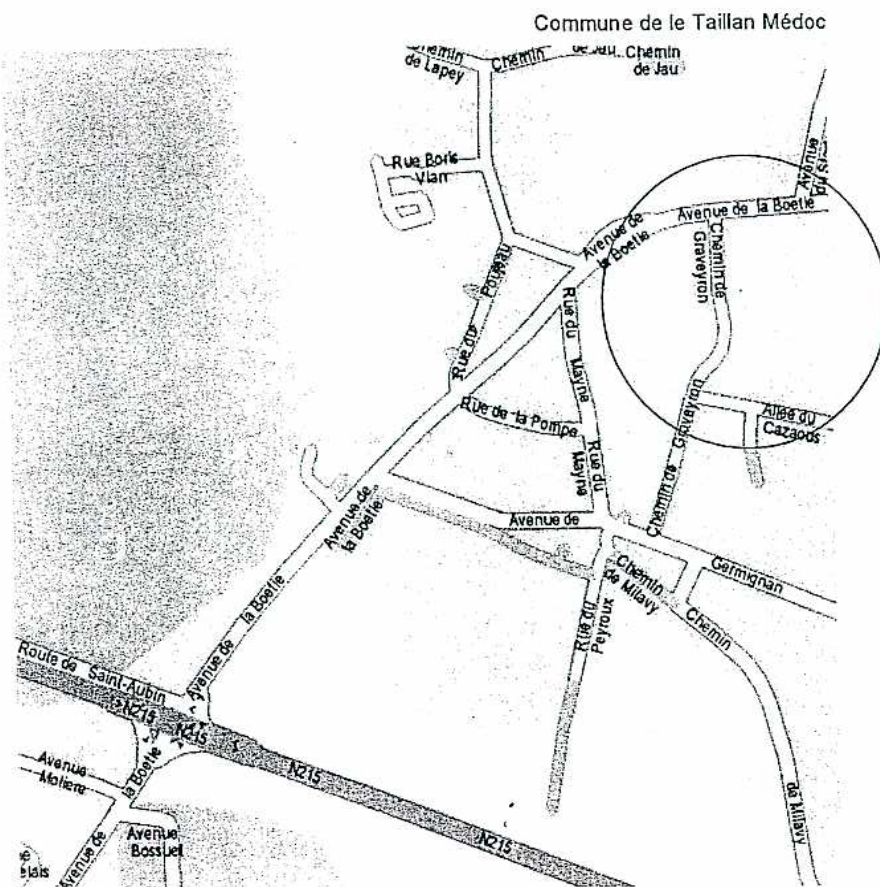
Autofinancement

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

Trésorerie

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





PLAN CADASTRAL