

**OBJET LOGEMENTS SOCIAUX GERES PAR LA SEDRE POUR LA VILLE
PROTOCOLE TRANSACTIONNEL DE FIN DES CONVENTIONS**

La Commune de Saint-Denis par son engagement dans le développement durable impulse de la cohérence dans ses projets au regard des enjeux de demain, pour une gestion vertueuse et responsable.

Ce rapport au conseil municipal répond à 1 des 5 finalités du développement durable :

- l'épanouissement de tous êtres humains par l'accès à une bonne qualité de vie

Pour répondre à la demande toujours plus forte en logements sociaux, la Ville de Saint-Denis a conventionné avec la SEDRE de 1988 à 1994 pour la construction de plusieurs groupes représentant 540 logements listés dans le tableau ci-dessous.

Site	Références cadastrale	Logements	Début Convention
Alamandas	AW 315 / 607	52 LLS	Juillet 1988
Piranhas	AY 52 / 182 / 271	44 LLS	Décembre 1988
Maido Cimendef	BE 476 / 563 564	40 LLS	Janvier 1989
Rocade 1	HK 17	55 LLS	Juillet 1989
Rocade 2 & 3	HK 17	49 LLS	Janvier 1990
Casse Pierre	AY 52 / 182 / 271	42 LLS	Février 1990
Bois de Merle	BE 556 / 560	35 LLTS	Mars 1992
Fruit à Pain	AW 611	62 LLS	Janvier 1993
Toucouleur	HK 9 / 74 / 85	75 LLS	Janvier 1993
Granites	DI 56 / 57 / / 58 / 59	82 LLS	Janvier 1994
540 logements			

Ces logements ont été construits et financés par la SEDRE sur du foncier lui appartenant.

Les conventions prévoient que, 18 mois après le terme du remboursement des emprunts à la CDC ayant permis la construction des logements, ces derniers reviennent à la Ville.

En contrepartie, le solde débiteur éventuel du compte d'exploitation des programmes doit être assumé par la Ville. Cette mesure implique que la Ville a, de fait, la responsabilité du financement de toutes les opérations de maintenance et de grosses réparations au-delà des montants provisionnés annuellement par la SEDRE suivant les termes des conventions.

Le terme des premières conventions approche (2023) et il apparait que :

- ° depuis plusieurs années, la Ville de Saint-Denis a pris conscience de la nécessité de procéder à la réhabilitation de ces bâtiments pour le bien-être de leurs occupants, mais par ses contraintes financières, n'a pu réaliser que quelques légères interventions et non de grosses réparations ;

Rapport n°16/6-08

Ces bâtiments sont maintenant en très mauvais états ;

les travaux sont estimés actuellement à 20 000 000 €.

- ° la SEDRE enregistra au 31 décembre 2015 une dette d'exploitation qui s'élève à 5 598 000 € devant être assumée par la Ville au terme de ses engagements contractuels.

Conformément aux dispositions de l'article 2044 du Code Civil, pour éviter une contestation de la SEDRE susceptible d'aboutir à une obligation pour la Ville de verser une indemnité pouvant varier de 12 000 000 € à 20 000 000 €, cette décision n'ayant par ailleurs pas vocation à endosser le rôle de bailleur social, un protocole transactionnel a été établi entre les parties visant à une résiliation extra contractuelle anticipée de l'ensemble des conventions moyennant les concessions suivantes :

La SEDRE, d'une part renonce à saisir la juridiction ad hoc pour obliger la Ville à lui verser les sommes contractuellement dues, d'autre part accepte de recevoir une somme de 7,3 M € pour solde de tout compte, enfin maintient un quota des logements à disposition de la Ville dans les opérations concernées.

La Ville, d'une part renonce à la propriété de l'ensemble des biens, d'autre part accepte de verser à la SEDRE une somme de 7 300 000 € pour solde de tout compte, enfin maintient la garantie des emprunts en cours sur les bâtiments concernés.

Etant précisé que l'indemnité transactionnelle de 7 320 800 € est calculée en prenant en compte tant le déficit d'exploitation prévisionnel que le déficit qu'elle aurait dû prendre en charge au 31 décembre 2015.

Par conséquent, je vous demande :

- d'approuver la résiliation des conventions signées entre la Ville et la SEDRE pour la construction et la gestion de 540 logements sociaux ;
- d'approuver le protocole transactionnel entre les parties, dont le projet est ci-annexé ;
- de m'autoriser à signer tous les documents et actes nécessaires à la mise en œuvre de cet accord.

Je vous demande de bien en délibérer.



Signé électroniquement par :

Gilbert ANNETTE

Le 26/11/2016 00:02

**OBJET LOGEMENTS SOCIAUX GERES PAR LA SEDRE POUR LA VILLE
PROTOCOLE TRANSACTIONNEL DE FIN DES CONVENTIONS**

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, Départements et Régions, modifiée ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article L.1413-1 ;

Vu les articles 2044 et suivantes du Code Civil ;

Sur le RAPPORT n° 16/6-08 du Maire ;

Vu le rapport de Madame ORPHE Monique, Conseillère Municipale, présenté au nom des Commissions Affaire Générale / Entreprise Municipale, et Aménagement / Développement Durable ;

Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE
A L'UNANIMITE DES VOTANTS**

ARTICLE 1 Approuve la résiliation des conventions signées entre la Ville et la SEDRE pour la construction et la gestion de 540 logements sociaux.

ARTICLE 2 Approuve le protocole transactionnel entre les parties, dont le projet est ci-annexé.

ARTICLE 3 Autorise le Maire à signer tous les documents et actes nécessaires à la mise en œuvre de cet accord.



Signé électroniquement par :
Gilbert ANNETTE
Le 26/11/2016 00:02



Protocole transactionnel de fin des conventions de gestion de logements sociaux par la SEDRE pour le compte de la Ville

Entre les soussignés :

La Commune de Saint-Denis de la Réunion, représentée par son Maire en exercice, dûment habilité en vertu de la Délibération n° 16/6-08 du Conseil Municipal en séance du 19 novembre 2016 dénommée ci-après « la Ville de Saint-Denis »,

La SEDRE (Société d'Équipement du Département de la Réunion) représentée par son Directeur Général, stipulant au nom et comme représentant de cette société en vertu de la Délibération du Conseil d'Administration en date du 7 novembre 2016 dénommée ci-après « la SEDRE ».

CONTEXTE

Pour répondre à la demande toujours plus forte en logements sociaux, la ville de Saint-Denis a conventionné avec la SEDRE de 1988 à 1994 pour la construction de plusieurs ensembles immobiliers représentant 540 logements.

Liste en annexe 1 et conventions en annexe 2

Ces logements ont été construits et financés par la SEDRE sur des terrains lui appartenant.

Les conventions prévoient que, 18 mois après le terme du remboursement des emprunts à la CDC ayant permis la construction des logements, la propriété des immeubles bâtis et des terrains d'assiette est transférée à la ville.

La convention prévoit par ailleurs que le solde débiteur éventuel du compte d'exploitation des programmes doit être pris en charge par la ville. Cette mesure implique que la ville assume le financement de toutes les opérations de maintenance et de travaux au-delà des montants provisionnés annuellement par la SEDRE suivant les termes des conventions.

Le terme des premières conventions approche et il apparaît que :

- Des travaux lourds vont devoir être réalisés de manière urgente. Ceux-ci ont été évalués à un montant minimal de 15 000 000 €.
- La Ville de Saint-Denis n'a pas vocation à jouer le rôle de bailleur social et ne souhaite donc pas devenir propriétaire des 540 logements.

La SEDRE a fait réaliser une expertise technique et financière des charges d'exploitation de ces immeubles sur un cycle complet, c'est-à-dire jusqu'à l'horizon 2040 (synthèse en annexe 3).

Il en ressort notamment que la dette d'exploitation cumulée au 31/12/2015 devant être assumée par la Ville aux termes de ses engagements contractuels s'élève à 5 598 000 €. Le déficit prévisionnel d'exploitation s'élève à 6 373 800 €, soit un montant total de charges d'exploitation de 11 971 800 € qui devrait être assumé par la Ville en application des conventions. Ce montant doit toutefois être ramené à 7 320 800 € après réintégration de la provision pour gros travaux tel que prévu conventionnellement.

Enfin, les conventions prévoient qu'en cas de résiliation à la demande de la Ville, cette dernière doit régler une somme correspondant à la valeur non amortie des immeubles.

En ce qui concerne la valorisation foncière des biens, la SEDRE a fait valoir qu'au terme de l'exploitation, le propriétaire doit assumer le coût du relogement et de démolition de ces habitations, lesquelles sont occupées, ce qui eu égard à la charge que représente cette obligation, ne permet pas une valorisation positive.

Ce point a été confirmé par le notaire sollicité par la Commune.

Dans ce contexte, les parties se sont rapprochées afin de convenir des conditions dans lesquelles lesdites conventions pourraient être résiliées de manière anticipée et équilibrée au regard de leurs obligations financières respectives.

La présente transaction a donc pour but de prévenir une contestation à naître entre les parties et pour objet d'établir les concessions de chacune d'elles pour ce faire.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIV

ARTICLE 1 – RESILIATION DES CONVENTIONS SIGNEES ENTRE 1988 ET 1992

Les conventions signées entre 1988 et 1992 par la Ville de Saint-Denis et la SEDRE, relatives aux logements dont la liste est jointe, sont résiliées dès l'entrée en vigueur du présent protocole transactionnel, laquelle interviendra au plus tard lors de la transmission au contrôle de légalité du dit protocole.

ARTICLE 2- CONCESSIONS DE LA SEDRE

La SEDRE renonce expressément à saisir la juridiction ad hoc pour obliger la Ville de Saint-Denis, à lui verser la somme de 20 000 000 € (15 000 000 € pour les travaux de réhabilitation de bâtiments – 5 000 000 € pour les pertes d'exploitation au 31 décembre 2015) contractuellement due.

- La SEDRE demande une indemnité transactionnelle fixée à 7 320 800 € prenant en compte le déficit prévisionnel de ses comptes d'exploitation à l'horizon 2041
- La SEDRE met à disposition de la Ville de Saint-Denis, dans la limite prévue par le CCH 20 % de logements objets des présentes avec un droit de suite jusqu'à la dernière annuité de remboursement des emprunts garantis, répartis selon cette même proportion par programme et type de logement.

Les logements étant actuellement occupés, ce contingent sera abondé au fur et à mesure des prochaines libérations de logements jusqu'à atteindre 20 % de chaque type de logement sur chaque programme immobilier.

ARTICLE 3 – CONCESSIONS DE LA VILLE DE SAINT-DENIS

• La Ville de Saint-Denis renonce expressément à recevoir la propriété des terrains et des immeubles des 10 groupes de logements et ne pourra plus être appelée en paiement de travaux à réaliser, ni en équilibrage des comptes d'exploitation des groupes.

La SEDRE en conserve la pleine propriété et en assume l'entière responsabilité.

• La Ville de Saint-Denis accepte de verser à la SEDRE l'indemnité transactionnelle d'un montant de 7 320 800 € qui a été demandée.

• La Ville de Saint-Denis s'engage à maintenir sa garantie totale et inconditionnelle aux organismes prêteurs en renonçant expressément au bénéfice de décision et de discussion pour le paiement aux échéances convenues des annuités d'amortissement de ces prêts, éventuellement majorés des intérêts moratoires, des impôts et taxes de toute nature et en général de toutes les sommes qui pourraient être dues au titre des contrats de prêts passés à ce jour et pour l'exécution de toutes les clauses de ces contrats dont la Ville a pris connaissance.

ARTICLE 4 – PLANNING DES VERSEMENTS

La somme visée à l'article 3 sera payée à la SEDRE suivant le calendrier suivant :

- 2016 : 3 500 000 €
- 2017 : 0 €
- 2018 : 3 500 000 €
- 2019 : 320 800 €

ARTICLE 5 – AFFECTATION DES VERSEMENTS

En contrepartie du versement de la somme visée aux articles 3 et 4 ci-dessus, la SEDRE s'engage à réaliser les travaux de réhabilitation des immeubles pour un minimum de 15 000 000 € selon le calendrier suivant :

Ordre de service	Résidence
3 ^e trim.2018/ 1 ^{er} trim.2019	Maïdo Cimendef
	Alamandas
3 ^e trim. 2019 / 1 ^{er} trim. 2020	Rocade I, II et III
3 ^e trim.2020 / 1 ^{er} trim.2021	Casse Pierre
	Piranhas
3 ^e trim. 2021 / 1 ^{er} trim.2022	Fruit à Pain
	Granites
3 ^e trim.2022 / 1 ^{er} trim.2023	Bois de Merle
	Toucouleur

Ce calendrier est susceptible d'être révisé à tout moment en commun accord entre la Ville de Saint-Denis et la SEDRE en fonction d'éventuelles évolutions réglementaires ou de découverte d'amiante ou de sujétion technique particulière justifiant un dépassement du minimum ci-dessus indiqué de plus de 26 % , de même qu'en fonction de la programmation des aides de l'Etat (LBU).

A défaut de respecter cet engagement, la Commune pourra de plein droit suspendre tous paiements et recouvrer les sommes déjà réglées sans que les autres termes du présent protocole ne soient affectées.

ARTICLE 6 – DESIGNATION DES CANDIDATS LOCATAIRES

La Ville de Saint-Denis disposera d'un mois, à compter du courrier l'informant de la mise à disposition d'un logement vacant qui lui est réservé, pour procéder à la désignation des candidats locataires. A l'issue de ce délai et faute d'avoir présenté des candidats, la Ville de Saint-Denis perdra son droit de désignation, étant précisé que cette perte du droit de désignation n'aura d'effet que jusqu'à la prochaine vacance du logement concerné.

Afin de se conformer à la réglementation, la Ville de Saint-Denis présentera au moins trois candidats par logement réservé. La SEDRE se réserve le droit de compléter la liste proposée par la Ville de Saint-Denis sans faire échec toutefois au caractère prioritaire des candidatures présentées par la Ville.

En cas de refus du logement par ses candidats, de non-présentation de ses candidats ou de refus de ses candidatures par la commission d'attribution, la Ville de Saint-Denis perdra son droit de désignation jusqu'à la prochaine vacance du logement concerné.

ARTICLE 7 – CONTESTATIONS

Le présent protocole transactionnel est conclu dans le cadre de l'article 2044 du code civil, lui conférant l'autorité de la chose jugée. Les parties s'interdisent tout recours devant la juridiction administrative, sauf manquement explicite aux droits et obligations des parties relevant directement de la bonne exécution du présent protocole.

Fait en deux exemplaires,
A Saint-Denis, le

Pour la Commune de Saint-Denis

Pour la SEDRE

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
en séance du samedi 19 novembre 2016
et annexé à la Délibération n° 16/6-08



Signé électroniquement par :
Gilbert ANNETTE
Le 26/11/2016 00:02

ANNEXE 1 – LISTE DES LOGEMENTS CONVENTIONNES

Site	Références Cadastrale	Logements	Début Convention
Alamandas	AW 315 / 607	52 LLS	Juillet 1988
Piranhas	AY 52 / 182 / 271	48 LLS	Décembre 1988
Maïdo Cimendef	BE 476 / 563 / 564	40 LLS	Janvier 1989
Rocade I	HK 17	55 LLS	Juillet 1989
Rocade II et III	HK 17	49 LLS	Janvier 1990
Casse Pierre	AY 52 / 182 / 271	42 LLS	Février 1990
Bois de Merle	BE 556 / 560	35 LLTS	Mars 1992
Fruit à Pain	AW 611	62 LLS	Janvier 1993
Toucouleur	HK 9 / 74 / 85	75 LLS	Janvier 1993
Granites	DI 56 / 57 / 58 / 59	82 LLS	Janvier 1994
		540 logements	

ANNEXE 2 – CONVENTIONS DES LOGEMENTS CONVENTIONNES

CONVENTION

ENTRE LES SOUSSIGNES

M. LEGROS, Maire de la Commune de Saint-Denis,
stipulant au nom et comme représentant de cette collectivité locale
en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 8 MARS 1987
dénommé ci-après : "La Commune"

D'UNE PART, et

M. Dominique BRIERE, Directeur Général de la S.E.D.R.E.,
stipulant au nom et comme représentant de cette société
en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration
en date du 6 Mai 1986, dénommé ci-après : "La S.E.D.R.E."

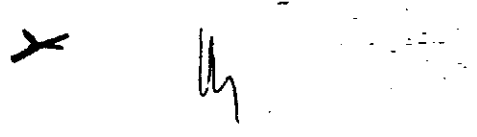
D'AUTRE PART.

IL A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIV

En raison de l'intérêt général que présente pour la Commune de Saint-Denis, la réalisation, sur son territoire, de Logements Locatifs Sociaux

Compte tenu de ce que la SEDRE, qui a été créée pour agir dans un but d'intérêt général et en dehors de tout esprit de spéculation, a accès, de par la réglementation en vigueur, et dans les meilleures conditions aux prêts aidés par l'Etat

La Commune de Saint-Denis a décidé de confier à la SEDRE l'opération, objet du présent contrat.



CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT

TITRE I - OBJET, DESCRIPTION, AUTORISATION

Article I.1 - OBJET

La présente convention a pour objet de définir les rapports entre les contractants à l'occasion de la réalisation du programme de construction décrit ci-dessous à réaliser sur le territoire de la Commune de Saint-Denis.

Article I.2 - DESCRIPTION / PROGRAMME

- Désignation du programme : Les ALAMANDAS II
- Nature des immeubles : Logements Locatifs Sociaux Collectifs
- Implantation : ZAC II PATATES A DURAND, SAINT-DENIS
- Nombre et type de logements : 52 Logements
- Surface des logements : 3 069,40 m2 habitables
- Commerces : /
- Equipements publics : /

Article I.3 - AUTORISATIONS

La Société prend l'engagement de réaliser le programme décrit ci-dessus sous réserve qu'elle obtienne le permis de construire, la décision favorable de financement, et éventuellement les accords prévus ci-dessous :

M. Dominique BRIERE, Représentant de la SEDRE, déclare :

- être propriétaire du terrain d'emprise du programme envisagé ;
- qu'il a été autorisé à signer la présente convention par délibération du Conseil d'Administration en date du 15 Mai 1987 prise, à la majorité.

TITRE II - MAITRISE D'OUVRAGE**Article II.1 - MISSION DE LA SOCIETE**

La Société sera le Maître d'Ouvrage et, à ce titre, réalisera ou fera réaliser les études techniques de toute nature et assurera ou fera assurer la direction des travaux avec les concours extérieurs qu'elle jugera nécessaires ; elle effectuera les opérations administratives, juridiques, financières et comptables concernant le programme et d'une manière générale assurera la coordination indispensable à la bonne fin de l'opération.

En particulier, elle signera les contrats d'études et de travaux ; elle paiera lesdits contrats et réceptionnera les ouvrages. Elle demandera l'exonération de la taxe foncière.

Article II.2 - MODALITES

Pour l'exécution de cette mission, la Société mettra tout en oeuvre pour réaliser l'opération dans les meilleures conditions financières et de qualité, tant par le choix de ses co-contractants, que par l'organisation rationnelle des chantiers et la recherche des moyens financiers les plus appropriés.

Article II.3 - MISSION DE LA COMMUNE

La Commune de Saint-Denis mettra tout en oeuvre pour faciliter la réalisation de la mission confiée à la SEDRE.

> M

TITRE III - MODALITES DE REALISATION

Chapitre III.1 - Modalités architecturales et techniques

Article III.1.1 - Etablissement des projets

Les projets d'exécution seront établis à la demande de la SEDRE par tous architectes, ingénieurs et organismes qu'elle choisira.

Les cahiers de charges se référeront, pour toute clause non expressément énumérée, au C.C.A.G. des Marchés Publics.

La Société exigera des architectes et techniciens qu'ils établissent un tableau prévoyant, par corps d'état, l'échelonnement et la coordination dans le temps des diverses opérations.

Les dispositions qui précèdent seront communiquées aux techniciens ou organismes visés au premier alinéa du présent article au moment de leur désignation.

Article III.1.2 - Désignation des entrepreneurs, exécution et contrôle des travaux

Les travaux de toutes catégories feront l'objet d'adjudication ou de marchés de gré à gré après appel à la concurrence entre plusieurs qualifiés.

La Société assurera la maîtrise d'ouvrage et règlera les travaux de toute nature qu'elle fera exécuter en vertu de la présente convention.

Handwritten signature and initials in black ink, consisting of a stylized 'X' and a cursive 'M'.

Chapitre III.2 - Modalités administratives et financières

Article III.2.1 - Financement

Le financement sera assuré, à titre principal, au moyen d'un prêt L.L.S. dans les conditions prévues par les arrêtés du 13 Mars 1986 et les textes qui l'ont complété ou le modifieraient.

Le financement sera assuré, à titre complémentaire, notamment par :

- des fonds mis à la disposition de la Société par la Commune ou par toute autre collectivité territoriale au titre de subventions ;
- tous emprunts complémentaires contractés par la Société et dont le service aura été ou non garanti par la Commune ou par toute autre collectivité territoriale ;
- et de façon générale, tout moyen de financement prévu au titre de la réglementation sur le logement social.

Article III.2.2 - Budget prévisionnel d'investissement et coût de revient

La Société établira un budget d'investissement qui sera soumis à l'approbation de la Commune ; il comprendra :

en recettes : les financements énumérés ci-dessus ainsi que le montant des recettes accessoires de toute nature

en dépenses : le prix prévisionnel d'acquisition du terrain et les frais accessoires, le coût des VRD et des fondations, les dépenses prévisionnelles afférentes à la construction, les honoraires prévisionnels des architectes, techniciens et autres, la somme dont la société sera autorisée à se créditer pour couvrir son coût de fonctionnement, les charges diverses (frais financiers échus pendant la période de construction, assurances, impôts, taxes et droits divers).

Ce budget prévisionnel sera présenté chaque année à la Commune jusqu'à l'achèvement complet des constructions.

Après la réception des travaux et le règlement définitif des dépenses, la Société établira un coût de revient qu'elle communiquera à la Commune. Ce coût comprendra les rubriques fixées ci-dessus.



Article III.2.3 - Garantie d'emprunts

La Commune de Saint-Denis s'engage à apporter sa garantie totale et inconditionnelle aux organismes prêteurs en renonçant expressément au bénéfice de division et de discussion pour le paiement aux échéances convenues des annuités d'amortissement de ces prêts, éventuellement majorées des intérêts moratoires, des impôts et taxes de toute nature et en général de toutes les sommes qui pourraient être dues au titre des contrats de prêt et pour l'exécution de toutes les clauses de ces contrats dont la Commune prendra connaissance.

Article III.2.4 - Compte d'avances

La Commune versera chaque année à la Société des acomptes sur sa participation au financement sur la base du budget prévisionnel d'investissement.

Le montant de la participation de la Commune sera définitivement fixé lors de l'approbation du coût de revient.

Article III.2.5 - Assurances

La Société devra souscrire une assurance dommages-ouvrages conformément aux dispositions de la loi numéro 78.12 du 4 Janvier 1978.

Article III.2.6 - Coût de fonctionnement de la Société

Pour couvrir les frais généraux de la Société engendrés par la mission de construction définie à l'article 2.1 ci-dessus, celle-ci est autorisée à se créditer d'une somme égale à 3 % du coût TTC des autres dépenses TTC visées à l'article III.2.2.

TITRE IV - EXPLOITATION ET ENTRETIEN DU PROGRAMME

Article IV.1 - La Société établira un budget prévisionnel de gestion qui sera soumis à l'approbation de la Commune. Ce budget fera ressortir l'hypothèse retenue pour le montant des premiers loyers et la prévision des hausses annuelles ultérieures ainsi que celle relative à la hausse des charges d'exploitation.

Ce budget prévisionnel sera actualisé chaque année et fourni à la Commune.

Article IV.2 - La Société assurera la gérance des immeubles dès leur achèvement et, à cet effet, accomplira librement tous actes d'administration et de gestion, en se conformant aux stipulations de la présente convention.

1/ CHOIX DES LOCATAIRES

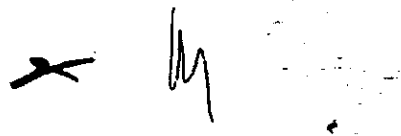
La Société procèdera aux locations. Elle attribuera les locaux d'habitation aux candidats proposés par la Commune ; la Société vérifiera ou fera vérifier les conditions d'attribution de l'allocation-logement ; pour ce faire, elle adressera aux candidats sélectionnés un questionnaire, permettant de calculer leur éventuel droit d'allocation-logement.

La Société, dans le cadre de l'application de l'article 16 de la loi d'orientation des DOM TOM, est autorisée à signer avec la CAF une convention lui permettant d'encaisser auprès de cet organisme les allocations-logements éventuellement attribuées aux futurs occupants dans les conditions de la réglementation en vigueur.

Si, un mois avant la date prévue pour la mise en location, le Maire n'a pu fournir de candidats en nombre suffisant pour que la totalité des logements réservés à la Commune ait été louée, la Société pourra louer à d'autres candidats les appartements restés disponibles. Les baux devront respecter les conditions de rédaction imposées par la réglementation en vigueur à la date de signature des présentes.

2/ MONTANT DES LOYERS

Les loyers des locaux d'habitation seront fixés, en accord avec le Maire de Saint-Denis sur proposition de la Société, établis sur la date du budget prévisionnel de gestion, en application de la réglementation afférente au type de financement principal utilisé. Ils devront être établis de façon à assurer, au mieux, l'équilibre financier du compte des résultats de l'opération. Si toutefois cet équilibre ne pouvait être atteint du fait du montant des loyers souhaités par la Commune, celle-ci en assurerait les conséquences financières conformément aux articles IV.7 et IV.8 ci-après.



Article IV.3 - Travaux d'entretien, de réparations et de réfection

Article IV.3.1 - Entretien courant

La Société sera responsable de l'entretien des immeubles qu'elle devra tenir en bon état de réparations et de propreté ; elle pourra toutefois demander à la Ville de Saint-Denis de mettre à sa disposition le personnel et le matériel nécessaires à la mise en oeuvre de cet entretien.

De façon générale, la Société effectuera ou fera effectuer toutes les réparations autres que locatives.

Article IV.3.2 - Grosses réparations

La Société présentera chaque année au Maire un programme détaillé et estimatif des travaux de grosses réparations qu'elle propose d'exécuter l'année suivante. Ce programme sera arrêté en accord avec le Maire. Les dépenses effectuées au titre de grosses réparations seront couvertes :

- par des prélèvements de même montant opérés sur la provision pour grosses réparations indiquée à l'article IV.4, lorsqu'elles constituent des charges d'exploitation ;
- et par reprises de la même provision fractionnées au rythme des amortissements lorsqu'elles constituent des investissements.

Des travaux complémentaires d'investissement, concernant la réalisation d'ouvrages ou de dispositifs nouveaux destinés essentiellement à compléter ou améliorer la qualité, le confort ou la sécurité des immeubles, pourront être proposés par la Société au Maire. Les travaux précités devront faire l'objet de programmes détaillés et estimatifs et seront accompagnés de coût correspondant. Ces programmes, ainsi que les moyens financiers, seront arrêtés avec le Maire.

Article IV.4 - Provisions pour grosses réparations

La Société devra pratiquer, au plus tard à partir de la cinquième année suivant la première mise en location, une dotation au compte de provisions pour grosses réparations, fixée à 0,5 % au moins et 1 % au plus du prix de revient desdites constructions actualisé en fonction des variations de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE.

La constitution de cette provision forfaitaire ne saurait remettre en cause la possibilité qu'a la Société de constituer une provision pour grosses réparations selon le régime de droit commun, notamment dans le cas où la provision forfaitaire se révélerait insuffisante pour assurer le financement des travaux projetés.

Pendant les cinq premières années de mise en exploitation, la dotation sera facultative et pourra être fixée à un taux inférieur ou égal à 0,5 %.

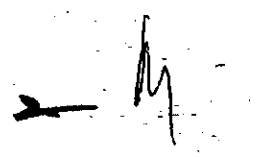
Article IV.5 - Assurances

La Société devra assurer les immeubles contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégât des eaux, et contre le risque responsabilité civile pour les accidents causés aux tiers.

Les polices devront être contractées en temps utile pour qu'elles aient effet, au plus tard, à la mise en exploitation des immeubles. Elles devront, à tout moment, être modifiées à la diligence de la Société pour tenir compte des variations qui pourraient se produire dans la valeur des constructions afin que la totalité des immeubles soit toujours assurée pour une somme correspondant à leur coût de reconstruction.

Article IV.6 - Compte de résultats

La gestion des immeubles réalisés au titre de la présente convention donnera lieu à l'établissement d'une comptabilité qui sera ouverte à partir de la mise en exploitation des immeubles et qui sera adressée chaque année au Maire.



Article IV.7 - Solde débiteur ou créateur du programme

Le solde débiteur éventuel du compte de résultat sera porté au débit de la Commune. La Société inscrira à son bilan une créance d'un montant équivalent correspondant à l'engagement de la Commune.

Le solde créateur du compte de résultats sera d'abord porté au crédit du compte que la Société ouvrira dans ses livres au nom de la Commune de Saint-Denis ; les fonds portés à ce compte seront affectés en priorité à l'apurement du solde débiteur de celle-ci, et au remboursement des avances visées à l'article IV.8 ci-après.

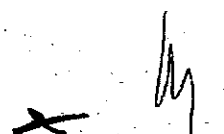
Lors de l'établissement du compte de résultats annuel de la Société, le détail du compte de résultats de l'immeuble sera remis à la Commune.

Article IV.8 - Trésorerie

Pour permettre à la Société de faire face aux besoins de trésorerie de l'exploitation du programme, la Commune pourra consentir dès la mise en location une avance de trésorerie correspondant au déficit prévisionnel de la première année ; cette avance pourra être ajustée annuellement en fonction des résultats prévisionnels de l'année suivante ; ce versement des fonds se fera sur présentation du compte d'exploitation prévisionnel.

Article IV.9 - Coût de fonctionnement de la Société dans le cadre de la gestion de l'immeuble

Pour couvrir les frais généraux de la Société engendrés par la gestion du programme, celle-ci imputera au coût de revient de gestion du programme, par exercice, une somme égale à 8 % du montant des émissions de toute nature.



TITRE II - DISPOSITIONS GENERALES

Article V.1 - DUREE

La présente convention est passée pour une durée qui expirera 18 mois après le remboursement de la dernière annuité des emprunts contractés pour la réalisation du programme.

Elle pourra être prorogée d'un commun accord entre les parties, notamment dans le cas où la créance inscrite à l'encontre de la Commune en application de l'article IV.7 ne serait pas complètement apurée.

Article V.2 - DEVOLUTION DU PROGRAMME

A l'expiration de la présente convention, les immeubles qu'elle concerne deviendront, sans indemnité, la propriété de la Commune (terrains et constructions de toute nature) qui sera ainsi substituée dans tous les droits et obligations de la Société relatifs à ces immeubles, les frais de transfert étant à la charge de la Commune.

La Commune entrera en possession du montant de la réserve spéciale pour grosses réparations.

En revanche, la Commune devra apurer le compte visé à l'article IV.7, si celui-ci fait apparaître une créance à son encontre.

La Commune prendra en charge le paiement des annuités des emprunts contractés par la Société en vue de l'amélioration, de la réfection et de la transformation des immeubles, dans la mesure où ces emprunts n'auraient pas encore été complètement amortis.

Deux ans avant la date prévue pour l'expiration de la présente convention, il sera adressé contradictoirement un état des lieux des immeubles sur lequel il sera fait mention des défauts d'entretien constatés, compte tenu de la vétusté et de l'usure normales.

Pour assurer la continuité dans la gestion, et d'un commun accord entre les parties, la Commune pourra confier à la SEDRE, au terme d'une convention, la gestion du programme.

Article V.3 - RESILIATION / DECHEANCE

La présente convention ne pourra être dénoncée par l'une des parties qu'en cas de faute de l'autre partie ; elle pourra également être dénoncée par la Commune en cas de mise en liquidation judiciaire de la SEDRE.

En cas de résiliation à la demande de la Commune, celle-ci devra verser à la Société une somme égale à la partie non amortie du programme en question et devra indemniser la Société des frais à sa charge qui résulteront de la résiliation jusqu'à l'apurement des comptes.

La Commune entrera en possession du montant de la réserve spéciale pour grosses réparations.

En revanche, la Commune devra apurer le compte visé à l'article IV.7 si celui-ci fait apparaître une créance à son encontre.

Article IV.4 - RACHAT

Pour un motif d'intérêt général et moyennant le respect d'un préavis de douze mois, la Commune pourra notifier à la SEDRE, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision de racheter le programme objet de la présente convention.

Dans cette hypothèse :

- les terrains acquis et les constructions réalisées par la Société dans le cadre de la convention feront l'objet d'un droit de reprise par la Commune moyennant un prix égal à la valeur nette comptable desdits biens ;
La Commune entrera également en possession du montant de la réserve spéciale pour grosses réparations.

En revanche, la Commune devra apurer le compte visé à l'article IV.7 si celui-ci fait apparaître une créance à son encontre.

- la Commune devra en outre à la SEDRE une indemnité Hors Taxes égale à 2 % du prix de revient de l'opération actualisé, s'il y a lieu, en fonction des variations de l'indice INSEE du coût de la construction, l'indice de base étant le dernier indice connu au jour de l'achèvement de l'immeuble et l'indice de référence, le dernier indice connu au jour du rachat.

Article V.5 - CONTROLE

La Commune aura le droit de faire faire, par ses agents, toutes vérifications qu'elle jugera utiles pour s'assurer que les clauses de la présente convention sont régulièrement observées et que ses intérêts sont sauvegardés.

Article V.6 - CONTESTATIONS

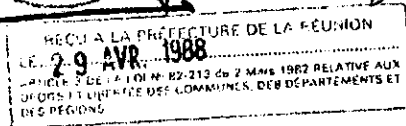
Les contestations qui pourraient s'élever entre la Commune et la Société au sujet de l'exécution de la présente convention seront de la compétence du Tribunal Administratif, dans le ressort duquel se trouve le siège de la Société, sauf recours devant le Conseil d'Etat.

LE MAIRE



D.BRIERE

Directeur Général.



**AVENANT N° 1 A LA CONVENTION
EN DATE DU 29 AVRIL 1988**

---0---

En raison de l'intérêt général que représente pour la Commune de SAINT-DENIS, la réalisation sur son territoire de Logements Locatifs Sociaux en vue du relogement des Familles de ZRHI DU BUTOR, la Commune de SAINT-DENIS a décidé de confier à la SEDRE, l'Opération définie par l'Article 1 ci-dessous dans les conditions et obligations de la Convention en date du 29 avril 1988 :

ARTICLE I - DESCRIPTION/PROGRAMME :

- Désignation du programme : "PIRANHAS I" & "PIRANHAS II"
- Nature des Immeubles : Logements Locatifs Sociaux Collectifs
- Implantation : ZRHI DU BUTOR
- Nombre et type de logements : 48 LOGEMENTS
- Surface des logements : 2.689,54 m2 habitables
- Commerces : /.....
- Equipements publics : /.....

ARTICLE II :

Tous les autres Articles de la Convention en date du 29 avril 1988 restent inchangés.

Fait à SAINT-DENIS, le

LE MAIRE DE SAINT-DENIS

G. ANNETTE

LE DIRECTEUR DE LA SEDRE


G.H. DAVRINCHE

**AVENANT N° 2 A LA CONVENTION
EN DATE DU 29 AVRIL 1988**

---0---

En raison de l'intérêt général que représente pour la Commune de SAINT-DENIS, la réalisation sur son territoire de Logements Locatifs Sociaux en vue du relogement des Familles de ZAC II DE STE-CLOTILDE, la Commune de SAINT-DENIS a décidé de confier à la SEDRE, l'Opération définie par l'Article 1 ci-dessous dans les conditions et obligations de la Convention en date du 29 avril 1988 :

ARTICLE I - DESCRIPTION/PROGRAMME :

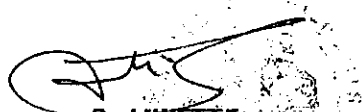
- Désignation du programme : "LE MAIDO" & "LE CIMENDEF"
- Nature des immeubles : Logements Locatifs Sociaux Collectifs
- Implantation : ZAC DE STE-CLOTILDE
- Nombre et type de logements : 40 LOGEMENTS
- Surface des logements : 2.324,74 m2 habitables
- Commerces : /.....
- Equipements publics : /.....

ARTICLE II :


Tous les autres Articles de la Convention en date du 29 avril 1988 restent Inchangés.

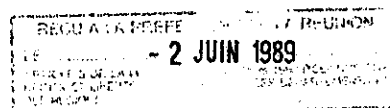
Fait à SAINT-DENIS, le 21 JUIN 1989

LE MAIRE DE SAINT-DENIS


G. ANNETTE

LE DIRECTEUR DE LA SEDRE


G.M. DAVRINCHE



**AVENANT N° 3 A LA CONVENTION
EN DATE DU 29 AVRIL 1988**

---0---

En raison de l'intérêt général que représente pour la Commune de SAINT-DENIS, la réalisation sur son territoire de Logements Locatifs Sociaux en vue du relogement des Familles de ZAC II DE MOUFIA, la Commune de SAINT-DENIS a décidé de confier à la SEDRE, l'Opération définie par l'Article 1 ci-dessous dans les conditions et obligations de la Convention en date du 29 avril 1988 :

ARTICLE I - DESCRIPTION/PROGRAMME :

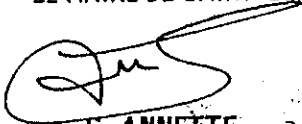
- Désignation du programme : **106 LLS DE MOUFIA**
- Nature des immeubles : **Logements Locatifs Sociaux Collectifs**
- Implantation : **ZAC II DE MOUFIA**
- Nombre et type de logements : **106 LOGEMENTS**
- Surface des logements : **6.730,53 m2 habitables**
- Commerces : **/.....**
- Equipements publics : **LCR**


ARTICLE II :

Tous les autres Articles de la Convention en date du 29 avril 1988 restent inchangés.

Fait à SAINT-DENIS, le - 1 JUIN 1989

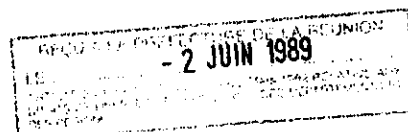
LE MAIRE DE SAINT-DENIS


G. ANNETTE



LE DIRECTEUR DE LA SEDRE


G.M. DAVRINCHE



**AVENANT N° 4 A LA CONVENTION
EN DATE DU 29 AVRIL 1988**

---0---

En raison de l'intérêt général que représente pour la Commune de SAINT-DENIS, la réalisation sur son territoire de Logements Locatifs Sociaux en vue du relogement des Familles de ZRHI DU BUTOR, la Commune de SAINT-DENIS a décidé de confier à la SEDRE, l'Opération définie par l'Article 1 ci-dessous dans les conditions et obligations de la Convention en date du 29 avril 1988 :

ARTICLE I - DESCRIPTION/PROGRAMME :

- | | |
|-------------------------------|---|
| - Désignation du programme | : CASSE-PIERRES |
| - Nature des immeubles | : Logements Locatifs Sociaux Collectifs |
| - Implantation | : ZRHI DU BUTOR |
| - Nombre et type de logements | : 42 |
| - Surface des logements | : 2 922,83 m ² |
| - Commerces | : 320 m ² utiles |
| - Equipements publics | : LCR |

ARTICLE II :

Tous les autres Articles de la Convention en date du 29 avril 1988 restent inchangés.

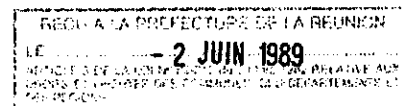
Fait à SAINT-DENIS, le 1^{er} JUIN 1989

LE MAIRE DE SAINT-DENIS


G. ANNETTE

LE DIRECTEUR DE LA SEDRE


G.M. DAVRINCHE



AVENANT N° 5 A LA CONVENTION

54 / 90

EN DATE DU 29 AVRIL 1988

-0-

609

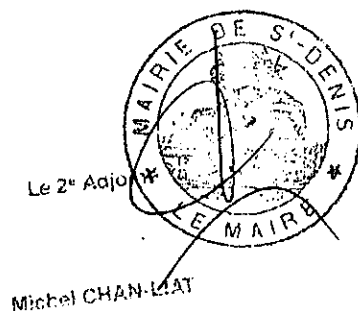
En raison de l'intérêt général que représente pour la Commune de SAINT-DENIS, la réalisation sur son territoire de Logements Locatifs Sociaux en vue du relogement des Familles de Bellepierre, la Commune de SAINT-DENIS a décidé de confier à la SEDRE, l'Opération définie par l'Article 1 ci-dessous dans les conditions et obligations de la Convention en date du 29 Avril 1988 :

ARTICLE I - DESCRIPTION / PROGRAMME :

- Désignation du programme : RHI BELLEPIERRE
- Nature des immeubles : Logements Locatifs Sociaux
- Implantation : Voie des Grenadiers
- Nombre et type de logements : 4 T2, 19 T2/3, 13 T3/4, 18 T4/5, 9 T5/6, 2 T6/7 et 1 T7/8 soit au total 66 logements
- Surface des logements :
- Commerces : 239 m2
- Equipements publics : /

ARTICLE II :

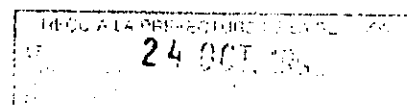
↖ Tous les autres articles de la Convention en date du 29 Avril 1988 restent inchangés.



Le Maire de Saint-Denis,
G. ANNETTE



Le Directeur de la SEDRE
GM DAYRINCHÉ



AVENANT N° 6 A LA CONVENTION

55 / 90

EN DATE DU 29 AVRIL 1988

—O—

610

En raison de l'intérêt général que représente pour la Commune de SAINT-DENIS, la réalisation sur son territoire de Logements Locatifs Sociaux en vue du relogement des Familles de Sainte-Clotilde, la Commune de SAINT-DENIS a décidé de confier à la SEDRE, l'Opération définie par l'Article 1 ci-dessous dans les conditions et obligations de la Convention en date du 29 Avril 1988 :

ARTICLE I - DESCRIPTION / PROGRAMME :

- Désignation du programme : ZAC SAINTE-CLOTILDE
- Nature des immeubles : Logements Locatifs Sociaux
- Implantation : Angle des rues Debussy - Chopin et Bois de Merle
- Nombre et type de logements : 3 T2, 16 T3, 13 T4, 2 T5, 1 T6, soit 35 logements
- Surface des logements :
- Commerces : /
- Equipements publics : /

ARTICLE II :

Tous les autres articles de la Convention en date du 29 Avril 1988 restent inchangés.



Michel CHAN-LIAT

Le Maire de Saint-Denis,
G. ANNETTE

Fait à SAINT-DENIS,
le 23 OCT. 1990



Le Directeur de la SEDRE
GM DAYRINCHE



AVENANT N° 7 A LA CONVENTION

56 / 90

EN DATE DU 29 AVRIL 1988

—O—

611

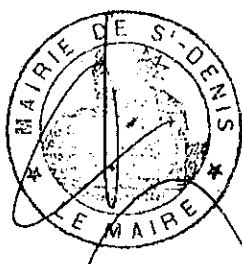
En raison de l'intérêt général que représente pour la Commune de SAINT-DENIS, la réalisation sur son territoire de Logements Locatifs Sociaux en vue du relogement des Familles de Patates à Durand, la Commune de SAINT-DENIS a décidé de confier à la SEDRE, l'Opération définie par l'Article 1 ci-dessous dans les conditions et obligations de la Convention en date du 29 Avril 1988 :

ARTICLE I- DESCRIPTION / PROGRAMME :

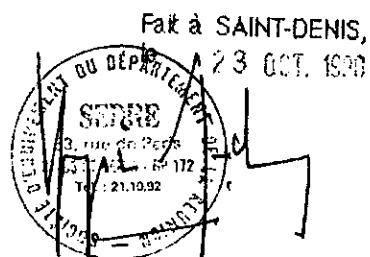
- Désignation du programme : ZAC PATATES A DURAND
- Nature des immeubles : Logements Locatifs Sociaux
- Implantation : Angle de la rue des Fruits à Pains et rue des Alamandas.
- Nombre et type de logements : 14 T2, 23 T3, 21 T4 et 8 T5 soit 66 logements.
- Surface des logements : /
- Commerces : /
- Equipements publics : /

ARTICLE II :

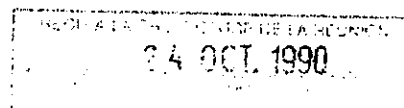
↪ Tous les autres articles de la Convention en date du 29 Avril 1988 restent inchangés.



Le Maire de Saint-Denis,
G. ANNETTE



Le Directeur de la SEDRE
GM DAYRINCHE



92 / 56

AVENANT N°8
A LA CONVENTION CADRE LLS
EN DATE DU 29 AVRIL 1988
entre la commune de SAINT-DENIS et la SEDRE

612

EXPOSE :

Par convention en date du 29 Avril 1988, la commune de SAINT-DENIS a confié à la SEDRE la réalisation de 75 LLS "TOUCOULEUR" au lieu dit **Moufia II**.

Le présent avenant a pour objet, conformément à la convention précitée de définir le bilan et le compte d'exploitation prévisionnel de l'opération projetée.

ARTICLE 1

Le bilan prévisionnel, tel qu'il est annexé au présent, fait ressortir en dépenses

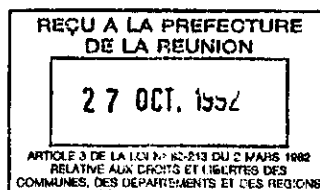
- un montant d'investissement de 29 705 893 F,
- un montant de financement de : 29 705 893 F,
 - dont : 28 516 721 F de prêt CDC
 - 219 630 F de subvention LBU
 - 969 542 F de prêt CDC (révision de prix)

ARTICLE 2

Conformément à l'article 3.2.2 de la convention le compte d'exploitation prévisionnel annexé au présent a été établi sur la base d'un loyer de 22,5F/m2/mois.

ARTICLE 3

Tous les autres articles de la Convention en date du 29 Avril 1991 restent inchangés.



Fait à Saint-Denis le,
en 3 exemplaires.

05 MAI 1992

Le Maire de SAINT-DENIS,



ANNEXE 3 – CALCUL DU MONTANT DE SORTIE DES CONVENTIONS

Année	Loyers des logements	produits annexes	Tx vacance +impayés	Croît vacance +impayés	encaissement prêts réhabilitation	Total recettes	Frais de gestion	TFPB	entretien courant NR	Gros entretien IRC	annuités emprunts existants	annuités emprunts réhabilitation	traitement amiante	démolition	Total dépenses	Solde trésorerie annuel	solde annuel cumulé
2016	1 956,2	27,9	3,50%	69,2		1 915,0	540,3	328,6	135,1	143,2	114,8			2 292,0	- 377,0	- 377,0	
2017	1 994,0	28,2	3,50%	70,8		1 951,4	551,7	335,8	137,9	755,7	116,9			2 949,0	- 997,6	- 1 374,6	
2018	2 032,5	28,5	3,50%	72,1	6 700,0	8 688,8	563,2	343,2	140,8	2 196,3	119,3		73,2	4 510,1	4 178,7	2 804,0	
2019	2 071,6	28,8	3,50%	73,5		2 026,9	575,1	350,8	143,8	2 196,3	121,9	201,0	74,5	4 761,1	2 734,1	65,9	
2020	2 111,5	29,2	3,50%	74,9	5 000,0	7 065,8	587,1	358,5	146,8	1 698,8	1 246,9	201,0	75,7	4 314,8	2 751,0	2 820,9	
2021	2 152,2	29,7	3,50%	76,4		2 105,5	599,5	366,4	149,9	1 698,8	1 187,7	780,0	77,0	4 552,2	2 753,8	67,2	
2022	2 193,5	30,1	3,50%	77,8	3 900,0	6 045,8	612,1	374,4	153,0	2 026,8	907,1	780,0	78,3	4 931,7	1 114,1	1 181,2	
2023	2 235,7	30,6	3,50%	79,3	3 600,0	5 787,0	624,9	382,7	156,3	3 581,5	645,8	1 217,1	79,7	6 686,0	- 901,0	280,2	
2024	2 278,6	31,1	3,50%	80,8		2 228,8	638,0	391,1	159,5	1 554,7	534,2	1 325,1	81,0	4 683,8	- 2 454,9	- 2 174,7	
2025	2 321,2	31,6	3,50%	82,4		2 271,5	651,4	399,7	162,9	297,0	299,8	1 574,9	82,4	3 468,0	- 1 196,6	- 3 371,3	
2026	2 366,7	32,1	3,50%	84,0		2 314,9	665,1	408,5	166,3	302,0	356,4	1 805,4	83,8	3 787,5	- 1 472,6	- 4 843,9	
2027	2 412,0	32,6	3,50%	85,6		2 359,1	679,1	417,5	169,8	307,2	3,0	1 805,4	85,2	3 467,1	- 1 108,0	- 5 951,9	
2028	2 458,1	33,1	3,50%	87,2		2 404,1	693,4	426,6	173,4	312,4	2,9	1 805,4	86,7	3 500,8	- 1 096,7	- 7 048,6	
2029	2 505,1	33,7	3,50%	88,9		2 449,9	707,9	436,0	177,0	317,7	-	1 805,4	88,1	3 532,2	- 1 082,3	- 8 130,9	
2030	2 552,9	34,2	3,50%	90,5		2 496,6	722,8	445,6	180,7	323,1	-	1 805,4	89,6	3 567,3	- 1 070,7	- 9 201,6	
2031	2 601,6	34,8	3,50%	92,3		2 544,1	738,0	455,4	184,5	328,6	-	1 805,4	91,2	3 603,1	- 1 059,0	- 10 260,6	
2032	2 651,1	35,3	3,50%	94,0		2 592,4	753,5	465,5	188,4	334,2	-	1 805,4	92,7	3 639,6	- 1 047,1	- 11 307,8	
2033	2 701,6	35,9	3,50%	95,8		2 641,7	769,3	475,7	192,4	339,9	-	1 805,4		3 682,6	- 940,9	- 12 248,6	
2034	2 753,0	36,5	3,50%	97,6		2 691,8	785,4	486,2	196,4	345,7	-	1 175,4		2 985,0	- 297,2	- 12 545,8	
2035	2 805,3	37,0	3,50%	99,5		2 742,9	801,9	496,9	200,5	351,5	-	1 175,4		3 026,2	- 283,3	- 12 829,1	
2036	2 858,6	37,6	3,50%	101,4		2 794,9	818,8	507,8	204,7	357,5	-	705,2		2 594,0	200,9	- 12 628,3	
2037	2 912,8	38,2	3,50%	103,3		2 847,8	836,0	519,0	209,0	363,6	-	705,2		2 632,7	215,0	- 12 413,2	
2038	2 968,1	38,8	3,50%	105,2		2 901,7	853,5	530,4	213,4	369,8	-	338,5		2 805,6	596,1	- 11 817,1	
2039	3 024,3	39,5	3,50%	107,2		2 956,5	871,4	542,0	217,9	376,1	-			2 807,4	949,1	- 10 868,0	
2040	3 081,5	40,1	3,50%	109,3		3 012	889,7	554,0	222,5	382	-			2 848,6	963,7	- 9 904,3	
2041	3 130,8	40,7	3,50%	111,0		3 061	908,4	566,2	227,1	389	-			2 890,7	969,9	- 8 934,4	

actualisation 1,36%/an
ibox z euro
30.06.2016

DETTTE D'EXPLOIT. 31/12/2015 (+)	5 598,0
PROV. POUR GROS ENTRETIEN (-)	4 651,0
DEFICIT D'EXPLOITATION LT (+)	6 373,8
COUT DE SORTIE DU CONTRAT	7 320,8

Hypothèses d'évolution

Taux d'augmentation des loyers (progressivité à 7 ans)	1,60%
Taux d'augmentation des produits annexes (idem loyers)	1,60%
Taux d'augmentation des frais de gestion	2,10%
Taux d'augmentation des dépenses d'entretien courant	2,10%
Taux d'augmentation des dépenses de gros entretien	1,70%
Taux d'augmentation de la TFPB	2,20%
Risques locatifs	3,50%
Taux livret A long terme	2,40%