

RAPPORT D'ACTIVITE

2007

**Patrimoine appartenant à la
COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX**

DL/GC/KS/08

SOMMAIRE

<u>A – RAPPORT DE GESTION</u>	P 3
1 - <u>LE PATRIMOINE GERE</u>	P 4
1-1 Nombre de locaux gérés occupés	P 4
1-2 Répartition par commune	P 5
2 - <u>INDICATEURS DE GESTION</u>	P 6
2-1 Locataires présents – Occupation	P 6
2-2 Locataires présents – Attributions/Mutations	P 6
2-3 Appels de loyers et d'indemnités d'occupation	P 7
2-4 Impayés	P 8
3 - <u>GESTION LOCATIVE – LOYERS - CHARGES</u>	P 10
4 - <u>TRAVAUX D'ENTRETIEN</u>	P 11
5 - <u>ANNEXES – DETAIL DU PATRIMOINE GERE AU 31/12/2007</u>	P 13
<u>B – DOCUMENTS COMPTABLES – EXERCICE 2007</u>	P 16
1 - <u>BILAN</u>	P 18
2 - <u>COMPTE DE RESULTAT</u>	P 23
3 - <u>ANNEXES</u>	P 28
4 - <u>SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION</u>	P 37
5 - <u>CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT</u>	P 40
6 - <u>CREANCES DOUTEUSES</u>	P 42

A – RAPPORT DE GESTION

L'exercice 2007 a été marqué par la volonté d'AQUTANIS de vérifier la conformité du patrimoine géré pour le compte de la Communauté Urbaine de Bordeaux avec les règles de sécurité en vigueur.

C'est ainsi qu'a été organisé en fin d'année un diagnostic technique sur l'ensemble des lots qui devrait se terminer au début de l'année 2008.

Ce diagnostic a consisté à vérifier l'état des éléments d'équipement et de confort et, d'une manière plus générale, chaque local au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires.

A signaler qu'à partir du mois de mai, Mademoiselle REVEILLAS est venue renforcer l'équipe de gestion, toujours sous la responsabilité de Monsieur BERNARD.

1 – LE PATRIMOINE GERE

1-1 NOMBRE DE LOCAUX GERES OCCUPES

	Au 31.12.07	Au 31.12.06	Variation %
Logements	132	130	+ 1.54%
Locaux à usage professionnel (commerce, garage,...)	33	38	-13.16%
TOTAL	165	168	- 1.79%

1-2 REPARTITION PAR COMMUNE

	Locaux au 31/12/2007		Locaux au 31/12/2006	
	Nombre	Pourcentage	Nombre	Variation 2006/2007
Ambarès	4	2.42 %	2	+100%
Bassens	7	4.24%	9	-22.22%
Bègles	5	3.03%	7	-28.57%
Blanquefort	5	3.03%	4	+25%
Bordeaux	89	53.94%	90	-1.11%
Le Bouscat	7	4.24%	7	0.00%
Eysines	1	0.61%	1	0.00%
Cenon	3	1.82%	0	+300.00%
Le Haillan	0	0.00%	1	-100.00%
Floirac	4	2.42%	3	+33.33%
Gradignan	3	1.82%	3	0.00%
Lormont	1	0.61%	2	-50.00%
Mérignac	4	2.42%	4	0.00%
Pessac	21	12.73%	20	+5.00%
Saint Médard en Jalles	1	0.61%	1	0.00%
Le Taillan	4	2.42%	6	-33.33%
Talence	6	3.64%	8	-25.00%
TOTAL	165	100.00%	168	-1.79%

2 – INDICATEURS DE GESTION

2-1 LOCATAIRES PRESENTS – OCCUPATION

Durée d'occupation	Nombre de locataires	% du parc géré
+ de 25 ans	6	3.64 %
Entre 25 et 20 ans	9	5.45 %
Entre 20 et 15 ans	8	4.85 %
Entre 15 et 10 ans	24	14.55 %
Moins de 10 ans	118	71.51 %
TOTAL	165	100.00 %

2-2 LOCATAIRES PRESENTS – ATTRIBUTIONS/MUTATIONS

2-2-1 Attributions

Départs	Attributions
30	25
Dont 3 mutations	Dont 3 mutations*

*Voir paragraphe 2.2.2 ci-après.

	Typologie des	Attributions
Logements	21	84.00 %
Locaux à usage professionnel	4	16.00 %
Total	25	100.00 %

La situation professionnelle des nouveaux occupants des locaux à usage d'habitation se présente comme suit :

	Nombre	Pourcentage
Salariés	8	38.10 %
Retraités	5	23.80 %
Sans emploi	8	38.10 %
Intérimaire	0	0.00 %
Total	21	100.00 %

2-2-2 Mutations

Les 3 mutations internes au patrimoine communautaire, concernent :

Nom des locataires	Ancienne adresse	Nouvelle adresse
Madame	6, rue Joliot Curie à Bassens	27, rue du Maréchal Leclerc à Bassens
Madame ...	5, rue Joliot Curie à Bassens	17, avenue Raoul Bourdieu à Bassens
Madame	104, rue Arago à Bordeaux	251, rue Blanqui à Bordeaux

Toutes ces mutations ont été rendues nécessaires en raison du mauvais état des logements que les locataires occupaient.

2-3 APPELS DE LOYERS ET D'INDEMNITES D'OCCUPATION

Loyers appelés HT	Loyers appelés TTC*	Loyers encaissés TTC
1 325 630.22 €	1 476 249.17	1 501 223.87 €

* T.V.A. des loyers commerciaux.

Il est à noter que les loyers appelés HT ont subi une augmentation de près de 40 % (828 346.30 €uros en 2006).

Celle-ci est due à l'entrée en gestion d'un patrimoine occupé par France Telecom se situant 53 boulevard Jean Jacques Bosc à Bordeaux et dont le loyer annuel HT s'élève à 458 400.32 €uros.

2-4 IMPAYES

Au 31 décembre 2007, le total des impayés locataires en place à plus de 3 mois et ceux des locataires partis s'élève à 96 642.59 €, se décomposant comme suit :

2-4-1 Impayés locataires présents :

Impayés de + de 3 mois au 31/12/2007

4 débiteurs (contre 8 en 2006) pour 16 187.79 € (contre 34 662.97 en 2006, soit une baisse de plus de 53 %) répartis comme suit :

- Monsieur	6 302.16 €
- Madame	4 304.19 €
- Madame	4 018.16 €
- Monsieur	1 563.28 €

Il est à noter que 39 % de cette dette sont concentrés sur Monsieur [redacted] qui a, depuis, quitté les lieux. De plus, nous avons engagé une action contentieuse devant les tribunaux à l'encontre de ce locataire et avons eu gain de cause en appel le 14 janvier 2008.

Par ailleurs, la dette de Madame [redacted] outre des impayés, représente aussi une partie du dépôt de garantie qui ne nous a pas été rétrocédé par l'ancien propriétaire malgré nos multiples interventions.

En résumé, les impayés des locataires présents sont très bien maîtrisés et les dettes importantes ont tendance à se raréfier.

2-4-2 Impayés locataires partis

La dette des locataires partis s'élève au 31 décembre 2007 à 80 454.80 €.

Pour l'exercice 2007, 43 170.25 Euros ont été comptabilisés en non-valeur, le but étant d'apurer les créances jugées irrécouvrables et de repartir sur une base assainie.

Le détail des dossiers qui ont été admis en non valeur est annexé à la présente.

2-4-3 Procédures pré-contentieuses

6.06 % des locataires (10) ont fait l'objet de relances régulières au cours de l'année.

2-4-4 Procédures contentieuses

Faute d'avoir pu aboutir favorablement dans le cadre d'une démarche amiable, des procédures en résiliation de bail ont dû être engagées à l'encontre des locataires suivants :

Locataires	Adresses	Suites données
	104, rue Jules Guesde Floirac	Arrêt d'appel
	125, rue Blanqui Bordeaux	Commandement de quitter les lieux
	27, quai de Bacalan Bordeaux	Assignation devant le tribunal
	80, rue d'Armagnac Bordeaux	Assignation devant le tribunal

Les frais d'honoraires d'avocat pour la représentation devant les tribunaux se sont élevés à la somme de 4 012.79 €.

Les impayés des locataires présents ont été bien maîtrisés et les recours aux procédures contentieuses ont été plus rares. Il est à noter toutefois qu'AQUITANIS a eu des grandes difficultés à recouvrer les dépôts de garantie auprès des anciens propriétaires des patrimoines qui sont entrés dans notre gestion dans le courant de l'année 2007. Pour certains d'entre eux, les sommes restent toujours dues (ex : 27, quai de Bacalan à Bordeaux)

3 – GESTION LOCATIVE – LOYERS – CHARGES

L'augmentation des loyers au 1er juillet 2007, hors locaux commerciaux, s'est élevée à 2.30 %.

Les baux commerciaux suivants ont été révisés conformément aux clauses contractuelles :

Locataires	Adresses	Dates de révision
	10, avenue Pasteur à Pessac	10/01/2007
	102, rue Jules Guesde à Floirac	06/06/2007
	280, avenue Thiers à Bordeaux	01/01/2007
	27, quai de Bacalan à Bordeaux	20/03/2007
	52, cours de l'intendance à Bordeaux	01/08/2007
	53, boulevard Jean Jacques Bosc à Bègles	01/10/2007
	384 Avenue d'Ares à Mérignac	01/09/2007
	66, avenue de Soulac au Taillan	01/01/2007
	Rue Marcel Dassault à Pessac	01/10/2007
	18-30 rue Edouard Hériot à Lormont	01/03/2007
	18-30 rue Edouard Hériot à Lormont	01/03/2007
	280, avenue Thiers à Bordeaux	30/06/2007
	6, avenue Pasteur à Pessac	01/07/2007
	161, rue Croix de Seguey à Bordeaux	01/11/2007

24 227.95 € ont été récupérés auprès des locataires au titre de la Taxe d'Ordures Ménagères sur l'année 2007.

4 – TRAVAUX D'ENTRETIEN

Dans le courant de l'année 2007, les dépenses d'entretien courant se sont élevées à 15 435.88 €uros, ce qui représente une légère hausse par rapport à l'an passé mais reste bien en deçà des années précédentes.

En effet, les locataires sont de plus en plus sensibilisés au fait qu'il leur appartient d'entretenir leur logement et que certains travaux demeurent à leur charge.

Les dépenses récupérables auprès des locataires se sont élevées à la somme de 5 267 €. Il s'agit de dépenses relatives aux travaux d'entretien courant, aux consommations d'énergie et aux actes contentieux.

S'agissant des grosses réparations programmées, elles se sont élevées à la somme de 24 575.72 €uros, réparties comme suit :

Nature des travaux réalisés	Localisation
Réfection couverture	55, rue de Lescure à Bordeaux
Réfection couverture	74, rue du Jard à Mérignac
Réfection murs, plafonds, boiseries et sols des parties communes	29, rue Jeanne d'Arc à Bordeaux

Les dépenses relatives au gros entretien se sont élevées à **82 227.22 €**.

Un avenant au budget initial a été demandé en fin d'année 2007 afin de permettre le financement du diagnostic sécurité sur l'ensemble du patrimoine géré.

Un marché de 29 200 €uros a donc été mis en place auprès de l'entreprise NORISKO après consultation afin d'effectuer ces contrôles qui ont commencé fin 2007 pour se terminer début 2008.

L'objectif, à terme, est de généraliser ces contrôles à toute nouvelle mise à disposition.

Evolution du montant des travaux :

	2007	2006	Variation 2007/2006
Au titre de l'entretien courant non récupérable	15 435.88 €	12 228.78 €	+ 26.23 %
Au titre du gros entretien	82 887.22 €	84 413.29 €	- 1.81%
Au titre des grosses réparations	24 575.72 €	17 677.70 €	+ 39.02 %
TOTAL	122 898.82 €	114 319.77 €	+ 10.28 %
Soit au lot (logements et locaux)	744.84 €	680.47 €	+ 9.46 %

Le montant représente **9.27 %** de la masse des loyers H.T. appelés en 2007.

5 - ANNEXES – DETAIL DU PATRIMOINE GERE AU 31 DECEMBRE 2007

ESI	N°	VOIE	Nom voie	CP	VILLE
AMBEF0102	11	RUE	EDMOND FAULAT	33440	AMBARES ET LAGRAVE
AMBEFCO01	11	RUE	EDMOND FAULAT	33440	AMBARES ET LAGRAVE
AMBJC0006	6	RUE	JOSEPH CABANNE	33440	AMBARES ET LAGRAVE
BSSJCL007	7	RUE	JOLIOT CURIE	33530	BASSENS
BSSFH0074	74	RUE	DU MARECHAL FOCH	33530	BASSENS
BSSML0027	27	RUE	DU MARECHAL LECLERC	33530	BASSENS
BSSRB0017	17	AV	RAOUL BOURDIEU	33530	BASSENS
BSSJC0003	3	RUE	JOLIOT CURIE	33530	BASSENS
BSSJC0001	1	RUE	JOLIOT CURIE	33530	BASSENS
BSSJC0517	5	RUE	JOLIOT CURIE	33530	BASSENS
BEGWL0094	94	QUAI	WILSON	33130	BEGLES
BEG140001	38	BVD	JEAN-JACQUES BOSCH	33130	BEGLES
BEG050001	39	RUE	ANATOLE FRANCE	33130	BEGLES
BEG020001	18	RUE	MARCEL SEMBAT	33130	BEGLES
BEG120001	41	RUE	CHARLES PARIS	33130	BEGLES
BLA010002	44	AV	DE L'EUROPE	33290	BLANQUEFORT
BLA010001	46	AV	DE L'EUROPE	33290	BLANQUEFORT
BLAAL0009	9	RUE	ALCIDE LAMBERT	33290	BLANQUEFORT
BLAAT0032	32	RUE	AMEDEE TASTET	33290	BLANQUEFORT
BLALC0004	4	RUE	DU MAL LECLERC	33290	BLANQUEFORT
CAU090002	162	AV	MARECHAL LECLERC	33200	BORDEAUX
NOR370003	138	COURS	JOURNU AUBER	33300	BORDEAUX
BACAR0072	72	RUE	ARAGO	33300	BORDEAUX
NORBB0201	79	RUE	BOURBON	33300	BORDEAUX
NORAD0053	53	BVD	ALFRED DANAY	33300	BORDEAUX
NOR300018	45	RUE	BARREYRE	33300	BORDEAUX
HBDLS0047	47	RUE	DE LESCURE	33000	BORDEAUX
BACQB0201	27	QUAI	DE BACALAN	33300	BORDEAUX
NORBB0001	79	RUE	BOURBON	33300	BORDEAUX
CAU070001	156	AV	GENERAL LECLERC	33200	BORDEAUX
BORPB0028	28	RUE	PAUL BERT	33000	BORDEAUX
NORBS2691	269	COURS	BALGUERIE STUTTENBERG	33300	BORDEAUX
NORJS0801	80	RUE	JOSEPHINE	33300	BORDEAUX
NORJS0078	78	RUE	JOSEPHINE	33300	BORDEAUX
HBD170001	35	RUE	DE LESCURE	33000	BORDEAUX
CAU110001	10	RUE	DEPE	33200	BORDEAUX
HBD140001	53	RUE	DU TAUZIN	33000	BORDEAUX
BASDL0033	33	PASS	DULONG	33100	BORDEAUX
HBD070006	33	RUE	DE LESCURE	33000	BORDEAUX
BAS130001	45	RUE	BOUTHIER	33100	BORDEAUX
NORCH0070	70	RUE	CHANTECRIT	33300	BORDEAUX
BORJA01291	29	AV	JEANNE D'ARC	33000	BORDEAUX
BAC030002	172	RUE	JOSEPH BRUNET	33300	BORDEAUX
BOR520003	9	RUE	RENIERE	33000	BORDEAUX
BOR520002	9	RUE	RENIERE	33000	BORDEAUX
BAC030001	172	RUE	JOSEPH BRUNET	33300	BORDEAUX
CAU140001	76	AV	LOUIS BARTHOUSSE	33200	BORDEAUX
BORDL0202	96	RUE	DANDICOLLE	33000	BORDEAUX
BORDL0101	96	RUE	DANDICOLLE	33000	BORDEAUX
NORBB1172	117	RUE	BOURBON	33300	BORDEAUX
CAU130001	15	RUE	CEREY	33200	BORDEAUX

BASSO0045	45	CITE	DE LA SOUYS	33100	BORDEAUX
BORFO0014	14	RUE	DES FOURS	33000	BORDEAUX
CAUCR0101	11	RUE	CYRANO	33200	BORDEAUX
NORBS2692	269	COURS	BALGUERIE STUTTENBERG	33300	BORDEAUX
9BORIN0052	52	COURS	DE L'INTENDANCE	33000	BORDEAUX
SUDBS0053	53	BVD	JEAN-JACQUES BOSCH	33800	BORDEAUX
NORBB0101	79	RUE	BOURBON	33300	BORDEAUX
NORBBGA01	79	RUE	BOURBON	33300	BORDEAUX
CAUMC0083	83	RUE	MAC CARTHY	33200	BORDEAUX
NORJN0146	146	COURS	JOURNU AUBER	33300	BORDEAUX
BORBB0024	24	CITE	BABIN	33000	BORDEAUX
BOR520001	9	RUE	RENIERE	33000	BORDEAUX
NOR370002	142	COURS	JOURNU AUBER	33300	BORDEAUX
HBD070001	55	RUE	DE LESCURE	33000	BORDEAUX
NORJN3146	146	COURS	JOURNU AUBER	33300	BORDEAUX
NORJS0802	80	RUE	JOSEPHINE	33300	BORDEAUX
BOR460001	4	PLACE	SAINT PROJET	33000	BORDEAUX
HBDAG0057	57	BVD	ANTOINE GAUTIER	33000	BORDEAUX
BASDL0048	48	PASS	DULONG	33100	BORDEAUX
BACAR0062	62	RUE	ARAGO	33300	BORDEAUX
BASDL0004	4	PASS	DULONG	33100	BORDEAUX
BACQB0103	27	QUAI	DE BACALAN	33300	BORDEAUX
BACBR0180	180	RUE	JOSEPH BRUNET	33300	BORDEAUX
BACBQ0251	251	RUE	BLANQUI	33300	BORDEAUX
SUDFO0014	14	RUE	DES FOURS	33000	BORDEAUX
SUDPB0028	28	RUE	PAUL BERT	33000	BORDEAUX
BORIN0521	52	COURS	DE L'INTENDANCE	33000	BORDEAUX
SUDRS0020	20	RUE	DES RESINIERS	33800	BORDEAUX
BACBQ0249	249	RUE	BLANQUI	33000	BORDEAUX
CAUCR0001	11	RUE	CYRANO	33200	BORDEAUX
CAU020002	382	RUE	PASTEUR	33200	BORDEAUX
BASSO0050	50 B	CITE	DE LA SOUYS	33100	BORDEAUX
SUDAG0080	80	RUE	D'ARMAGNAC	33800	BORDEAUX
NORJS0082	82	RUE	JOSEPHINE	33300	BORDEAUX
CAU040001	42	RUE	DE LA DAUPHINE	33200	BORDEAUX
NORBB1171	117	RUE	BOURBON	33300	BORDEAUX
BACAR00621	62	RUE	ARAGO	33300	BORDEAUX
BACQB0202	27	QUAI	DE BACALAN	33300	BORDEAUX
CAU050001	4 R	RUE	GRAND LEBRUN	33200	BORDEAUX
BAC020001	42	RUE	ARAGO	33300	BORDEAUX
CAUCR0007	7	RUE	CYRANO	33200	BORDEAUX
BORSG0161	161	RUE	CROIX DE SEGUEY	33000	BORDEAUX
BASSO0001		PASS	DULONG/CITE LA SOUYS	33100	BORDEAUX
CAU080001	15	RUE	CYRANO	33200	BORDEAUX
HBD070008	29	RUE	DE LESCURE	33000	BORDEAUX
BACQB0102	27	QUAI	DE BACALAN	33300	BORDEAUX
NOR440001	88	QUAI	DE BACALAN	33300	BORDEAUX
BACFC0062	62	RUE	DE LA FAIENCERIE	33300	BORDEAUX
BACAR0114	114	RUE	ARAGO	33300	BORDEAUX
BORDL0001	96	RUE	DANDICOLLE	33000	BORDEAUX
BACDB0101	101	RUE	DELBOS	33300	BORDEAUX
BACQBC001	27	QUAI	DE BACALAN	33300	BORDEAUX
BASTH0280	280	AV	THIERS	33100	BORDEAUX
BASTHG280	280	AV	THIERS	33100	BORDEAUX
BORJD0129	29	AV	JEANNE D'ARC	33000	BORDEAUX
HBD070009	37	RUE	DE LESCURE	33000	BORDEAUX
BACBQ0125	125-127	RUE	BLANQUI	33000	BORDEAUX

NOR200003	54	RUE	CHANTECRIT	33300	BORDEAUX
NORSN0001	25	RUE	SURSON	33000	BORDEAUX
NOR300007	185	RUE	BARREYRE	33300	BORDEAUX
CENRSCO23	2	RUE	ROGER SALENGRO	33150	CENON
CENRSCO21	2	RUE	ROGER SALENGRO	33150	CENON
CENRSCO22	2	RUE	ROGER SALENGRO	33150	CENON
EYSLB0091	91	AV	DE LA LIBERATION	33320	EYSINES
FLOXI0101	1	AV	DU XI NOVEMBRE	33270	FLOIRAC
FLOXIGA01	1	AV	DU XI NOVEMBRE	33270	FLOIRAC
FLOJG0104	104	RUE	JULES GUESDE	33270	FLOIRAC
FLOXI0001	1	AV	DU XI NOVEMBRE	33270	FLOIRAC
GRAOR0001	116	RUE	D'ORNON	33170	GRADIGNAN
GRAOR0002	3	IMP	ORNON	33170	GRADIGNAN
GRAOR0101	116	RUE	D'ORNON	33170	GRADIGNAN
BOU160001	128	AV	VICTOR HUGO	33110	LE BOUSCAT
BOUVC0126	126	AV	VICTOR HUGO	33110	LE BOUSCAT
BOUPV0162	16	RUE	PREVOST	33110	LE BOUSCAT
BOU130001	42	RUE	GEORGES LAFONT	33110	LE BOUSCAT
BOUGP0005	5	RUE	GABRIEL PERI	33110	LE BOUSCAT
BOUPV0161	16	RUE	PREVOST	33110	LE BOUSCAT
BOU130002	44	RUE	GEORGES LAFONT	33110	LE BOUSCAT
TAISL0066	66	AV	DE SOULAC	33320	LE TAILLAN MEDOC
TAISL0064	64	AV	DE SOULAC	33320	LE TAILLAN MEDOC
TAISLBU64	64	AV	DE SOULAC	33320	LE TAILLAN MEDOC
TAIBO0170	170	AV	DE LA BOETIE	33320	LE TAILLAN MEDOC
LORRP0024	24	RUE	DE LA REPUBLIQUE	33310	LORMONT
MERAR3842	384	AV	D'ARES	33700	MERIGNAC
MER010005	79B	RUE	DU JARD	33700	MERIGNAC
MER010003	79B	RUE	DU JARD	33700	MERIGNAC
MER070001	83	RUE	THEOPHILE GAUTHIER	33700	MERIGNAC
PSS290001	29	IMP	COLONEL FONCK	33600	PESSAC
PSSRS0023	23	RUE	DES ROSIERES	33600	PESSAC
PSS050003	29T	IMP	COLONEL FONCK	33600	PESSAC
PSSPV00121	12	RUE	DU PIN VERT	33600	PESSAC
PSSJJ0045	45	AV	JEAN JAURES	33600	PESSAC
PSS230001	27	RUE	DES FRERES ROUYERES	33600	PESSAC
PSS260001	39	RUE	DU COLONEL FONCK	33600	PESSAC
PSSPS0010	10	AV	PASTEUR	33600	PESSAC
PSSRC0003	39508	RUE	ROGER COHE	33600	PESSAC
PSS280001	22	AV	ROGER COHE	33600	PESSAC
PSS160001	7	AV	DU PONT DU CHIQUET	33600	PESSAC
PSSDTGA04	12	RUE	ADRIEN DUCOURT	33600	PESSAC
PSS320001	39508	AV	ROGER COHE	33600	PESSAC
PSSPV0012	12	RUE	DU PIN VERT	33600	PESSAC
PSS040002	23	RUE	DU COLONEL FONCK	33600	PESSAC
PSSDTGA02	12	RUE	ADRIEN DUCOURT	33600	PESSAC
PSS310001	155	AV	GENERAL LECLERC	33600	PESSAC
PSSN60002	6	AV	PASTEUR	33600	PESSAC
PSSN60001	6	AV	PASTEUR	33600	PESSAC
PSSDA0001		RUE	RUE J PERRIN	33600	PESSAC
PSS160004	6	AV	DU PONT DU CHIQUET	33600	PESSAC
JAL090001	26	RUE	CLAUDE DEBUSSY	33160	STMEDARD EN JALLES
TAL150001	41	RUE	PAUL BERT	33400	TALENCE
TAL070001	407	COURS	DE LA LIBERATION	33400	TALENCE
TALRP0012	12	RUE	DE LA REPUBLIQUE	33400	TALENCE
TAL170001	6	PASS	SAINTE MARIE	33400	TALENCE
TALSM0002	2	IMP	SAINTE MARIE	33400	TALENCE
TAL140001	58	RUE	ARMAND LEROI	33400	TALENCE

B – DOCUMENTS COMPTABLES – EXERCICE 2007

1 – BILAN

2 – COMPTE DE RESULTAT

3 – ANNEXES

Résultats au cours des 5 derniers exercices

Tableau des provisions

Etat des dettes

Etat des créances

Comptes rattachés

Produits et charges imputables à un autre exercice

Tableau récapitulatif par nature des charges et produits sur exercices antérieurs

Tableau récapitulatif par nature des charges et produits exceptionnels

4 – SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

5 – CAPACITE AUTOFINANCEMENT

6 – CREANCES DOUTEUSES

7 – EXCEDENT DE GESTION REVERSE

1. BILAN

N° DE COMPTE	ACTIF	EXERCICE N		EXERCICE N-1	
		BRUT	AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	NET	NET
		EUROS			
ACTIF CIRCULANT					
409	Fournisseurs débiteurs	0,00		0,00	0,00
	Créances d'exploitation (2)			28 654,43	44 905,34
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	16 731,04		16 731,04	26 126,29
416	Locataires et acquéreurs douteux ou litigieux	46 032,95	37 548,24	8 484,71	18 779,05
418	Locataires, produits non encore facturés	0,00		0,00	0,00
42-43-44	Autres	3 438,68		3 438,68	0,00
	Créances diverses (2)			820 694,46	483 606,05
46	Débiteurs divers	820 694,46		820 694,46	483 606,05
COMPTES DE REGULARISATION					
486	Charges constatées d'avance (2)	0,00		0,00	0,00
DISPONIBILITES					
		0,00		0,00	0,00
	TOTAL	886 897,13	37 548,24	849 348,89	528 511,39
	TOTAL GENERAL	886 897,13	37 548,24	849 348,89	528 511,39
	(2) Dont à plus d'un an				

CUB

ANALYSE BILAN ACTIF

Exercice 2007

ACTIF CIRCULANT

EUROS

FOURNISSEURS DEBITEURS

0,00

409 Fournisseurs d'exploitation, avoir à recevoir 0,00

CREANCES D'EXPLOITATION

28 654,43

4111000000 Locataires LOGI/ULIS	16 630,42
4111000100 Locataires QUALIAC AUX	100,62
4160000000 Locataires douteux	46 032,95
4181000100 Apurement débiteur	0,00
4911000000 Provision cptes locataires	-37 548,24
4457000300 TVA collectée	3 438,68

CREANCES DIVERSES

820 694,46

4612000200 GESTION CUB 820 694,46

DISPONIBILITES

0,00

5140000000 CCP	0,00
5172100000 CDC	0,00
5300000300 CAISSE ADF	0,00
5300000400 CAISSE ADT	0,00
5300000500 CAISSE ADBC	0,00
5300000600 CAISSE ADE	0,00
5300000700 CAISSE ADBB	0,00
5300000800 CAISSE ADGP	0,00
5300000900 CAISSE ADA	0,00

TOTAL GENERAL

849 348,89

N° DE COMPTE	PASSIF	Exercice N		Exercice N-1	
		EUROS		EUROS	
DETTES (1)					
	DETTES FINANCIERES				
1651	Dépôts de garantie des locataires	40 069,95		51 853,89	
		40 069,95		51 853,89	
419	LOCATAIRES, ACQUEREURS, EMPRUNTEURS et ORG. PAYEURS D'A.P.L. CREDITTEURS	51 648,02		52 105,44	
4117	Locataires et organismes payeurs d'APL	340,63		0,00	
4191	Locataires, acquereurs, emprunteurs et org. payeurs d'A.L. - Avances	57 910,39		61 053,44	
4195	Locataires - Excédents d'acomptes sur provisions de charges	-6 603,00		-8 948,00	
4198	Locataires - Avoirs à établir	0,00		0,00	
	DETTES D'EXPLOITATION	80 036,19		63 228,88	
401	Fournisseurs	65 933,39		46 283,28	
408	Fournisseurs, factures non parvenues	14 102,80		16 945,60	
42-43-44	Dettes sociales et fiscales	0,00		0,00	
	DETTES DIVERSES	677 594,73		361 323,18	
46	Créanciers divers	677 594,67		361 323,12	
47	Autres écritures	0,06		0,06	
	COMPTES DE REGULARISATION				
487	PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	0,00		0,00	
4871	Produits constatés d'avance au titre de l'exploitation	0,00		0,00	
	TOTAL GENERAL	849 348,89		528 511,39	
		809 278,94		476 657,50	
		40 069,95		51 853,89	

(1) Dont à moins d'un an

(2) Dont à plus d'un an

CUB

ANALYSE BILAN PASSIF

EXERCICE 2007

DETTES

EUROS

DETTES FINANCIERES

40 069,95

1651000000 Dépôt de garantie

40 069,95

LOCATAIRES

51 648,02

4117000000 Locataires et organismes payeurs d'APL

340,63

4191100000 Locataires créditeurs Logi/ulis

57 910,39

4195000000 Apurement CR Locataires

-6 603,00

4198000000 Avoir à établir

0,00

DETTES EXPLOITATION

80 036,19

4011000000 Fournisseurs d'exploitation

64 542,69

4017000000 RG exploitation Qualiacc aux.

1 390,70

4081000000 Charges à payer sur engagement

14 102,80

DETTES DIVERSES

677 594,73

4671000300 LOCATAIRES RAN 93

246,71

4672120200 Cpte Liaison CUB à CUB

677 347,96

4710000000 Clients Logi/Ulis

0,00

4720000000 Autres écritures

0,06

4750000000 Frais bancaires

0,00

CPTS DE REGULARISATION

0,00

4871000000 Produits constatés d'avance

0,00

TOTAL

849 348,89

2. COMPTE DE RESULTAT

N° DE COMPTE	CHARGES	Exercice N		EXERCICE N-1	
		CHARGES RECUPERABLES EUROS	CHARGES NON RECUPERABLES EUROS	TOTAUX PARTIELS EUROS	TOTAUX PARTIELS EUROS
60-61-62	Consommation de l'exercice en provenance de tiers				
606	Achats non stockés de matières et fournitures	10 420,78	0,00	10 420,78	11 080,53
6151	Entretien courant sur biens immobiliers	69,46	15 130,65	15 200,11	12 228,78
6152	Gros entretien sur biens immobiliers		87 540,70	87 540,70	84 413,29
6153	Grosses réparations sur biens immobiliers		24 575,72	24 575,72	17 677,70
628	Autres charges relatives à l'exploitation	0,00	1 100,91	1 100,91	1 421,64
Autres 61-62	Autres services extérieurs	2 516,67	140 886,89	143 403,56	85 562,15
63	Impôts, taxes et versements assimilés			23 791,95	25 742,16
635-637	Autres	23 791,95	0,00	23 791,95	25 742,16
	Dotations aux amortissements et aux provisions			0,00	2 853,29
68174	Créances douteuses		0,00		2 853,29
65	Autres Charges			43 310,80	3 969,97
654	Pertes sur créances irrécouvrables		43 310,80		3 969,97
658	Charges diverses de gestion courante		0,00		0,00
	CHARGES EXCEPTIONNELLES			1 001 458,36	583 780,27
671	Sur opérations de gestion		968 687,96		583 108,27
678	Autres charges exceptionnelles		32 770,40		672,00
	TOTAL DES CHARGES	36 798,86	1 314 004,03	1 350 802,89	828 729,78
	TOTAL GENERAL			1 350 802,89	828 729,78
	(1) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs			-2 474,85	-3 478,85

CUB

ANALYSE COMPTE RESULTAT CHARGES

EXERCICE 2007

CHARGES D'EXPLOITATION	RECUPERABLE	NON RECUPERABLE	TOTAUX
	EUROS	EUROS	EUROS
ACHATS NON STOCKES DE MATIERES ET FOURNITURES	10 420,78		10 420,78
6061100008 Electricité	101,81		
6061200108 Eau	1 833,92		
6061300008 Gaz	401,67		
6061100003 Electricité	280,57		
6061200003 Eau	7 802,81		
ENTRETIEN COURANT SUR BIENS IMMOBILIERS	69,46	15 130,65	15 200,11
6151000001 Entretien courant non récupérable		15 130,65	
6151000003 Entretien courant récupérable au coup par coup	69,46		
6151000602 Travaux communs	0,00		
GROS ENTRETIEN SUR BIENS IMMOBILIERS		87 540,70	87 540,70
6152000001 GE sur immeuble de rapport		87 540,70	
GROSSES REPARATIONS SUR BIENS IMMOBILIERS		24 575,72	24 575,72
6153000001 GR sur immeuble de rapport		24 575,72	
AUTRES CHARGES RELATIVES A L'EXPLOITATION	0,00	1 100,91	1 100,91
6281000003 Hygiène et sécurité	0,00		
6281000101 Hygiène et sécurité NRAP		1 100,91	
6283000001 Chauffage		0,00	
6284000001 Nettoyage NR AP		0,00	
AUTRES SERVICES EXTERIEURS	2 516,67	140 886,89	143 403,56
6140000101 Charges copropriétés NR		0,00	
6140000103 Charges copropriétés RAP	0,00		
6187000000 Redevance de gestion		135 110,15	
6226000001 Honoraires affectés patrimoine		4 930,87	
6227000001 Frais actes affectés patrimoine		845,87	
6227000003 Frais actes	2 516,67		
6240000001 Déménagement		0,00	
IMPOTS TAXES VERSEMENTS ASSIMILES	23 791,95		23 791,95
6351300003 Taxe ordures ménagères	23 791,95		
DOTATION AMORTISSEMENT PROVISION		0,00	0,00
6817400001 provision créances douteuses		0,00	
AUTRES CHARGES		43 310,80	43 310,80
6541000001 Pertes s/ locataire		43 310,80	
6580000000 Charges de gestion courante		0,00	
6580000100 Ecart Euro		0,00	
CHARGES EXCEPTIONNELLES		1 001 458,36	1 001 458,36
SUR OPERATION DE GESTION		1 001 458,36	1 001 458,36
6718000000 Charges exceptionnelles (A)		968 687,96	
6786000001 Sinistres		32 770,40	
TOTAL GENERAL	36 798,86	1 314 004,03	1 350 802,89

(A) dont EXCEDENT DE GESTION 968 687,96 €

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

N° DE COMPTE	PRODUITS	EXERCICE N		EXERCICE N-1	
		EUROS		EUROS	
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)	1 350 778,63		828 346,30	
70	Produits des activités	1 325 630,22		828 346,30	
703	Récupérations des charges locatives	31 656,55		33 809,11	
7041	Loyers des logements non conventionnés	460 646,19		395 566,78	
Autres 704/708	Autres loyers	833 327,48		398 970,41	
781	Reprises sur provisions	25 148,41		0,00	
Autres 781	Reprises sur provisions locataires	25 148,41		0,00	
75	Autres produits	0,00		0,00	
758	Produits divers gestion courante	0,00		0,00	
PRODUITS EXCEPTIONNELS				383,48	
771	Sur opérations de gestion	24,26		383,48	
TOTAL DES PRODUITS		1 350 802,89		828 729,78	
TOTAL GENERAL		1 350 802,89		828 729,78	
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs		2 858,75		1 883,13	

CUB

ANALYSE COMPTE RESULTAT PRODUIT

EXERCICE 2007

PRODUITS D'EXPLOITATION

		EUROS
		1 350 778,63
PRODUITS DES ACTIVITES		1 325 630,22
RECUPERATIONS CHARGES LOCATIVES	31 656,55	
7031000002 Provision pour charge	25 292,35	
7031000102 Avance s/régularisation de charges	49,00	
7031000402 Prov. Apurement RAP	6 603,00	
7031000502 Ecart régularisation	-2 858,75	
7033000003 Refacturation RCC AP	0,00	
7034000003 Frais Huissier RCCAP	2 470,95	
7034000103 FRAIS POURSUITE RCCAP	0,00	
7035000003 Réparations locatives	100,00	
LOYERS	460 646,19	
7041000001 Loyers logements non conventionnes	460 646,19	
AUTRES LOYERS	833 327,48	
7043000001 Loyers logts conv.	-1 861,74	
7044000001 Loyers commerciaux	824 730,23	
7045000001 Loyers garages parkings	10 330,35	
7080000001 LOC DIVERSES AP	128,64	
REPRISE SUR PROVISION	25 148,41	25 148,41
7817400001 Reprise provision locataire	25 148,41	
AUTRES PRODUITS	0,00	0,00
7580000000 PDT GESTION COURANTE NAP	0,00	
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
SUR OPERATION DE GESTION	24,26	24,26
7714000000 NON VALEUR NAP	24,26	
7784000001 IND ASSURANCE AP	0,00	
TOTAL GENERAL		1 350 802,89

3. ANNEXES

RESULTATS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	Exercice N-4 :	Exercice N-3	Exercice N-2 :	Exercice N-1 :	Exercice N :
	2003	2004	2005	2006	2007
	EUROS	EUROS	EUROS	EUROS	EUROS
Opérations et résultats de l'exercice					
· Chiffre d'affaires	976 842,53	1 165 951,61	704 291,07	828 346,30	1 350 778,63
· Résultat avant charges calculées (amortissements et provisions)	28 996,85	2 170,88	-3 105,08	2 853,29	-25 148,41
· Résultat après charges calculées (amortissements et provisions)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

TABLEAU DES PROVISIONS

NATURES DES PROVISIONS	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE
	EUROS ²	EUROS ³	EUROS ⁴	EUROS ⁵⁼²⁺³⁻⁴
DEPRECIATION Sur créances de l'actif circulant Locataires	62 696,65	0,00	25 148,41	37 548,24
	TOTAL	0,00	25 148,41	37 548,24
	TOTAL GENERAL	62 696,65	0,00	25 148,41
RENVOIS				
(1) Dont Dotations et reprises Exploitation		0,00	25 148,41	

ETAT DES DETTES

N° DE COMPTE	ETAT DES DETTES	MONTANT NET DU BILAN				A PLUS D'UN AN ET CINQ ANS AU PLUS	A PLUS DE CINQ ANS	DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES
		EUROS						
165	Dépôts reçus (1651/1658)	40 069,95	0,00		40 069,95			
401/403/408	Fournisseurs et comptes rattachés Exploitation-Gestion	80 036,19	80 036,19					
411-419	Locataires et acquéreurs créditeurs	51 648,02	51 648,02					
44	Etat et autres collectivités publiques :	0,00	0,00					
445/447/4486/442								
466/4671/4686	Créditeurs divers	677 594,67	677 594,67					
47	Autres écritures	0,06	0,06					
	TOTAL DES DETTES	849 348,89	809 278,94		40 069,95			
487	Produits constatés d'avance :							
4871	Sur exploitations	0,00						
	TOTAL GENERAL	849 348,89	809 278,94		40 069,95			

ETAT DES CREANCES

ETAT DES CREANCES	MONTANT NET AU BILAN		
	EUROS	A 1 AN AU PLUS EUROS	A PLUS D'UN AN EUROS
DE L'ACTIF CIRCULANT			
409 Fournisseurs débiteurs - Avoir à recevoir	0,00	0,00	
411 Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	16 731,04	16 731,04	
416 Locataires et acquéreurs douteux ou litigieux	8 484,71	8 484,71	
418 Apurement débiteur	0,00	0,00	
445 TVAD exploitation	3 438,68	3 438,68	
4612000200 GESTION CUB	820 694,46	820 694,46	
TOTAL	849 348,89	849 348,89	0,00
TOTAL GENERAL	849 348,89	849 348,89	0,00

COMPTES RATTACHES

CHARGES A PAYER

N° de COMPTE	LIBELLES	MONTANT
		EUROS
408	Fournisseurs	14 102,80
	TOTAL	14 102,80

PRODUITS A RECEVOIR

N° de COMPTE	LIBELLES	
		EUROS
418	Locataires	0,00
4487	Impôts	0,00
	TOTAL	0,00

**TABEAU RECAPITULATIF PAR NATURE
DES CHARGES ET PRODUITS SUR EXERCICES ANTERIEURS**

672 - Charges sur exercices antérieurs

NATURE	MONTANT EUROS	
	6151000001 EC imm rapport nr ap	-146,64
6152000001 GE sur immeuble rapport nr ap	-2 327,83	
6227000003 Frais actes rcc ap	-0,01	
TOTAL	-2 474,48	

772 - Produits sur exercices antérieurs

NATURE	MONTANT EUROS	
	7031000502 Ecart régul de charges ap	2 858,75
TOTAL	2 858,75	

**TABLEAU RECAPITULATIF PAR NATURE
DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS**

I - CHARGES

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
	EUROS	EUROS
671 - Sur opérations de gestion Excédent 2007	968 687,96	968 687,96
678 - Autres Sinistres	32 770,40	32 770,40
TOTAL	1 001 458,36	1 001 458,36

II - PRODUITS

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
	EUROS	EUROS
771 - Sur opérations de gestion Autres produits exceptionnels	24,26	24,26
TOTAL	24,26	24,26

**PRODUITS ET CHARGES IMPUTABLES
A UN AUTRE EXERCICE**

COMPTES DE REGULARISATION PASSIF

487 - Produits constatés d'avance

NATURE	EUROS
	0,00
TOTAL	0,00

4. SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

		SOLDES INTERMEDIAIRES (1-2)			
				Exercice N	Exercice N-1
				EUROS	EUROS
PRODUITS					
7041 Loyers des logements non conventionnés	460 646,19	6... Charges locatives récupérables	36 798,86		
7043-7044-7045 Autres Loyers	833 198,84				
708 Produits des activités annexes	128,64				
703 Récupération des charges locatives	31 656,55				
TOTAL	1 325 630,22	TOTAL	36 798,86	MARGE SUR LOCATIF	1 288 831,36
MARGE BRUTE TOTALE					
				1 288 831,36	789 857,01
CHARGES					
Consommations de l'exercice en provenance de tiers :					
606 Achats non stockés de matières et fournitures	0,00				
6151 Entretien courant sur biens immobiliers	15 130,65				
Autres 61 et 62	141 987,80				
TOTAL	157 118,45	TOTAL	157 118,45	157 118,45	97 545,97
VALEUR AJOUTEE (avant maintenance du patrimoine)					
				1 131 712,91	692 311,04
EUROS					
6152 Gros entretien sur biens immobiliers	87 540,70				
6153 Grosses réparations sur biens immobiliers	24 575,72				
TOTAL	112 116,42	TOTAL	112 116,42	MAINTENANCE DU PATRIMOINE	-112 090,99
VALEUR AJOUTEE					
				1 019 596,49	590 220,05

5. CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT

	Exercice N	Exercice N -1
	EUROS	EUROS
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	1 019 596,49	590 220,05
+ Autres produits d'exploitation		
° Autres produits de gestion courante (c/75)	0,00	0,00
- Autres charges d'exploitation		
° Pertes sur créances irrécouvrables (c/654)	-43 310,80	-3 969,97
° Charges diverses de gestion courante (c/658)	0,00	0,00
+ Produits exceptionnels		
° Produits exceptionnels sur opérations de gestion (c/771)	24,26	0,00
° Autres produits exceptionnels (c/778)	0,00	383,48
- Charges exceptionnelles		
° Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (c/671)	-968 687,96	-583 108,27
° Autres charges exceptionnelles (c/678)	-32 770,40	-672,00
CAPACITE NORMATIVE D'AUTOFINANCEMENT (2)	-25 148,41	2 853,29
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT DE L'EXERCICE	-25 148,41	2 853,29
AUTOFINANCEMENT NET	-25 148,41	2 853,29

6. CREANCES DOUTEUSES

Créances douteuses 2007 C.U.B

PROG	INTITULE	ESI	NOM	SORTIE	DETTE	CODE
8000	2301402	CENJJ0001	AVI MICROI Mr ELLIPE	07/10/04	10 531,89 €	CERTIF IRRECOUVRABILITE
8000	2300366	MERAR3843	SARL NEO LABS	31/07/03	9 602,56 €	CERTIF IRRECOUVRABILITE
8000	2301403	CENJJ0204	RODRIGUES	07/07/05	6 714,01 €	CERTIF IRRECOUVRABILITE
8000	8101030	NOR170001	NOUTS	31/08/95	3 387,80 €	CERTIF IRRECOUVRABILITE
8000	9901051	PSSCH0003	VERNET	31/07/03	3 333,17 €	CERTIF IRRECOUVRABILITE
8000	9402603	BOR130002	SARL NOTROTO	20/10/02	1 944,99 €	CERTIF IRRECOUVRABILITE
8000	2001261	9TALLB439B	RENOUF	28/02/01	1 738,08 €	CERTIF IRRECOUVRABILITE
8000	9401884	BAS500001	DIFFUSION MATERIEL THERMIQUE	31/07/03	193,34 €	CERTIF IRRECOUVRABILITE
8000	9212088	BAS380002	BEZE	30/11/01	188,60 €	CERTIF IRRECOUVRABILITE
8000	2700331	BASQB0101	LIMBERGERE	26/04/07	1 029,13 €	CERTIF IRRECOUVRABILITE
8000	9700312	BAS400001	SCREBAT	12/03/07	3 755,72 €	CERTIF IRRECOUVRABILITE
8000	2001726	BLAAL0021	PAIN ET FANTAISIE	31/12/00	570,16 €	CERTIF IRRECOUVRABILITE
8000	8712086	BOR320006	LE SPECTRE SOLAIRE	31/01/95	180,80 €	CERTIF IRRECOUVRABILITE

TOTAL

43 170,25 €