

RAPPORT D'ACTIVITE

2009

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

DL/GC/MOG

SOMMAIRE

A – RAPPORT DE GESTION

1 - LE PATRIMOINE GERE

- 1-1 Nombre de locaux gérés occupés
- 1-2 Répartition par commune

2 - INDICATEURS DE GESTION

- 2-1 Locataires présents – Occupation
- 2-2 Locataires présents – Attributions/Mutations
- 2-3 Impayés

3 - GESTION LOCATIVE – LOYERS - CHARGES

- 3-1 Appels de loyers et indemnités d'occupation
- 3-2 Augmentation des loyers et indemnités d'occupation
- 3-3 Taxes d'Ordures Ménagères

4 - TRAVAUX D'ENTRETIEN

5 - ANNEXES – DETAIL DU PATRIMOINE GERE AU 31/12/2009

B – DOCUMENTS COMPTABLES – EXERCICE 2009

1 - BILAN

2 - COMPTE DE RESULTAT

3 - ANNEXES

4 - SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

5 - CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT

A – RAPPORT DE GESTION

La gestion du patrimoine appartenant à la Communauté Urbaine dépend du service gestion et expertise juridique placé sous la responsabilité de Madame Marie Odile GARRIC. Le service est rattaché au pôle Gestion et Syndic dirigé par Monsieur Jean-Luc BERNARD.

Deux gestionnaires Karine SAPENE et Cécile REVEILLAS, sont les interlocuteurs privilégiés de la Communauté Urbaine de Bordeaux et s'occupent de la gestion administrative et technique de ce patrimoine. De même, elles prennent en charge les relations avec les locataires, les fournisseurs et autres tiers dès la prise de gestion d'un patrimoine, jusqu'à la remise de ce dernier à la demande de la CUB.

Les actions menées en 2008 se sont poursuivies pendant l'année 2009; ainsi de manière systématique un diagnostic technique est établi sur chaque bien confié en gestion afin de connaître l'état dudit bien, et surtout d'être certain que les normes de décence et de sécurité soient assurées.

L'année 2009 a été fortement marquée par la tempête intervenue le 24 et 25 janvier qui a entraîné de lourds dégâts sur ce patrimoine. Des dépenses de remise en état, non prévues au budget initial ont du être engagées.

De même un incendie a détérioré une partie de la toiture d'un immeuble et généré des travaux particulièrement lourds et urgents.

Ces travaux exceptionnels importants et imprévisibles ont nécessité la demande d'un complément de budget d'un montant de 40 000euros en cours d'exercice (courant septembre 2009) qui a été accordé afin de permettre à Aquitanis de continuer à assurer ses diverses missions de gestion du patrimoine communautaire.

1 – LE PATRIMOINE GÉRÉ

1-1 Nombre de locaux gérés occupés

	Au 31.12.08	Au 31.12.09	Variation en %
Logements	120	113	- 5.83 %
Autres locaux	28	39	+ 39.28 %
TOTAL	148	152	+ 2.70 %

Le nombre de locaux donné en gestion reste globalement stable. Nous notons une augmentation du patrimoine qui concerne les activités professionnelles ou commerciales par rapport aux logements à usage d'habitation.

1-2 Répartition par commune

	Locaux au 31/12/2008	Locaux au 31/12/2009
	Nombre	Nombre
Ambarès	5	5
Bassens	4	6
Bègles	4	4
Blanquefort	4	4
Bordeaux	81	84
Le Bouscat	7	7
Eysines	2	2
Cenon	4	5
Villenave d'Ornon	1	0
Floirac	1	1
Gradignan	3	2
Lormont	1	1
Mérignac	5	7
Pessac	16	14
Saint Médard en Jalles	1	1
Le Taillan	5	5
Talence	4	4
TOTAL	148	152

Les locaux gérés sont principalement situés à Bordeaux.

2 – INDICATEURS DE GESTION

2-1 Locataires présents – Occupation

Durée d'occupation	Nombre de locataires	% du parc géré
+ de 25 ans	12	7.89 %
Entre 25 et 20 ans	6	3.95 %
Entre 20 et 15 ans	15	9.87 %
Entre 15 et 10 ans	18	11.84 %
Moins de 10 ans	101	66.45 %
TOTAL	152	100.00 %

2-2 Locataires présents – Attributions/Mutations

2-2-1 Attributions

Départs	Attributions
16	22

Typologie des Attributions		
Logements	9	40.91 %
Autres locaux	13	59.09 %
Total	22	100.00 %

2-2-2 Mutations

Nom des locataires	Ancienne adresse	Nouvelle adresse
Monsieur Michel	44-46 avenue de l'Europe à Blanquefort	32, rue Amédée Tastet à Blanquefort

Une seule mutation justifiée par l'état très vétuste de la toiture de l'immeuble situé a Blanquefort et nécessitant un relogement en urgence.

2-3 Impayés

Au 31 décembre 2009, le montant total des impayés s'élève à **92 705.39 €**.

2-3-1 Impayés locataires présents :

Impayés de + de 3 mois au 31/12/2009

9 dossiers débiteurs **pour un montant total de 46 774.22 €** répartis comme suit :

LOCATAIRES	DETTE
Monsieur SC _____	11 180.17 €
Monsieur Pi _____	8 799.20 €
Madame E _____	5 640.68 €
Monsieur S _____	5 556.73 €
Monsieur E _____	4 762.20 €
Madame S/ _____	4 382.52 €
Madame T _____	2 693.84 €
Monsieur B/ _____	2 222.40 €
Monsieur J. _____	1 536.48 €

Dossiers S _____ et P _____

Une procédure judiciaire a été engagée à leur encontre en 2008 et ces 2 affaires sont pendantes devant le Tribunal d'Instance de Bordeaux. Il s'agit de 2 contentieux relatifs à des problèmes d'occupation dans les logements (sous location) qui sont contestés par les défendeurs et leurs avocats respectifs. Les décisions de justice devraient être rendues dans le courant de l'année 2010. Depuis l'introduction de ces procédures, les locataires ne payent plus leur loyer.

Dossiers B _____ et T/ _____

Suite à la résiliation de leur convention d'occupation pour impayés de loyers, ces occupants ont signé les protocoles d'accord proposés et se sont engagés à payer leurs dettes par pactes mensuels afin d'éviter la mesure d'expulsion.

Dossier S/ _____ / B/ _____ / E/ _____

Durant l'année 2009 ces dossiers ont dû être traités en contentieux.

A noter que Monsieur S/ _____ est parti du logement début 2010 en laissant une dette d'un montant de 5556.73 euros.

Dossier S. _____.

Une procédure judiciaire est en cours, afin d'obtenir la résiliation du contrat d'occupation et la condamnation au paiement de la dette.

Dossier J:

Le locataire suite à une suspension de ses droits à l'allocation logement se trouve dans l'impossibilité de payer son loyer. Cette suspension doit être justifiée par la composition de sa famille qui ne correspond pas au type du logement loué.

Une solution de relogement est actuellement recherchée et devrait aboutir dans le courant du deuxième trimestre 2010.

Nous observons une baisse des impayés concernant les locataires présents par rapport à l'année 2008 (- 4.94%)

2-3-2 Impayés locataires partis

43 dossiers débiteurs pour un montant total de 45 931.17 €.

Le montant des impayés concernant des locataires partis a fortement augmenté par rapport à l'année 2008 (+105%) Ce qui s'explique notamment par le fait que par le phénomène des vases communicants, des locataires présents en impayés ont quitté les locaux qu'ils louaient et sont maintenant traités en locataires partis.

Sur ces 43 dossiers, 29 concernent des dettes inférieures à la somme de 200 €.

Sur les 14 dossiers restants, il faut noter que la SARL MBS a quitté les lieux au mois de novembre 2009 en laissant une dette d'un montant de 22 755.59 euros. Elle est en procédure de liquidation judiciaire. Cette dette représente à elle seule 49% du montant de la dette totale des impayés partis.

Le recouvrement contentieux de ces dossiers est confié aux 2 gestionnaires rattachés au service qui continuent à suivre ces dossiers en « locataire partis ». Des enquêtes afin de retrouver les adresses et étudier la solvabilité des débiteurs sont faites en interne . Si elles n'aboutissent pas, le contentieux est confié à des sociétés de recouvrement.

Dans le cas inverse, ces dossiers sont suivis en contentieux dans le service.

Si le recouvrement s'avère définitivement impossible un certificat d'irrecouvrabilité motivé est rédigé afin de passer le dossier en non valeur comptable.

3 – GESTION LOCATIVE – LOYERS – CHARGES

3-1 Appels de loyers et d'indemnités d'occupation

Loyers appelés HT	Loyers appelés TTC*	Loyers encaissés TTC
1 468 694.73€	1 658 938.39 €	1 646 046.57 €

* T.V.A. des loyers commerciaux.

3-2 Augmentation des loyers et indemnités d'occupation.

L'augmentation des loyers au 1er juillet 2009, hors locaux commerciaux, s'est élevée à 2.10%.

Les baux ne concernant pas les logements (commerciaux, professionnels...) ont été révisés conformément aux clauses contractuelles :

3-3 Taxe d'ordures ménagères.

Un montant total de 31796.77 € a été récupéré auprès des locataires au titre de la Taxe d'Ordures Ménagères pour l'année 2009.

4 – TRAVAUX D'ENTRETIEN – GROSSES REPARATION ET GROS ENTRETIEN

Dans le courant de l'année 2009, les dépenses d'entretien courant se sont élevées à 13617.28 Euros, ce montant est supérieur à l'année 2008 et démontre une hausse de 15.43% par rapport à l'an dernier.

S'agissant des grosses réparations programmées, elles se sont élevées à la somme de 16441.66 Euros, soit une baisse de 58.68% par rapport à 2008.

Les dépenses relatives au gros entretien se sont élevées à 114770.25 € soit une augmentation de 12.45 % par rapport à 2008.

Tableau récapitulatif des travaux :

	2008	2009	Variation 2009/2008
Au titre de l'entretien courant non récupérable	11796.64 €	13617.28 €	+ 15.43%-
Au titre du gros entretien	102057.52 €	114770.25 €	+ 12.45%
Au titre des grosses réparations	39795.75 €	16441.66 €	- 58.68%
TOTAL	153649.91 €	144829.19 €	- 5.74%
Soit au lot (logements et locaux)	1038.17 €	952.82 €	- 8.22%

Les postes relatifs au gros entretien et à l'entretien courant ont légèrement augmenté ce qui s'explique par le nombre de lots confiés en gestion qui est supérieur à l'année 2008.

Le poste relatif aux grosses réparations a diminué de manière significative par rapport à l'année précédente pour retrouver un niveau conforme à la moyenne de 16 800euros observée de 2005 à 2007 contrairement à l'année 2008 caractérisée par d'importants travaux de réfection de toitures ce qui avait généré des dépenses en conséquence.

Pour conclure, vous trouverez ci-joint la liste des lots en gestion au 31/12/2009 ainsi que le bilan comptable de l'exercice écoulé.

A la lecture de ce bilan, nous observons que le chiffre d'affaire a progressé de 271 827.02 euros soit 22.73% par rapport à l'année précédente tandis que les charges d'exploitation n'ont augmentées que de 16.81%.

Les recettes augmentant davantage que les charges, l'excédent de gestion à reverser dépasse pour la première fois 1 000 000 euros pour s'établir à 1 058 394,44 euros en augmentation de 22.32% par rapport à l'année 2008 et ce malgré les aléas de gestion constatés (tempête du 24 au 25 janvier 2009 notamment)

5 - ANNEXES - DETAIL DU PATRIMOINE GERE AU 31 DECEMBRE 2009

Nom locataire	Numéro	Type voie	Nom voie	Code postal	Commune
	6	RUE	JOSEPH CABANNE	33440	AMBARES ET LAGRAVE
	11	RUE	EDMOND FAULAT	33440	AMBARES ET LAGRAVE
	11	RUE	EDMOND FAULAT	33440	AMBARES ET LAGRAVE
	23	RUE	EDMOND FAULAT	33440	AMBARES ET LAGRAVE
	25	RUE	EDMOND FAULAT	33440	AMBARES ET LAGRAVE
	17	AV	RAOUL BOURDIEU	33530	BASSENS
	89	ROUTE	DE SAINT LOUIS DE MONTFERRAND	33530	BASSENS
	5	RUE	JOLIOT CURIE	33530	BASSENS
	7	RUE	JOLIOT CURIE	33530	BASSENS
	27	RUE	DU MARECHAL LECLERC	33530	BASSENS
	17	AV	RAOUL BOURDIEU	33530	BASSENS
	94	QUAI	WILSON	33130	BEGLES
	39	RUE	ANATOLE FRANCE	33130	BEGLES
	41	RUE	CHARLES PARIS	33130	BEGLES
	18	RUE	MARCEL SEMBAT	33130	BEGLES
	32	RUE	AMEDEE TASTET	33290	BLANQUEFORT
	9	RUE	ALCIDE LAMBERT	33290	BLANQUEFORT
		AV	DU PORT DU ROY	33290	BLANQUEFORT
	23	RUE	DE DEHEZ	33290	BLANQUEFORT
	33	RUE	DE LESCURE	33000	BORDEAUX
	52	COURS	DE L'INTENDANCE	33000	BORDEAUX
	83	RUE	MAC CARTHY	33200	BORDEAUX
	251	RUE	BLANQUI	33300	BORDEAUX
	62	RUE	ARAGO	33300	BORDEAUX
	47	RUE	DE LESCURE	33000	BORDEAUX
	35	RUE	DE LESCURE	33000	BORDEAUX
	45	RUE	BOUTHIER	33100	BORDEAUX
	45	CITE	DE LA SOUYS	33100	BORDEAUX
	14	RUE	DES FOURS	33000	BORDEAUX
	180	RUE	JOSEPH BRUNET	33300	BORDEAUX
	20	RUE	DES RESINIERS	33800	BORDEAUX
	42	RUE	DE LA DAUPHINE	33200	BORDEAUX
	4 R	RUE	GRAND LEBRUN	33200	BORDEAUX
	42	RUE	ARAGO	33300	BORDEAUX
	-	PASS	DULONG/CITE LA SOUYS	33100	BORDEAUX
	250	AV	D'EYSINES	33200	BORDEAUX
	54	RUE	CHANTECRIT	33300	BORDEAUX
	185	RUE	BARREYRE	33300	BORDEAUX
	138	COURS	JOURNU AUBER	33300	BORDEAUX
	72	RUE	ARAGO	33300	BORDEAUX
	79	RUE	BOURBON	33300	BORDEAUX
	27	QUAI	DE BACALAN	33300	BORDEAUX
	79	RUE	BOURBON	33300	BORDEAUX
	96	RUE	DES TERRES DE BORDE	33800	BORDEAUX
	33	PASS	DULONG	33100	BORDEAUX
	172	RUE	JOSEPH BRUNET	33300	BORDEAUX
	15	RUE	CEREY	33200	BORDEAUX
	269	COURS	BALGUERIE STUTTENBERG	33300	BORDEAUX
	107 24	CITE	BABIN	33000	BORDEAUX
	142	COURS	JOURNU AUBER	33300	BORDEAUX
	55	RUE	DE LESCURE	33000	BORDEAUX
	LLE 22	CITE	BABIN	33000	BORDEAUX
	48	PASS	DULONG	33100	BORDEAUX
	249	RUE	BLANQUI	33000	BORDEAUX
	96	RUE	DES TERRES DE BORDE	33800	BORDEAUX
	EMM 80 BIS	RUE	ETCHENIQUE	33200	BORDEAUX
	32	RUE	FRANÇOIS DAUNES	33000	BORDEAUX
	29	RUE	DE LESCURE	33000	BORDEAUX
	101	RUE	DELBOS	33300	BORDEAUX
	29	AV	JEANNE D'ARC	33000	BORDEAUX
	37	RUE	DE LESCURE	33000	BORDEAUX
	125 - 127	RUE	BLANQUI	33000	BORDEAUX
	45	RUE	BARREYRE	33300	BORDEAUX
	28	RUE	PAUL BERT	33000	BORDEAUX

Nom locataire

	Numéro	Type voie	Nom voie	Code postal	Commune
	29	AV	JEANNE D'ARC	33000	BORDEAUX
	29	AV	JEANNE D'ARC	33000	BORDEAUX
	76	AV	LOUIS BARTHOU	33200	BORDEAUX
	117	RUE	BOURBON	33300	BORDEAUX
	11	RUE	CYRANO	33200	BORDEAUX
	62	RUE	ARAGO	33300	BORDEAUX
	27	QUAI	DE BACALAN	33300	BORDEAUX
	50 B	CITE	DE LA SOUYS	33100	BORDEAUX
	80	RUE	D'ARMAGNAC	33800	BORDEAUX
	27	QUAI	DE BACALAN	33300	BORDEAUX
	10	RUE	DEPE	33200	BORDEAUX
	9	RUE	RENIERE	33000	BORDEAUX
	9	RUE	RENIERE	33000	BORDEAUX
	146	COURS	JOURNU AUBER	33300	BORDEAUX
	4	PASS	DULONG	33100	BORDEAUX
	11	RUE	CYRANO	33200	BORDEAUX
	382	RUE	PASTEUR	33200	BORDEAUX
	15	RUE	CYRANO	33200	BORDEAUX
	25	RUE	SURSON	33000	BORDEAUX
	280	AV	THIERS	33100	BORDEAUX
	172	RUE	JOSEPH BRUNET	33300	BORDEAUX
	9	RUE	RENIERE	33000	BORDEAUX
	16	RUE	CABANAC	33800	BORDEAUX
	3	RUE	BOBILLOT	33800	BORDEAUX
ABC 1		RUE	BOBILLOT	33800	BORDEAUX
	162	AV	MARECHAL LECLERC	33200	BORDEAUX
	96	RUE	DES TERRES DE BORDE	33800	BORDEAUX
	44	QUAI	DE PALUDATE	33800	BORDEAUX
	52	COURS	DE L'INTENDANCE	33000	BORDEAUX
	80	RUE	ETCHENIQUE	33200	BORDEAUX
	32	CITE	MOUNEYRA	33000	BORDEAUX
	161	RUE	CROIX DE SEGUEY	33000	BORDEAUX
	280	AV	THIERS	33100	BORDEAUX
	16-18	RUE	LENTILLAC	33800	BORDEAUX
	51	QUAI	DE PALUDATE	33800	BORDEAUX
	27	QUAI	DE BACALAN	33300	BORDEAUX
	156	AV	GENERAL LECLERC	33200	BORDEAUX
	53	RUE	DU TAUZIN	33000	BORDEAUX
	53	BVD	JEAN-JACQUES BOSCH	33800	BORDEAUX
	3	RUE	ROGER SALENGRO	33150	CENON
	19	RUE	JULES GUESDE	33150	CENON
	2	RUE	ROGER SALENGRO	33150	CENON
	2	RUE	ROGER SALENGRO	33150	CENON
	3	RUE	ROGER SALENGRO	33150	CENON
	8	RUE	GABRIEL MOUSSA	33320	EYSINES
	17 BIS	RUE	GABRIEL MOUSSA	33320	EYSINES
	1	AV	DU XI NOXEMBRE	33270	FLOIRAC
	116	RUE	D'ORNON	33170	GRADIGNAN
	116	RUE	D'ORNON	33170	GRADIGNAN
	126	AV	VICTOR HUGO	33110	LE BOUSCAT
	16	RUE	PREVOST	33110	LE BOUSCAT
	128	AV	VICTOR HUGO	33110	LE BOUSCAT
	16	RUE	PREVOST	33110	LE BOUSCAT
	5	RUE	GABRIEL PERI	33110	LE BOUSCAT
	42	RUE	GEORGES LAFONT	33110	LE BOUSCAT
	44	RUE	GEORGES LAFONT	33110	LE BOUSCAT
	13	CHEM	DE SABATON	33320	LE TAILLAN MEDOC
	64	AV	DE SOULAC	33320	LE TAILLAN MEDOC
	170	AV	DE LA BOETIE	33320	LE TAILLAN MEDOC
	66	AV	DE SOULAC	33320	LE TAILLAN MEDOC
	64	AV	DE SOULAC	33320	LE TAILLAN MEDOC
	24	RUE	DE LA REPUBLIQUE	33310	LORMONT
	83	RUE	THEOPHILE GAUTHIER	33700	MERIGNAC
	79B	RUE	DU JARD	33700	MERIGNAC
	384	AV	D'ARES	33700	MERIGNAC
	40	AV	DE LA MARNE	33700	MERIGNAC
	34	AV	DE LA MARNE	33700	MERIGNAC

Numéro	Type voie	Nom voie	Code postal	Commune
53	AV	MARCEL DASSAULT	33700	MERIGNAC
34 BIS	AV	DE LA MARNE	33700	MERIGNAC
6	AV	DU PONT DU CHIQUET	33600	PESSAC
4	AV	DU HAUT LEVEQUE	33600	PESSAC
12	RUE	DU PIN VERT	33600	PESSAC
39	RUE	DU COLONEL FONCK	33600	PESSAC
22	AV	ROGER COHE	33600	PESSAC
7	AV	DU PONT DU CHIQUET	33600	PESSAC
29T	IMP	COLONEL FONCK	33600	PESSAC
27	RUE	DES FRERES ROUYERES	33600	PESSAC
23	RUE	DU COLONEL FONCK	33600	PESSAC
29	IMP	COLONEL FONCK	33600	PESSAC
12	RUE	ADRIEN DUCOURT	33600	PESSAC
12	RUE	ADRIEN DUCOURT	33600	PESSAC
4	AV	DU HAUT LEVEQUE	33600	PESSAC
-	RUE	M DASSAULT/RUE J PERRIN	33600	PESSAC
26	RUE	CLAUDE DEBUSSY	33160	SAINT MEDARD EN JALLES
41	RUE	PAUL BERT	33400	TALENCE
6	PASS	SAINTE MARIE	33400	TALENCE
2	IMP	SAINTE MARIE	33400	TALENCE
58	RUE	ARMAND LEROI	33400	TALENCE

B – DOCUMENTS COMPTABLES – EXERCICE 2009

1 – BILAN

2 – COMPTE DE RÉSULTAT

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 INTERMÉDIAIRES DE GESTION

5 – CAPACITE AUTOFINANCEMENT

1. BILAN

N° DE COMPTE	ACTIF	EXERCICE N			EXERCICE N-1	
		BRUT	AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	NET	EUROS	
					NET	NET
ACTIF CIRCULANT						
409	Fournisseurs débiteurs	0,00		0,00		0,00
	Créances d'exploitation (2)			32 767,82		26 770,97
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	14 497,02		14 497,02		14 037,01
416	Locataires et acquéreurs douteux ou litigieux	92 163,01	74 150,50	18 012,51		12 715,73
418	Locataires, produits non encore facturés	0,00		0,00		0,00
42-43-44	Autres	258,29		258,29		18,23
	Créances diverses (2)			794 898,56		539 536,51
46	Débiteurs divers	794 898,56		794 898,56		539 536,51
COMPTES DE REGULARISATION						
486	Charges constatées d'avance (2)	0,00		0,00		0,00
DISPONIBILITES						
		0,00		0,00		0,00
	TOTAL	901 816,88	74 150,50	827 666,38		566 307,48
	TOTAL GENERAL	901 816,88	74 150,50	827 666,38		566 307,48
	(2) Dont à plus d'un an					

CUB

ANALYSE BILAN ACTIF

Exercice 2009

ACTIF CIRCULANT

EUROS

FOURNISSEURS DEBITEURS

0,00

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

CREANCES D'EXPLOITATION

32 767,82

4111000000 Locataires LOGI/ULIS	14 396,40
4111000100 Locataires QUALIAC AUX	100,62
4160000000 Locataires douteux	92 163,01
4181000100 Apurement débiteur	0,00
4911000000 Provision cptes locataires	-74 150,50
4456600000 TVA déductible	258,29

CREANCES DIVERSES

794 898,56

4612000200 GESTION CUB 794 898,56

DISPONIBILITES

0,00

TOTAL GENERAL

827 666,38

N° DE COMPTE	PASSIF	Exercice N	Exercice N-1
		EUROS	EUROS
DETTES (1)			
	DETTES FINANCIERES	66 731,08	43 284,49
1651	Dépôts de garantie des locataires	66 731,08	43 284,49
	419 LOCATAIRES, ACQUEREURS, EMPRUNTEURS et ORG. PAYEURS D'A.P.L. CREDITEURS	45 185,50	40 281,56
4117	Locataires et organismes payeurs d/APL	0,00	0,00
4191	Locataires, acquéreurs, emprunteurs et org. payeurs d'A.L. - Avances	58 721,50	58 974,56
4195	Locataires - Excédents d'acomptes sur provisions de charges	-13 536,00	-18 693,00
4198	Locataires - Avoirs à établir	0,00	0,00
	DETTES D'EXPLOITATION	89 730,59	101 593,97
401	Fournisseurs	63 152,91	88 415,35
408	Fournisseurs, factures non parvenues	26 577,68	13 178,62
42-43-44	Dettes sociales et fiscales	0,00	0,00
	DETTES DIVERSES	626 019,21	381 147,46
46	Créanciers divers	626 019,15	381 147,40
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	827 666,38	566 307,48
	(1) Dont à moins d'un an	760 935,30	523 022,99
	(2) Dont à plus d'un an	66 731,08	43 284,49

CUB

ANALYSE BILAN PASSIF

EXERCICE 2009

DETTES

EUROS

DETTES FINANCIERES

66 731,08

1651000000 Dépôt de garantie

66 731,08

LOCATAIRES

45 185,50

4117000000 Locataires et organismes payeurs d'APL

0,00

4191100000 Locataires créditeurs Logi/ulis

58 721,50

4195000000 Apurement CR Locataires

-13 536,00

4198000000 Avoir à établir

0,00

DETTES EXPLOITATION

89 730,59

4011000000 Fournisseurs d'exploitation

63 152,91

4017000000 RG exploitation Qualiacc aux.

0,00

4081000000 Fournisseurs - Factures non parvenues

26 577,68

DETTES DIVERSES

626 019,21

4671000300 LOCATAIRES RAN 93

246,71

4672120200 Cpte Liaison CUB à CUB

625 772,44

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

827 666,38

2. COMPTE DE RESULTAT

N° DE COMPTE	PRODUITS	EXERCICE N	EXERCICE N-1
		EUROS	EUROS
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)	1 468 694,73	1 196 867,71
70	Produits des activités	1 468 694,73	1 196 670,89
703	Récupérations des charges locatives	39 555,72	41 589,42
7041	Loyers des logements non conventionnés	403 527,88	424 473,74
Autres 704/708	Autres loyers	1 025 611,13	730 607,73
781	Reprises sur provisions	0,00	0,00
Autres 781	Reprises sur provisions locataires	0,00	0,00
75	Autres produits	0,00	196,82
758	Produits divers gestion courante	0,00	196,82
	PRODUITS EXCEPTIONNELS	59,85	326,65
771	Sur opérations de gestion	59,85	326,65
	TOTAL DES PRODUITS	1 468 754,58	1 197 194,36
	TOTAL GENERAL	1 468 754,58	1 197 194,36
	(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs	4 702,72	1 725,57

CUB

ANALYSE COMPTE RESULTAT PRODUIT

EXERCICE 2009

PRODUITS D'EXPLOITATION

		EUROS
		1 468 694,73
PRODUITS DES ACTIVITES		1 468 694,73
RECUPERATIONS CHARGES LOCATIVES	39 555,72	
7031000002 Provision pour charge	30 257,52	
7031000102 Avance s/régularisation de charges	0,00	
7031000402 Prov. Apurement RAP	13 536,00	
7031000502 Ecart régularisation	-4 945,28	
7033000003 Refacturation RCC AP	0,00	
7034000003 Frais Huissier RCCAP	707,48	
7034000103 FRAIS POURSUITE RCCAP	0,00	
7035000003 Réparations locatives	0,00	
LOYERS	403 527,88	
7041000001 Loyers logements non conventionnes	403 527,88	
AUTRES LOYERS	1 025 611,13	
7043000001 Loyers logts conv.	-50,00	
7044000001 Loyers commerciaux	1 015 732,99	
7045000001 Loyers garages parkings	9 928,14	
7080000001 LOC DIVERSES AP	0,00	
REPRISE SUR PROVISION	0,00	0,00
7817400001 Reprise provision locataire	0,00	
AUTRES PRODUITS	0,00	0,00
7580000000 PDT GESTION COURANTE NAP	0,00	
SUR OPERATION DE GESTION		59,85
7714000000 NON VALEUR NAP	59,85	
7784000001 IND ASSURANCE AP	0,00	
TOTAL GENERAL		1 468 754,58

PRODUITS EXCEPTIONNELS

COMpte DE RESULTAT - CHARGES

CUB

N° DE COMPTE	CHARGES	Exercice N		EXERCICE N-1	
		CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	TOTAUX PARTIELS
		EUROS	EUROS	EUROS	EUROS
CHARGES D'EXPLOITATION (1)					
60-61-62	Consommation de l'exercice en provenance de tiers			386 311,49	330 713,16
606	Achats non stockés de matières et fournitures			318 218,78	295 372,34
6151	Entretien courant sur biens immobiliers	13 970,05	13 617,28	13 970,05	11 796,59
6152	Gros entretien sur biens immobiliers		114 770,25	13 617,28	11 796,64
6153	Grosses réparations sur biens immobiliers		16 441,66	114 770,25	102 057,52
628	Autres charges relatives à l'exploitation		3 968,02	16 441,66	39 795,75
Autres 61-62	Autres services extérieurs	681,50	154 770,02	3 968,02	3 768,95
63	Impôts, taxes et versements assimilés			155 451,52	126 156,89
635-637	Autres	31 796,77	0,00	31 796,77	32 357,98
68174	Créances douteuses			33 619,42	2 982,84
65	Autres Charges			33 619,42	2 982,84
654	Pertes sur créances irrécouvrables			2 676,52	0,00
658	Charges diverses de gestion courante				0,00
CHARGES EXCEPTIONNELLES					
671	Sur opérations de gestion		1 058 394,44		865 244,69
678	Autres charges exceptionnelles		24 048,65		1 236,51
TOTAL DES CHARGES		46 448,32	1 422 306,26	1 468 754,58	1 197 194,36
TOTAL GENERAL					
				1 468 754,58	1 197 194,36
				-2 258,09	-2 947,43

(1) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

CHARGES D'EXPLOITATION

	RECUPERABLE	NON RECUPERABLE	TOTAUX
	EUROS	EUROS	EUROS
ACHATS NON STOCKES DE MATIERES ET FOURNITURES	13 970,05		13 970,05
6061100008 Electricité	776,29		
6061200108 Eau	819,00		
6061200408 Eau vacant	53,64		
6061300008 Gaz	540,81		
6061100003 Electricité	1 535,09		
6061200003 Eau	8 406,43		
6061300003 Gaz eau chaude	1 838,79		
ENTRETIEN COURANT SUR BIENS IMMOBILIERS	0,00	13 617,28	13 617,28
6151000001 Entretien courant non récupérable		13 617,28	
6151000003 Entretien courant récupérable au coup par co	0,00		
6151000602 Travaux communs	0,00		
GROS ENTRETIEN SUR BIENS IMMOBILIERS		114 770,25	114 770,25
6152000001 GE sur immeuble de rapport		114 770,25	
GROSSES REPARATIONS SUR BIENS IMMOBILIERS		16 441,66	16 441,66
6153000001 GR sur immeuble de rapport		16 441,66	
AUTRES CHARGES RELATIVES A L'EXPLOITATION	0,00	3 968,02	3 968,02
6281000003 Hygiène et sécurité	0,00		
6281000101 Hygiène et sécurité NRAP		3 968,02	
6283000001 Chauffage		0,00	
6284000001 Nettoyage NR AP		0,00	
AUTRES SERVICES EXTERIEURS	681,50	154 770,02	155 451,52
6140000101 Charges copropriétés NR		0,00	
6140000003 Cotisation Association Syndicale RCC	216,58		
6140000103 Charges copropriétés RAP	0,00		
6187000000 Redevance de gestion		148 144,19	
6226000001 Honoraires affectés patrimoine		6 625,83	
6227000001 Frais actes affectés patrimoine		0,00	
6227000003 Frais actes	464,92		
6240000001 Déménagement		0,00	
IMPOTS TAXES VERSEMENTS ASSIMILES	31 796,77		31 796,77
6351300003 Taxe ordures ménagères	31 796,77		
DOTATION AMORTISSEMENT PROVISION		33 619,42	33 619,42
6817400001 provision créances douteuses		33 619,42	
AUTRES CHARGES		2 676,52	2 676,52
6541000001 Pertes s/ locataire		2 633,42	
6580000000 Charges de gestion courante		43,10	
6580000100 Ecartis Euros			
CHARGES EXCEPTIONNELLES		1 058 394,09	1 058 394,09
SUR OPERATION DE GESTION		1 082 443,09	1 082 443,09
6718000000 Charges exceptionnelles (A)		1 058 394,44	
6786000001 Sinistres		24 048,65	
TOTAL GENERAL	46 448,32	1 422 306,26	1 468 754,58

(A) dont EXCEDENT DE GESTION 1 058 394,44 €

3. ANNEXES

RESULTATS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	Exercice N-4 :	Exercice N-3 :	Exercice N-2 :	Exercice N-1 :	Exercice N :
	2005	2006	2007	2008	2009
	EUROS	EUROS	EUROS	EUROS	EUROS
Opérations et résultats de l'exercice					
- Chiffre d'affaires	704 291,07	828 346,30	1 350 778,63	1 196 670,89	1 468 694,73
- Résultat avant charges calculées (amortissements et provisions)	-3 105,08	2 853,29	-25 148,41	2 982,84	33 619,42
- 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
	² EUROS	³ EUROS	⁴ EUROS	⁵⁻²⁺³⁻⁴ EUROS
DEPRECIATION				
Sur créances de l'actif circulant	40 531,08	33 619,42	0,00	74 150,50
Locataires				
TOTAL	40 531,08	33 619,42	0,00	74 150,50
TOTAL GENERAL	40 531,08	33 619,42	0,00	74 150,50
RENVOIS				
(1) Dont Dotations et reprises				
Exploitation		33 619,42	0,00	

ETAT DES DETTES

N° DE COMPTE	ETAT DES DETTES	MONTANT NET DU BILAN EUROS	A UN AN AU PLUS EUROS	A PLUS D'UN AN ET CINQ ANS AU PLUS EUROS	A PLUS DE CINQ ANS EUROS	DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES EUROS
165	Dépôts reçus (1651/1658)	66 731,08	0,00		66 731,08	
401/403/408	Fournisseurs et comptes rattachés Exploitation-Gestion	89 730,59	89 730,59			
411-419	Locataires et acquéreurs créditeurs	45 185,50	45 185,50			
44	Etat et autres collectivités publiques : 445/447/4486/442	0,00	0,00			
466/4671/4686	Créditeurs divers	626 019,15	626 019,15			
47	Autres écritures	0,06	0,06			
	TOTAL DES DETTES	827 666,38	760 935,30		66 731,08	
487	Produits constatés d'avance :					
4871	Sur exploitations	0,00				
	TOTAL GENERAL	827 666,38	760 935,30		66 731,08	

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.	14 497,02	14 497,02	
416 Locataires et acquéreurs douteux ou litigieux	18 012,51	18 012,51	
418 Apurement débiteur	0,00	0,00	
445 TVA Déductible	258,29	258,29	
4612000200 Gestion Cub	794 898,56	794 898,56	
TOTAL	827 666,38	827 666,38	0,00
TOTAL GENERAL	827 666,38	827 666,38	0,00

COMPTES RATTACHES

CHARGES A PAYER

N° de COMPTE	LIBELLES	MONTANT
		EUROS
408	Fournisseurs	26 577,68
	TOTAL	26 577,68

PRODUITS A RECEVOIR

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

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

COMPTES DE REGULARISATION PASSIF

487 - Produits constatés d'avance

NATURE	EUROS
	0,00
TOTAL	0,00

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

672 - Charges sur exercices antérieurs

NATURE	MONTANT	
	EUROS	
6151000001 EC imm rapport nr ap	-64,00	
6152000001 GE sur immeuble rapport nr ap	-1 199,99	
6226000001 Honoraires nr ap	-987,78	
6281000101 Hygiene securite nrap	-6,32	
TOTAL	-2 258,09	

772 - Produits sur exercices antérieurs

NATURE	MONTANT	
	EUROS	
7031000502 Ecart régul de charges ap	4 945,28	
7034000003 Frais huissier RCC AP	-242,56	
TOTAL	4 702,72	

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

I - CHARGES

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
	EUROS	EUROS
671 - Sur opérations de gestion Excédent 2009	1 058 394,44	1 058 394,44
678 - Autres Sinistres	24 048,65	24 048,65
TOTAL	1 082 443,09	1 082 443,09

II - PRODUITS

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
	EUROS	EUROS
771 - Sur opérations de gestion Autres produits exceptionnels	59,85	59,85
TOTAL	59,85	59,85

4. SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION
(suite)

CUB

PRODUITS		CHARGES		SOLDES INTERMEDIAIRES (1-2)	
				Exercice N	Exercice N-1
				EUROS	EUROS
		VALEUR AJOUTEE		1 118 679,18	868 940,57
		EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION		1 118 679,18	868 940,57
		EUROS			
78174 Reprise sur provisions - Charges d'exploitation	0,00	68174 Dotations aux provisions sur créances douteuses	33 619,42		
75 Autres produits de gestion courante	0,00	654 Pertes sur créances irrécouvrables	2 633,42		
		658 Charges de gestion courante	43,10		
		TOTAL	36 295,94	-36 295,94	-2 786,02
				1 082 383,24	866 154,55
				1 082 383,24	866 154,55
771 Produits exceptionnels sur opérations de gestion	59,85	671 Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	1 058 394,44		
778 Autres produits exceptionnels	0,00	678 Autres charges exceptionnelles	24 048,65		
		TOTAL	1 082 443,09	1 082 383,24	866 154,55
		RESULTAT DE L'EXERCICE		0,00	0,00

5. CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT

	Exercice N	Exercice N -1
	EUROS	EUROS
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	1 118 679,18	868 940,57
+ Autres produits d'exploitation		
° Autres produits de gestion courante (c/75)	0,00	196,82
- Autres charges d'exploitation		
° Pertes sur créances irrécouvrables (c/654)	-2 633,42	0,00
° Charges diverses de gestion courante (c/658)	-43,10	0,00
+ Produits exceptionnels		
° Produits exceptionnels sur opérations de gestion (c/771)	59,85	326,65
° Autres produits exceptionnels (c/778)	0,00	0,00
- Charges exceptionnelles		
° Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (c/671)	-1 058 394,44	-865 244,69
° Autres charges exceptionnelles (c/678)	-24 048,65	-1 236,51
CAPACITE NORMATIVE D'AUTOFINANCEMENT (2)	33 619,42	2 982,84
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT DE L'EXERCICE	33 619,42	2 982,84
AUTOFINANCEMENT NET	33 619,42	2 982,84