

01/04/2011

RAPPORT D'ACTIVITE

2010

**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 31/12/2010

B – DOCUMENTS COMPTABLES – EXERCICE 2010

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 en gestion d'un patrimoine, jusqu'à la remise de ce dernier à la demande de la CUB.

Cette année et compte tenu de leur départ en congés de maternité, deux gestionnaires supplémentaires, Camille DUCANCHEZ et Mickael VERON ont été formés pour gérer le patrimoine de la CUB. Camille DUCANCHEZ a été embauchée suite à ces remplacements et intervient en soutien des deux gestionnaires de référence.

Les actions menées en 2009 se sont poursuivies pendant l'année 2010; 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.

1 – LE PATRIMOINE GÉRÉ

1-1 Nombre de locaux gérés occupés

	Au 31.12.10	Au 31.12.09	Variation en %
Logements	112	114	- 1.75 %
Autres locaux	61	38	+ 60.53 %
TOTAL	173	152	+ 13.82 %

Le nombre de locaux à usage d'habitation donnés en gestion reste globalement stable. Nous pouvons noter par contre une augmentation importante du nombre de locaux commerciaux et professionnels qui nous sont confiés.

1-2 Répartition par commune

	Locaux au 31/12/2010	Locaux au 31/12/2009
	Nombre	Nombre
Ambarès	5	5
Bassens	5	5
Bègles	7	4
Blanquefort	2	4
Bordeaux	84	83
Le Bouscat	7	7
Eysines	2	2
Cenon	6	6
Bruges	1	0
Floirac	1	1
Gradignan	2	2
Lormont	1	1
Mérignac	8	8
Pessac	11	14
Saint Médard en Jalles	1	1
Le Taillan	7	5
Talence	23	4
TOTAL	173	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	11	6.36 %
Entre 25 et 20 ans	8	4.62 %
Entre 20 et 15 ans	15	8.67 %
Entre 15 et 10 ans	19	10.98 %
Moins de 10 ans	120	69.37 %
TOTAL	173	100.00 %

2-2 Locataires présents – Attributions/Mutations

2-2-1 Attributions

Départs	Attributions
23	46

Typologie des Attributions		
Logements	9	19.57 %
Autres locaux	37	80.43 %
Total	46	100.00 %

2-2-2 Mutations

Nom des locataires	Ancienne adresse	Nouvelle adresse
Madame	15, rue Cérey à Bordeaux	9, rue Rigal au Bouscat
Monsieur	28, rue Paul Bert à Bordeaux	43, rue de Lescure à Bordeaux

La 1^{ère} mutation s'est imposée suite à l'incendie du logement que Madame occupait rue Cérey à Bordeaux.

2-3 Impayés

Au 31 décembre 2010, le montant total des impayés s'élève à **190305.36 €**.

2-3-1 Impayés locataires présents :

Impayés de + de 3 mois au 31/12/2010

13 dossiers débiteurs **pour un montant total de 121721.84 €** répartis comme suit :

LOCATAIRES	DETTE
SARL A	59 120.89 €
Monsieur S	16 374.94 €
Monsieur P	14 755.24 €
Monsieur E	8 748.78 €
Madame B	5516.88 €
Madame T	4075.08 €
SARL C	3 495.51€
Monsieur B	3027.14 €
Monsieur B	1 922.40 €
SCI C	1 463.28 €
Monsieur Z	1 272.06 €
L	1 166.18 €
Monsieur D	7 82.76 €

Dossier A

Une procédure judiciaire a été engagée en fin d'année, la dette s'étant constituée dès la prise en gestion et le loyer courant mensuel s'élevant à la somme de 5374.60 euros.

Dossier S

Un jugement a été rendu par le Tribunal d'Instance de BORDEAUX le 24 juin 2010. La convention d'occupation a été résiliée mais un délai de 24 mois a été accordé au sous locataire pour payer sa dette et a suspendu la mesure d'expulsion. Un commandement de quitter a tout de même été délivré car monsieur R sous locataire n'a pas respecté les délais de paiement octroyés. Suite à une procédure d'appel engagée par monsieur R, il a été fait droit à la demande de suspension de l'exécution provisoire.

Dossier P

Un jugement a été rendu le 25 octobre 2010 par le Tribunal d'Instance de BORDEAUX. L'expulsion de monsieur P et de tout occupant de son chef a été ordonnée conformément à notre demande. Cette décision de justice est en cours d'exécution.

Dossier E

Des délais de paiement ont été accordés par le Juge dans une Ordonnance de Référé du 21/01/2011 sur la base de 500 euros mensuels.

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 SARL C

La dette correspond au dépôt de garantie et à un solde de loyers et charges qui n'ont jamais été reversés par l'ancien propriétaire. Des demandes sont en cours.

Dossier B

Un commandement de payer est resté sans effet et une procédure judiciaire a été engagée devant le Tribunal d'Instance de BORDEAUX.

Dossier SCI C

Ces locataires ne payent pas régulièrement et une procédure est en cours.

Dossier B /Z/ /L/

Ces dettes sont récentes et des démarches amiables de recouvrement sont en cours.

Nous observons une augmentation importante des impayés concernant les locataires présents par rapport à l'année 2009.

2-3-2 Impayés locataires partis

44 dossiers débiteurs pour un montant total de 52 999.82 €.

Le montant des impayés concernant des locataires partis a augmenté par rapport à l'année 2009. Ce qui s'explique notamment 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 44 dossiers, 26 concernent des dettes inférieures à la somme de 200 €.

Sur les 18 restants, 4 dossiers représentent 42021.08 € et font suite pour deux d'entre eux à une procédure de liquidation judiciaire.

Le recouvrement contentieux de ces dossiers est confié aux 2 gestionnaires rattachés au service qui continuent à suivre ces dossiers en « locataires 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
1 508 037.78 €	1 695 417.17 €	1 612 242.11 €

* T.V.A. des loyers commerciaux.

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

Il n'y a pas eu d'augmentation de loyer dans le courant de l'année 2010 compte tenu de la faible revalorisation prévue par l'IRL .

3-3 Taxe d'ordures ménagères.

Un montant total de 33731.74 € a été récupéré auprès des locataires au titre de la Taxe d'Ordures Ménagères pour l'année 2010.

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

Dans le courant de l'année 2010, les dépenses d'entretien courant se sont élevées à 7710.96 €.

S'agissant des grosses réparations programmées, elles se sont élevées à la somme de 32964.05 €.

Les dépenses relatives au gros entretien se sont élevées à 96979.54 €.

Tableau récapitulatif des travaux :

	2009	2010	Variation 2010/2009
Au titre de l'entretien courant non récupérable	13617.28 €	7710.96 €	-43.37%
Au titre du gros entretien	114770.25 €	96979.54 €	- 15.50%
Au titre des grosses réparations	16441.66 €	32964.05 €	100.49%
TOTAL	144829.19 €	137654.55 €	- 4.95%
Soit au lot (logements et locaux)	952.82 €	795.69 €	- 16.49%

Le poste relatif aux grosses réparations a augmenté de manière significative par rapport à l'année précédente, ce qui s'explique par les travaux programmés afin de sécuriser les locaux loués comprenant notamment des remises aux normes électriques.

Au titre du gros entretien, à noter des travaux importants de remplacement du transformateur sur le site « France Telecom » situé boulevard J.J.bosc à BORDEAUX.

A la lecture de ce bilan, on constate que le chiffre d'affaire a augmenté de 2.68% car il nous a été confié plus de biens en gestion et notamment des commerces.
Les charges globales ont baissé de 7.15% (baisse des charges relatives aux sinistres et dotation pour créance douteuse mais stabilité des charges relatives à la maintenance).
Il résulte de ces deux points que l'excédent de gestion augmente de 6,49% pour s'élever à 1 127 037.64 Euros.

B – DOCUMENTS COMPTABLES – EXERCICE 2010

5 - ANNEXES - DETAIL DU PATRIMOINE GERE AU 31 DECEMBRE 2010

Nom locataire	N°	voie	Nom voie	CP	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
	89	ROUTE	DE SAINT LOUIS DE MONTFERRAND	33530	BASSENS
	5	RUE	JOLIOT CURIE	33530	BASSENS
	27	RUE	DU MARECHAL LECLERC	33530	BASSENS
	17	AV	RAOUL BOURDIEU	33530	BASSENS
	7	RUE	JOLIOT CURIE	33530	BASSENS
	7	RUE	DE LA MOULINATTE	33130	BEGLES
	11	RUE	YVONNE ET ROBERT NOURATY	33130	BEGLES
	94	QUAI	WILSON	33130	BEGLES
	41	RUE	CHARLES PARIS	33130	BEGLES
	18	RUE	MARCEL SEMBAT	33130	BEGLES
	39	RUE	ANATOLE FRANCE	33130	BEGLES
	14	RUE	DE SOLFERINO	33130	BEGLES
	23	RUE	DE DEHEZ	33290	BLANQUEFORT
	32	RUE	AMEDEE TASTET	33290	BLANQUEFORT
	4	RUE	TERRE DE BORDE	33800	BORDEAUX
	53	RUE	DU TAUZIN	33000	BORDEAUX
	80	RUE	D'ARMAGNAC	33800	BORDEAUX
	29	AV	JEANNE D'ARC	33000	BORDEAUX
	250	AV	D'EYSINES	33200	BORDEAUX
	96	RUE	DES TERRES DE BORDE	33800	BORDEAUX
	96	RUE	DES TERRES DE BORDE	33800	BORDEAUX
	96	RUE	DES TERRES DE BORDE	33800	BORDEAUX
	32	RUE	FRANCOIS DAUNES	33000	BORDEAUX
	80	RUE	ETCHENIQUE	33200	BORDEAUX
	45	AV	DE LESCURE	33000	BORDEAUX
	43	RUE	DE LESCURES	33200	BORDEAUX
	28	RUE	PAUL BERT	33000	BORDEAUX
	48	PASS	DULONG	33100	BORDEAUX
	146	COURS	JOURNU AUBER	33300	BORDEAUX
	4	PASS	DULONG	33100	BORDEAUX
	29	AV	JEANNE D'ARC	33000	BORDEAUX
	142	COURS	JOURNU AUBER	33300	BORDEAUX
	185	RUE	BARREYRE	33300	BORDEAUX
	42	RUE	DE LA DAUPHINE	33200	BORDEAUX
	33	RUE	DE LESCURE	33000	BORDEAUX
	4 R	RUE	GRAND LEBRUN	33200	BORDEAUX
	54	RUE	CHANTECRIT	33300	BORDEAUX
	15	RUE	CYRANO	33200	BORDEAUX
	9	RUE	RENIERE	33000	BORDEAUX
	9	RUE	RENIERE	33000	BORDEAUX
	172	RUE	JOSEPH BRUNET	33300	BORDEAUX
		PASS	DULONG/CITE LA SOUYS	33100	BORDEAUX
	11	RUE	CYRANO	33200	BORDEAUX
	11	RUE	CYRANO	33200	BORDEAUX
	11	RUE	CYRANO	33200	BORDEAUX
	20	RUE	DES RESINIERS	33800	BORDEAUX
	156	AV	GENERAL LECLERC	33200	BORDEAUX
	62	RUE	ARAGO	33300	BORDEAUX
	62	RUE	ARAGO	33300	BORDEAUX
	52	COURS	DE L'INTENDANCE	33000	BORDEAUX
	28	RUE	PAUL BERT	33000	BORDEAUX
	45	CITE	DE LA SOUYS	33100	BORDEAUX
	101	RUE	DELBOS	33300	BORDEAUX

Nom locataire	N°	voie	Nom voie	CP	Commune
	251	RUE	BLANQUI	33300	BORDEAUX
	24	CITE	BABIN	33000	BORDEAUX
	172	RUE	JOSEPH BRUNET	33300	BORDEAUX
	9	RUE	RENIERE	33000	BORDEAUX
	45	RUE	BOUTHIER	33100	BORDEAUX
	76	AV	LOUIS BARTHO	33200	BORDEAUX
	117	RUE	BOURBON	33300	BORDEAUX
	22	CITE	BABIN	33000	BORDEAUX
	50 B	CITE	DE LA SOUYS	33100	BORDEAUX
	45	RUE	BARREYRE	33300	BORDEAUX
	27	QUAI	DE BACALAN	33300	BORDEAUX
	138	COURS	JOURNU AUBER	33300	BORDEAUX
	29	AV	JEANNE D'ARC	33000	BORDEAUX
	29	RUE	DE LESCURE	33000	BORDEAUX
	269	COURS	BALGUERIE STUTTENBERG	33300	BORDEAUX
	80 bis	RUE	ETCHENIQUE	33200	BORDEAUX
	33	PASS	DULONG	33100	BORDEAUX
	72	RUE	ARAGO	33300	BORDEAUX
	42	RUE	ARAGO	33300	BORDEAUX
	382	RUE	PASTEUR	33200	BORDEAUX
	55	RUE	DE LESCURE	33000	BORDEAUX
	37	RUE	DE LESCURE	33000	BORDEAUX
	47	RUE	DE LESCURE	33000	BORDEAUX
	161	RUE	CROIX DE SEGUEY	33000	BORDEAUX
	35	RUE	DE LESCURE	33000	BORDEAUX
	25	RUE	SURSON	33000	BORDEAUX
	83	RUE	MAC CARTHY	33200	BORDEAUX
	249	RUE	BLANQUI	33000	BORDEAUX
	79	RUE	BOURBON	33300	BORDEAUX
	14	RUE	DES FOURS	33000	BORDEAUX
	125-127	RUE	BLANQUI	33000	BORDEAUX
	10	RUE	DEPE	33200	BORDEAUX
	180	RUE	JOSEPH BRUNET	33300	BORDEAUX
	32	CITE	MOUNEYRA	33000	BORDEAUX
	27	QUAI	DE BACALAN	33300	BORDEAUX
	1	RUE	BOBILLOT	33800	BORDEAUX
	51	QUAI	DE PALUDATE	33800	BORDEAUX
	16-18	RUE	LENTILLAC	33800	BORDEAUX
	280	AV	THIERS	33100	BORDEAUX
	280	AV	THIERS	33100	BORDEAUX
	3	RUE	BOBILLOT	33800	BORDEAUX
	16	RUE	CABANAC	33800	BORDEAUX
	53	BVD	JEAN-JACQUES BOSC	33800	BORDEAUX
	44	QUAI	DE PALUDATE	33800	BORDEAUX
	52	COURS	DE L'INTENDANCE	33000	BORDEAUX
	7	TERRS	DU FRONT DU MEDOC	33000	BORDEAUX
	9	AV	D'AQUITANIE	33520	BRUGES
	19	RUE	JULES GUESDE	33150	CENON
	3	RUE	ROGER SALENGRO	33150	CENON
	2	RUE	ROGER SALENGRO	33150	CENON
	2	RUE	ROGER SALENGRO	33150	CENON
	2	RUE	ROGER SALENGRO	33150	CENON
	5	RUE	ROGER SALENGRO	33150	CENON
	17 bis	RUE	GABRIEL MOUSSA	33320	EYSINES
	8	RUE	GABRIEL MOUSSA	33320	EYSINES
	1	AV	DU XI NOXEMBRE	33270	FLOIRAC
	116	RUE	D'ORNON	33170	GRADIGNAN
	116	RUE	D'ORNON	33170	GRADIGNAN

Nom locataire	N°	voie	Nom voie	CP	Commune
	5	RUE	GABRIEL PERI	33110	LE BOUSCAT
	42	RUE	GEORGES LAFONT	33110	LE BOUSCAT
	16	RUE	PREVOST	33110	LE BOUSCAT
	126	AV	VICTOR HUGO	33110	LE BOUSCAT
	128	AV	VICTOR HUGO	33110	LE BOUSCAT
	16	RUE	PREVOST	33110	LE BOUSCAT
	9	RUE	RIGAL	33110	LE BOUSCAT
	13	CHEM	DE SABATON	33320	LE TAILLAN MEDOC
	170	AV	DE LA BOETIE	33320	LE TAILLAN MEDOC
	64	AV	DE SOULAC	33320	LE TAILLAN MEDOC
	78	AV	DE SOULAC	33320	LE TAILLAN MEDOC
	64	AV	DE SOULAC	33320	LE TAILLAN MEDOC
	66	AV	DE SOULAC	33320	LE TAILLAN MEDOC
	293 bis	AV	DE SOULAC	33320	LE TAILLAN MEDOC
	24	RUE	DE LA REPUBLIQUE	33310	LORMONT
	79B	RUE	DU JARD	33700	MERIGNAC
	83	RUE	THEOPHILE GAUTHIER	33700	MERIGNAC
	40	AV	DE LA MARNE	33700	MERIGNAC
	36	RUE	DU BEARN	33700	MERIGNAC
	53	AV	MARCEL DASSAULT	33700	MERIGNAC
	34	AV	DE LA MARNE	33700	MERIGNAC
	42	AV	DE LA MARNE	33700	MERIGNAC
	12	RUE	DU PIN VERT	33600	PESSAC
	7	AV	DU PONT DU CHIQUET	33600	PESSAC
	39	RUE	DU COLONEL FONCK	33600	PESSAC
	6	AV	DU PONT DU CHIQUET	33600	PESSAC
	4	AV	DU HAUT LEVEQUE	33600	PESSAC
	27	RUE	DES FRERES ROUYERES	33600	PESSAC
	22	AV	ROGER COHE	33600	PESSAC
	29T	IMP	COLONEL FONCK	33600	PESSAC
	23	RUE	DU COLONEL FONCK	33600	PESSAC
	29	IMP	COLONEL FONCK	33600	PESSAC
	4	AV	DU HAUT LEVEQUE	33600	PESSAC
	35	AV	DU GENERAL DE GAULLE	33160	SAINT MEDARD EN JALLES
	10	RUE	CHARLES FLOQUET	33400	TALENCE
	10	RUE	CHARLES FLOQUET	33400	TALENCE
	10	RUE	CHARLES FLOQUET	33400	TALENCE
	10	RUE	CHARLES FLOQUET	33400	TALENCE
	10	RUE	CHARLES FLOQUET	33400	TALENCE
	10	RUE	CHARLES FLOQUET	33400	TALENCE
	10	RUE	CHARLES FLOQUET	33400	TALENCE
	10	RUE	CHARLES FLOQUET	33400	TALENCE
	10	RUE	CHARLES FLOQUET	33400	TALENCE
	10	RUE	CHARLES FLOQUET	33400	TALENCE
	10	RUE	CHARLES FLOQUET	33400	TALENCE
	10	RUE	CHARLES FLOQUET	33400	TALENCE
	10	RUE	CHARLES FLOQUET	33400	TALENCE
	10	RUE	CHARLES FLOQUET	33400	TALENCE
	10	RUE	CHARLES FLOQUET	33400	TALENCE
	10	RUE	CHARLES FLOQUET	33400	TALENCE
	58	RUE	ARMAND LEROI	33400	TALENCE
	10	RUE	CHARLES FLOQUET	33400	TALENCE
	10	RUE	CHARLES FLOQUET	33400	TALENCE
	41	RUE	PAUL BERT	33400	TALENCE
	6	PASS	SAINTE MARIE	33400	TALENCE
	10	RUE	CHARLES FLOQUET	33400	TALENCE
	10	RUE	CHARLES FLOQUET	33400	TALENCE
	10	RUE	CHARLES FLOQUET	33400	TALENCE
	10	RUE	CHARLES FLOQUET	33400	TALENCE
	10	RUE	CHARLES FLOQUET	33400	TALENCE

B – DOCUMENTS COMPTABLES – EXERCICE 2010

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
ACTIF CIRCULANT					
409	Fournisseurs débiteurs	0,00		0,00	0,00
	Créances d'exploitation (2)			104 716,43	32 767,82
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	80 599,18		80 599,18	14 497,02
416	Locataires et acquéreurs douteux ou litigieux	117 529,10	99 815,07	17 714,03	18 012,51
418	Locataires, produits non encore facturés	0,00		0,00	0,00
42-43-44	Autres	6 403,22		6 403,22	258,29
	Créances diverses (2)			734 326,04	794 898,56
46	Débiteurs divers	734 326,04		734 326,04	794 898,56
COMPTES DE REGULARISATION					
486	Charges constatées d'avance (2)	0,00		0,00	0,00
DISPONIBILITES					
		0,00		0,00	0,00
	TOTAL	938 857,54	99 815,07	839 042,47	827 666,38
	TOTAL GENERAL	938 857,54	99 815,07	839 042,47	827 666,38
	(2) Dont à plus d'un an				

CUB

ANALYSE BILAN ACTIF

Exercice 2010

ACTIF CIRCULANT

EUROS

FOURNISSEURS DEBITEURS

0,00

409 Fournisseurs d'exploitation, avoir à recevoir

0,00

CREANCES D'EXPLOITATION

104 716,43

4111000000 Locataires LOGI/ULIS

80 498,56

4111000100 Locataires QUALIAC AUX

100,62

4160000000 Locataires douteux

117 529,10

4181000100 Apurement débiteur

0,00

4911000000 Provision cptes locataires

-99 815,07

4456600000 TVA déductible

6 403,22

CREANCES DIVERSES

734 326,04

4612000200 GESTION CUB

734 326,04

DISPONIBILITES

0,00

TOTAL GENERAL

839 042,47

N° DE COMPTE	PASSIF	Exercice N	Exercice N-1
		EUROS	EUROS
DETTES (1)			
	DETTES FINANCIERES	68 371,02	66 731,08
1651	Dépôts de garantie des locataires	68 371,02	66 731,08
419	LOCATAIRES, ACQUEREURS, EMPRUNTEURS et ORG. PAYEURS D'A.P.L. CREDITEURS	59 092,76	45 185,50
4117	Locataires et organismes payeurs d'APL	0,00	0,00
4191	Locataires, acquéreurs, emprunteurs et org. payeurs d'A.L. - Avances	71 342,76	58 721,50
4195	Locataires - Excédents d'acomptes sur provisions de charges	-12 250,00	-13 536,00
4198	Locataires - Avoirs à établir	0,00	0,00
	DETTES D'EXPLOITATION	113 491,28	89 730,59
401	Fournisseurs	102 638,96	63 152,91
408	Fournisseurs, factures non parvenues	10 852,32	26 577,68
42-43-44	Dettes sociales et fiscales	0,00	0,00
	DETTES DIVERSES	598 087,41	626 019,21
46	Créanciers divers	246,77	626 019,15
47	Autres écritures	597 840,64	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	839 042,47	827 666,38
		770 671,45	760 935,30
		68 371,02	66 731,08

(1) Dont à moins d'un an

(2) Dont à plus d'un an

CUB

ANALYSE BILAN PASSIF

EXERCICE 2010

DETTES

EUROS

DETTES FINANCIERES

68 371,02

1651000000 Dépôt de garantie

68 371,02

LOCATAIRES

59 092,76

4117000000 Locataires et organismes payeurs d'APL

0,00

4191100000 Locataires créditeurs Logi/ulis

71 342,76

4195000000 Apurement CR Locataires

-12 250,00

4198000000 Avoir à établir

0,00

DETTES EXPLOITATION

113 491,28

4011000000 Fournisseurs d'exploitation

102 638,96

4017000000 RG exploitation Qualiacc aux.

0,00

4081000000 Fournisseurs - Factures non parvenues

10 852,32

DETTES DIVERSES

598 087,41

4671000300 LOCATAIRES RAN 93

246,71

4672120200 Cpte Liaison CUB à CUB

597 840,64

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

839 042,47

2. COMPTE DE RESULTAT

COMpte DE RESULTAT - PRODUITS

N° DE COMPTE	PRODUITS	EXERCICE N	EXERCICE N-1
		EUROS	EUROS
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)	1 508 037,78	1 468 694,73
70	Produits des activités	1 508 037,78	1 468 694,73
703	Récupérations des charges locatives	44 491,84	39 555,72
7041	Loyers des logements non conventionnés	416 241,02	403 527,88
Autres 704/708	Autres loyers	1 047 304,92	1 025 611,13
781	Reprises sur provisions	0,00	0,00
Autres 781	Reprises sur provisions locataires	0,00	0,00
75	Autres produits	0,00	0,00
758	Produits divers gestion courante	0,00	0,00
	PRODUITS EXCEPTIONNELS	0,00	59,85
771	Sur opérations de gestion	0,00	59,85
	TOTAL DES PRODUITS	1 508 037,78	1 468 754,58
	TOTAL GENERAL	1 508 037,78	1 468 754,58
	(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs	3 786,92	4 702,72

CUB

ANALYSE COMPTE RESULTAT PRODUIT

EXERCICE 2010

PRODUITS D'EXPLOITATION

		EUROS	
			1 508 037,78
PRODUITS DES ACTIVITES			1 508 037,78
RECUPERATIONS CHARGES LOCATIVES		44 491,84	
7031000002	Provision pour charge	34 343,46	
7031000102	Avance s/régularisation de charges	0,00	
7031000402	Prov. Apurement RAP	12 250,00	
7031000502	Ecart régularisation	-3 786,92	
7033000003	Refacturation RCC AP	0,00	
7034000003	Frais Huissier RCCAP	1 527,80	
7034000103	FRAIS POURSUITE RCCAP	0,00	
7035000003	Réparations locatives	157,50	
LOYERS		416 241,02	
7041000001	Loyers logements non conventionnes	416 241,02	
AUTRES LOYERS		1 047 304,92	
7043000001	Loyers logts conv.	0,00	
7044000001	Loyers commerciaux	1 022 025,52	
7045000001	Loyers garages parkings	25 279,40	
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	
PRODUITS EXCEPTIONNELS			
SUR OPERATION DE GESTION		0,00	0,00
7714000000	NON VALEUR NAP	0,00	
7784000001	IND ASSURANCE AP	0,00	
TOTAL GENERAL			1 508 037,78

COMPTÉ DE RESULTAT - CHARGES

Exercice 2010

N° DE COMPTE	CHARGES	Exercice N		EXERCICE N-1	
		CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	TOTAUX PARTIELS
		EUROS	EUROS	EUROS	EUROS
60-61-62	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			365 757,00	386 311,49
	Consommation de l'exercice en provenance de tiers			301 520,79	318 218,78
606	Achats non stockés de matières et fournitures			13 378,54	13 970,05
6151	Entretien courant sur biens immobiliers	13 378,54	7 710,96	7 710,96	13 617,28
6152	Gros entretien sur biens immobiliers		96 979,54	96 979,54	114 770,25
6153	Grosses réparations sur biens immobiliers		32 964,05	32 964,05	16 441,66
628	Autres charges relatives à l'exploitation	157,50	1 039,36	1 196,86	3 968,02
Autres 61-62	Autres services extérieurs	1 737,09	147 553,75	149 290,84	155 451,52
63	Impôts, taxes et versements assimilés			33 731,74	31 796,77
635-637	Autres	33 731,74	0,00	33 731,74	31 796,77
	Dotations aux amortissements et aux provisions			25 664,57	33 619,42
63174	Créances douteuses		25 664,57		
65	Autres Charges			4 839,90	2 676,52
654	Pertes sur créances irrécouvrables		4 839,90		2 633,42
658	Charges diverses de gestion courante		0,00		43,10
	CHARGES EXCEPTIONNELLES			1 142 280,78	1 082 443,09
671	Sur opérations de gestion		1 127 037,64		1 058 394,44
678	Autres charges exceptionnelles		15 243,14		24 048,65
	TOTAL DES CHARGES	49 004,87	1 459 032,91	1 508 037,78	1 468 754,58
	TOTAL GENERAL			1 508 037,78	1 468 754,58
	(1) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs			-1 894,11	-2 258,09

CHARGES D'EXPLOITATION	RECUPERABLE	NON RECUPERABLE	TOTAUX
	EUROS	EUROS	EUROS
ACHATS NON STOCKES DE MATIERES ET FOURNITURES	13 378,54		13 378,54
6061100008 Electricité	8,37		
6061200108 Eau	0,00		
6061200408 Eau vacanti	508,45		
6061300008 Gaz	0,00		
6061100003 Electricité	888,36		
6061200003 Eau	10 206,11		
6061300003 Gaz eau chaude	1 719,68		
6061300103 Gaz chauffage	47,57		
ENTRETIEN COURANT SUR BIENS IMMOBILIERS	0,00	7 710,96	7 710,96
6151000001 Entretien courant non récupérable		7 710,96	
6151000003 Entretien courant récupérable au coup par co	0,00		
6151000602 Travaux communs	0,00		
GROS ENTRETIEN SUR BIENS IMMOBILIERS		96 979,54	96 979,54
6152000001 GE sur immeuble de rapport		96 979,54	
GROSSES REPARATIONS SUR BIENS IMMOBILIERS		32 964,05	32 964,05
6153000001 GR sur immeuble de rapport		32 964,05	
AUTRES CHARGES RELATIVES A L'EXPLOITATION	157,50	1 039,36	1 196,86
6281000003 Hygiène et sécurité	0,00		
6281000101 Hygiène et sécurité NRAP		1 039,36	
6283000001 Chauffage		0,00	
6284000001 Nettoyage NR AP		0,00	
6284000003 Nettoyage RCC AP	157,50		
AUTRES SERVICES EXTERIEURS	1 737,09	147 553,75	149 290,84
6140000101 Charges copropriétés NR		0,00	
6140000003 Colisation Association Syndicale RCC	0,00		
6140000103 Charges copropriétés RAP	0,00		
6187000000 Redevance de gestion		145 101,79	
6226000001 Honoraires affectés patrimoine		2 064,96	
6227000001 Frais actes affectés patrimoine		387,00	
6227000003 Frais actes	1 737,09		
6240000001 Déménagement		0,00	
IMPOTS TAXES VERSEMENTS ASSIMILES	33 731,74		33 731,74
6351300003 Taxe ordures ménagères	33 731,74		
DOTATION AMORTISSEMENT PROVISION		25 664,57	25 664,57
6817400001 provision créances douteuses		25 664,57	
AUTRES CHARGES		4 839,90	4 839,90
6541000001 Pertes s/ locataire		4 839,90	
6580000000 Charges de gestion courante			
6580000100 Ecarte Euros			
CHARGES EXCEPTIONNELLES			
SUR OPERATION DE GESTION		1 142 280,78	1 142 280,78
6718000000 Charges exceptionnelles (A)		1 127 037,64	
6786000001 Sinistres		15 243,14	
TOTAL GENERAL	49 004,87	1 459 032,91	1 508 037,78

(A) dont EXCEDENT DE GESTION 1 127 037,64€

3. ANNEXES

RESULTATS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	Exercice N-3 :	Exercice N-2 :	Exercice N-1 :	Exercice N :	Exercice N :
	2006	2007	2008	2009	2010
	EUROS	EUROS	EUROS	EUROS	EUROS
Opérations et résultats de l'exercice					
- Chiffre d'affaires	828 346,30	1 350 778,63	1 196 670,89	1 468 694,73	1 508 037,78
- Résultat avant charges calculées (amortissements et provisions)	2 853,29	-25 148,41	2 982,84	33 619,42	25 664,57
- 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				
Locataires	74 150,50	25 664,57	0,00	99 815,07
TOTAL	74 150,50	25 664,57	0,00	99 815,07
TOTAL GENERAL	74 150,50	25 664,57	0,00	99 815,07
RENVOLS				
(1) Dont Dotations et reprises				
Exploitation		25 664,57	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		DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES EUROS
			A UN AN AU PLUS EUROS	A PLUS D'UN AN ET CINQ ANS AU PLUS EUROS	A PLUS D'UN AN ET CINQ ANS AU PLUS EUROS	A PLUS D'UN AN ET CINQ ANS AU PLUS EUROS		
165	Dépôts reçus (1651/1658)	68 371,02	0,00	68 371,02				
401/403/408	Fournisseurs et comptes rattachés Exploitation-Gestion	113 491,28	113 491,28					
411-419	Locataires et acquéreurs créditeurs	59 092,76	59 092,76					
44	Etat et autres collectivités publiques :	0,00	0,00					
445/447/4486/442								
466/4671/4686	Créditeurs divers	598 087,35	598 087,35					
47	Autres écritures	0,06	0,06					
	TOTAL DES DETTES	839 042,47	770 671,45	68 371,02				
487	Produits constatés d'avance :	0,00						
4871	Sur exploitations							
	TOTAL GENERAL	839 042,47	770 671,45	68 371,02				

ETAT DES CREANCES

ETAT DES CREANCES	MONTANT NET AU BILAN			A PLUS D'UN AN	
	EUROS	A 1 AN AU PLUS	EUROS	EUROS	EUROS
DE L'ACTIF CIRCULANT					
409 Fournisseurs débiteurs - Avoir à recevoir	0,00		0,00		
411 Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	80 599,18		80 599,18		
416 Locataires et acquéreurs douteux ou litigieux	17 714,03		17 714,03		
418 Apurement débiteur	0,00		0,00		
445 TVA Déductible	6 403,22		6 403,22		
4612000200 Gestion Cub	734 326,04		734 326,04		
TOTAL	839 042,47		839 042,47		0,00
TOTAL GENERAL	839 042,47		839 042,47		0,00

COMPTES RATTACHES

CHARGES A PAYER

N° de COMPTE	LIBELLES	MONTANT
		EUROS
408	Fournisseurs	10 852,32
	TOTAL	10 852,32

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

CUB

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

772 - Produits sur exercices antérieurs

NATURE	MONTANT	
	EUROS	
7031000502 Ecart régul de charges ap	3	786,92
TOTAL	3 786,92	

672 - Charges sur exercices antérieurs

NATURE	MONTANT	
	EUROS	
6061100003 EDF RCC AP	-37,29	
6151000001 EC imm rapport nr ap	-270,12	
6152000001 GE sur immeuble rapport nr ap	-1 623,99	
TOTAL	-1 894,11	

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

I - CHARGES

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
	EUROS	EUROS
671 - Sur opérations de gestion Excédent 2010	1 127 037,64	1 127 037,64
678 - Autres Sinistres	15 243,14	15 243,14
TOTAL	1 142 280,78	1 142 280,78

II - PRODUITS

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
	EUROS	EUROS
771 - Sur opérations de gestion Autres produits exceptionnels	0,00	0,00
TOTAL	0,00	0,00

4. SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

CUB

SOLDES INTERMEDIAIRES (1-2)		Exercice N-1 EUROS	Exercice N EUROS	Exercice N-1 EUROS
		CHARGES		
		EUROS		
7041 Loyers des logements non conventionnés	416 241,02	6... Charges locatives récupérables	49 004,87	
7043-7044-7045 Autres Loyers	1 047 304,92			
708 Produits des activités annexes	0,00			
703 Récupération des charges locatives	44 491,84			
TOTAL	1 508 037,78	TOTAL	49 004,87	MARGE SUR LOCATIF
				1 459 032,91
				1 422 246,41
		EUROS		
		MARGE BRUTE TOTALE		
				1 459 032,91
				1 422 246,41
		EUROS		
		VALEUR AJOUTEE (avant maintenance du patrimoine)		
				1 302 728,84
				1 249 891,09
		EUROS		
		MAINTENANCE DU PATRIMOINE		
				-129 943,59
				-131 211,91
		EUROS		
		VALEUR AJOUTEE		
				1 172 785,25
				1 118 679,18

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION
(suite)

CUB

PRODUITS	CHARGES	SOLDES INTERMEDIAIRES (1-2)	
		Exercice N	Exercice N-1
		EUROS	EUROS
	VALEUR AJOUTEE	1 172 785,25	1 118 679,18
	EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	1 172 785,25	1 118 679,18
		EUROS	
78174 Reprise sur provisions - Charges d'exploitation	68174 Dotations aux provisions sur créances douteuses	0,00	25 664,57
75 Autres produits de gestion courante	654 Pertes sur créances irrécouvrables	0,00	4 839,90
	658 Charges de gestion courante	0,00	0,00
TOTAL	TOTAL	0,00	30 504,47
		1 142 280,78	-36 295,94
		1 142 280,78	1 082 383,24
		1 142 280,78	1 082 383,24
771 Produits exceptionnels sur opérations de gestion	671 Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	0,00	1 127 037,64
778 Autres produits exceptionnels	678 Autres charges exceptionnelles	0,00	15 243,14
TOTAL	TOTAL	0,00	1 142 280,78
	RESULTAT DE L'EXERCICE	0,00	0,00
			0,00

5. CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT

	Exercice N	Exercice N -1
	EUROS	EUROS
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	1 172 785,25	1 118 679,18
+ 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)	-4 839,90	-2 633,42
° Charges diverses de gestion courante (c/658)	0,00	-43,10
+ Produits exceptionnels		
° Produits exceptionnels sur opérations de gestion (c/771)	0,00	59,85
° Autres produits exceptionnels (c/778)	0,00	0,00
- Charges exceptionnelles		
° Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (c/671)	-1 127 037,64	-1 058 394,44
° Autres charges exceptionnelles (c/678)	-15 243,14	-24 048,65
CAPACITE NORMATIVE D'AUTOFINANCEMENT (2)	25 664,57	33 619,42
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT DE L'EXERCICE	25 664,57	33 619,42
AUTOFINANCEMENT NET	25 664,57	33 619,42