

**RAPPORT D'ACTIVITE**

**2011**

**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 et procédures particulières

#### **3 - GESTION LOCATIVE – LOYERS - CHARGES**

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

#### **4 - TRAVAUX D'ENTRETIEN-GROSSES REPARATIONS ET GROS ENTRETIEN**

#### **5 - ANNEXES – DETAIL DU PATRIMOINE GERE AU 31/12/2011**

### **B – DOCUMENTS COMPTABLES – EXERCICE 2011**

#### **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. Elles peuvent être assistées dans leur action par une gestionnaire, Camille DUCANCHEZ qui a été amenée à gérer le patrimoine en leur absence.

Les actions menées en 2010 se sont poursuivies pendant l'année 2011; 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. Une demande de création d'un poste de technicien a été faite afin d'assister les deux gestionnaires dans le suivi technique du patrimoine. C'est ainsi qu'à compter de 2012, cette personne viendra en renfort dans le service.

## 1 – LE PATRIMOINE GÉRÉ

### 1-1 Nombre de locaux gérés occupés

	Au 31.12.10	Au 31.12.11	Variation en %
Logements	112	116	+ 3.57 %
Autres locaux	61	60	- 1.64 %
<b>TOTAL</b>	<b>173</b>	<b>176</b>	<b>+1.73 %</b>

Le nombre de locaux confié en gestion reste globalement stable.

### 1-2 Répartition par commune

	Locaux au 31/12/2010	Locaux au 31/12/2011
	Nombre	Nombre
Ambarès	5	4
Bassens	5	5
Bègles	7	8
Blanquefort	2	2
Bordeaux	84	86
Le Bouscat	7	6
Eysines	2	5
Cenon	6	6
Bruges	1	2
Floirac	1	1
Gradignan	2	2
Lormont	1	1
Mérignac	8	8
Pessac	11	11
Saint Médard en Jalles	1	0
Le Taillan	7	7
Talence	23	22
<b>TOTAL</b>	<b>173</b>	<b>176</b>

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	6.25 %
Entre 25 et 20 ans	5	2.84 %
Entre 20 et 15 ans	17	9.66 %
Entre 15 et 10 ans	19	10.80 %
Moins de 10 ans	124	70.45 %
<b>TOTAL</b>	<b>176</b>	<b>100.00 %</b>

### 2-2 Locataires présents – Attributions/Mutations

#### 2-2-1 Attributions

Départs	Attributions
36	37

	Typologie des Attributions	
Logements	25	67.57 %
Autres locaux	12	32.43 %
<b>Total</b>	<b>37</b>	<b>100.00 %</b>

#### 2-2-2 Mutations

Nom des locataires	Ancienne adresse	Nouvelle adresse
Madame I	40, rue Lucien Faure à Bordeaux	37, rue Bouthier à Bordeaux
Monsieur C	156, avenue du Mal Leclerc à Bordeaux	25, rue Surson à Bordeaux
Madame J G	55, rue Lescure à Bordeaux	65, rue du Tondu à Bordeaux
Madame B.L	79, rue Bourbon à Bordeaux	66, rue Hortense à Bordeaux
Association	53, rue du Tauzin à Bordeaux	33, rue de la Béchade à Bordeaux

Les mutations de Mesdames L et G ont été rendues nécessaires compte tenu du mauvais état de leurs logements respectifs.

Les mutations de Monsieur B. et Madame B ont été réalisées car l'immeuble qu'ils occupaient était voué à la démolition.

La mutation de l'association est intervenue suite à la vente de l'immeuble.

Enfin, Aquitanis a relogé Madame. son patrimoine, la maison occupée devant être détruite avant la fin de l'année.

## 2-3 Impayés et procédures particulières

Au 31 décembre 2011, le montant total des impayés s'élève à 246 211.92 €.

### 2-3-1 Impayés locataires présents :

#### **Impayés de + de 3 mois au 31/12/2011**

8 dossiers débiteurs **pour un montant total de 46 952.90 €** répartis comme suit :

LOCATAIRES	DETTE
S	18 762.14 €
E	9 431.24 €
TI	4 598.41 €
Monsieur Z	3 891.69 €
B	3 203.52 €
B	3 069.68 €
L	2 396.22€
SARL :	1 600.00 €

#### Dossier S

Une procédure a été engagée à l'encontre de Monsieur S et de l'occupant du logement de son fait, Monsieur depuis 2009. Les défendeurs ont été condamnés en 1<sup>ère</sup> instance à restituer les lieux loués et payer les sommes dues. Ils ont interjeté appel du jugement et l'arrêt a confirmé la décision de 1<sup>ère</sup> instance.

#### Dossier E

Monsieur E est en procédure de rétablissement personnel et il a été demandé un effacement de la dette pour un montant de 7454.11 Euros.

Dossier T1

Suite à la résiliation de sa convention d'occupation pour impayés de loyers, Mme T1 a signé un protocole d'accord et s'est engagée à payer sa dette par pactes mensuels afin d'éviter la mesure d'expulsion.

Dossier Z1

Le locataire est décédé dans le courant de l'année et a laissé son fils dans le logement. Une procédure est en cours car des loyers sont dus et l'occupation du logement n'est pas certaine.

Dossier B1

Une procédure en résiliation de bail et expulsion est en cours.

Dossier B

Son dossier est en cours d'instruction par le FSL.

Dossier L1

Un commandement de payer lui a été délivré en juin 2011 et depuis, elle apure mensuellement son retard de loyer.

Dossier SARL

Une procédure en résiliation de convention d'occupation est en cours.

Nous observons une baisse importante des impayés concernant les locataires présents par rapport à l'année 2010 qui s'explique, notamment par le départ d'un locataire qui représentait à lui seul près de la moitié de la dette totale.

2-3-2 Impayés locataires partis

52 dossiers débiteurs pour un montant total de 184 079.30 €.

Il est à noter qu'un seul dossier représente à lui seul plus de 57 % de la dette totale. Il s'agit de la SARL, dont la dette s'élève à 105525.43 Euros. L'acte de résiliation de bail a été signé devant notaire le 28 novembre 2011. Toutefois, une tolérance d'occupation jusqu'au 31 mai 2012 a été accordée. Ce n'est qu'à l'issue de ce délai que le notaire pourra nous dire si le montant de l'indemnité sera suffisant pour nous désintéresser.

Sur ces 52 dossiers, 29 concernent des dettes inférieures à la somme de 200 €.

12 dossiers sont supérieurs à 1000 Euros et représentent à eux seuls 177168.94 euros ; soit 96 % de la dette totale. Il s'agit essentiellement de dossiers pour lesquels il existait déjà des procédures lorsque les locataires étaient présents (procédure en résiliation de bail, 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.

### 2-3-3 Procédures particulières

Afin de protéger au mieux les intérêts de la CUB, Aquitanis a pris l'initiative d'engager une procédure judiciaire contre la SNCF concernant un mur mitoyen au 53 boulevard Jean Jacques Bosc à Bordeaux qui menaçait de s'effondrer afin que soit nommé un expert chargé d'évaluer le dangerosité du mur, les responsabilités des uns et des autres (SNCF et CUB les propriétaires et France TELECOM, le locataire) et la nature des travaux à réaliser.

L'expertise judiciaire a conclu à la nécessité de détruire et reconstruire totalement le mur et ce, à la charge de la SNCF pour 70 % et France TELECOM pour 30 %, la CUB étant exonérée de toute responsabilité.

L'expertise est en cours de validation devant le Tribunal de grande Instance pour que soit remboursés toutes les avances de frais.

D'ores et déjà, le mur a été démolit et reconstruit par la SNCF. La sécurité des biens et des personnes est donc assurée.

Cette action a permis d'économiser la somme de 35000 €uros environ sur le poste du gros entretien qui nous était alloué.

## **3 – GESTION LOCATIVE – LOYERS – CHARGES**

### **3-1 Appels de loyers, d'indemnités d'occupation et de charges**

<b>Loyers appelés HT</b>	<b>Loyers appelés TTC*</b>	<b>Loyers encaissés TTC</b>
1 657 064.30 €	1 871 083.04 €	1 853 722.03 €

\* T.V.A. des loyers commerciaux.

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

Au 1<sup>er</sup> janvier 2011, le loyer a augmenté de 0.57 % conformément à l'évolution de l'Indice de Référence des Loyers.

### 3-3 Taxe d'ordures ménagères.

Un montant total de 36621.76 € a été récupéré auprès des locataires au titre de la Taxe d'Ordures Ménagères pour l'année 2011.

## 4 – TRAVAUX D'ENTRETIEN – GROSSES REPARATIONS ET GROS ENTRETIEN

Dans le courant de l'année 2011, les dépenses d'entretien courant se sont élevées à 14 350.11 €, et sont justifiées par le nécessaire entretien régulier d'un patrimoine vieillissant.

Les dépenses relatives au gros entretien se sont élevées à 93 757.03 € et leurs montants restent stables par rapport à l'année précédente.

#### Tableau récapitulatif des travaux :

	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>Variation 2010/2011</b>
Au titre de l'entretien courant non récupérable	14 350.11 €	7 710.96 €	+ 86.10%
Au titre du gros entretien	93 757.03 €	96 979.54 €	- 3.32%
Au titre des grosses réparations	0 €	32 964.05 €	- 100 %
<b>TOTAL</b>	<b>108 107.14 €</b>	<b>137 654.55 €</b>	<b>- 21.46 %</b>
Soit au lot (logements et locaux)	614.25 €	795.69 €	- 22.80%

Pour conclure, vous trouverez ci-joint la liste des lots en gestion au 31/12/2011 ainsi que le bilan comptable de l'exercice écoulé.

A la lecture de ce bilan, on constate que le chiffre d'affaire a augmenté fortement de 9.88 %.

La part des loyers commerciaux s'est accrue de 13.37%.

Il est à noter que près des ¾ des loyers perçus (73.72%) proviennent des commerces en gestion, la part des logements ne représentant plus que 26.28% des loyers appelés.

L'excédent de gestion reversé à la CUB correspond pour cet exercice à 1 204 428.61 euros, il est en augmentation de 6.87% par rapport à l'exercice précédent.

DETAIL DU PATRIMOINE GERE AU 31 DECEMBRE 2011

Nom locataire	N°	voie	Nom voie	CP	Commune
	11	RUE	EDMOND FAULAT	33440	AMBARES ET LAGRAVE
	23	RUE	EDMOND FAULAT	33440	AMBARES ET LAGRAVE
	11	RUE	EDMOND FAULAT	33440	LAGRAVE AMBARES ET
	25	RUE	EDMOND FAULAT	33440	LAGRAVE
	89	ROUTE	DE ST 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
	41	RUE	CHARLES PARIS YVONNE ET ROBERT	33130	BEGLES
	11	RUE	NOURATY	33130	BEGLES
	94	QUAI	WILSON	33130	BEGLES
	10	RUE	DE BEAUFORT	33130	BEGLES
	510	ROUTE	DE TOULOUSE	33130	BEGLES
	18	RUE	MARCEL SEMBAT	33130	BEGLES
	39	RUE	ANATOLE FRANCE	33130	BEGLES
	23	RUE	DE DEHEZ	33290	BLANQUEFORT
	32	RUE	AMEDEE TASTET	33290	BLANQUEFORT
	4	RUE	TERRE DE BORDE	33800	BORDEAUX
	7 A	TERRS	FRONT DU MEDOC	33000	BORDEAUX
	48	PASS	DULONG	33100	BORDEAUX
	146	COURS	JOURNU AUBER	33300	BORDEAUX
	4	PASS	DULONG	33100	BORDEAUX
	142	COURS	JOURNU AUBER	33300	BORDEAUX
	185	RUE	BARREYRE	33300	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
	20	RUE	DES RESINIERS	33800	BORDEAUX
	62	RUE	ARAGO	33300	BORDEAUX
	62	RUE	ARAGO	33300	BORDEAUX
	52	COURS	DE L'INTENDANCE	33000	BORDEAUX
	101	RUE	DELBOS	33300	BORDEAUX

251	RUE	BLANQUI	33300	BORDEAUX
80	RUE	D'ARMAGNAC	33800	BORDEAUX
29	AV	JEANNE D'ARC	33000	BORDEAUX
96	RUE	DES TERRES DE BORDE	33800	BORDEAUX
96	RUE	DES TERRES DE BORDE	33800	BORDEAUX
32	RUE	FRANCOIS DAUNES	33000	BORDEAUX
80 BIS	RUE	ETCHENIQUE	33200	BORDEAUX
80	RUE	ETCHENIQUE	33200	BORDEAUX
45	AV	DE LESCURE	33000	BORDEAUX
43	RUE	DE LESCURES	33200	BORDEAUX
28	RUE	PAUL BERT	33000	BORDEAUX
10	RUE	CHARLES DOMERCQ	33000	BORDEAUX
10	RUE	CHARLES DOMERCQ	33000	BORDEAUX
28	RUE	PAUL BERT	33000	BORDEAUX
49	RUE	DE LESCURE	33000	BORDEAUX
25	RUE	SURSON	33300	BORDEAUX
25	RUE	SURSON	33300	BORDEAUX
37	RUE	BOUTHIER	33100	BORDEAUX
24	CITE	BABIN	33000	BORDEAUX
9	RUE	RENIERE	33000	BORDEAUX
45	RUE	BOUTHIER	33100	BORDEAUX
76	AV	LOUIS BARTHOU	33200	BORDEAUX
172	RUE	JOSEPH BRUNET	33300	BORDEAUX
50 B	CITE	DE LA SOUYS	33100	BORDEAUX
117	RUE	BOURBON	33300	BORDEAUX
22	CITE	BABIN	33000	BORDEAUX
269	COURS	BALGUERIE STUTTENBERG	33300	BORDEAUX
138	COURS	JOURNU AUBER	33300	BORDEAUX
45	RUE	BARREYRE	33300	BORDEAUX
29	AV	JEANNE D'ARC	33000	BORDEAUX
29	RUE	DE LESCURE	33000	BORDEAUX
37	RUE	BOUTHIER	33100	BORDEAUX
33	PASS	DULONG	33100	BORDEAUX
72	RUE	ARAGO	33300	BORDEAUX
42	RUE	ARAGO	33300	BORDEAUX
382	RUE	PASTEUR	33200	BORDEAUX
37	RUE	DE LESCURE	33000	BORDEAUX
47	RUE	DE LESCURE	33000	BORDEAUX
35	RUE	DE LESCURE	33000	BORDEAUX
25	RUE	SURSON	33300	BORDEAUX
83	RUE	MAC CARTHY	33200	BORDEAUX
249	RUE	BLANQUI	33000	BORDEAUX
14	RUE	DES FOURS	33000	BORDEAUX
125	RUE	BLANQUI	33000	BORDEAUX
10	RUE	DEPE	33200	BORDEAUX
65	RUE	DU TONDU	33000	BORDEAUX
66	RUE	HORTENSE	33100	BORDEAUX
96	RUE	DES TERRES DE BORDE	33800	BORDEAUX
180	RUE	JOSEPH BRUNET	33300	BORDEAUX
250	AV	D'EYSINES	33200	BORDEAUX
32	CITE	MOUNEYRA	33000	BORDEAUX
16-18	RUE	LENTILLAC	33800	BORDEAUX
16	RUE	TERRE DE BORDE	33800	BORDEAUX
51	QUAI	DE PALUDATE	33800	BORDEAUX
27	QUAI	DE BACALAN	33300	BORDEAUX
280	AV	THIERS	33100	BORDEAUX
280	AV	THIERS	33100	BORDEAUX
52	COURS	DE L'INTENDANCE	33000	BORDEAUX
53	BVD	JEAN-JACQUES BOSCH	33800	BORDEAUX
16	RUE	CABANAC	33800	BORDEAUX

3	RUE	BOBILLOT	33800	BORDEAUX
44	QUAI	DE PALUDATE	33800	BORDEAUX
7	TERRS	DU FRONT DU MEDOC	33000	BORDEAUX
33	RUE	DE LA BECHADE	33000	BORDEAUX
21	RUE	PREVOST	33520	BRUGES
9	AV	D'AQUITANIE	33520	BRUGES
3	RUE	ROGER SALENGRO	33150	CENON
2	RUE	ROGER SALENGRO	33150	CENON
24 BIS	RUE	CAMILLE PELLETAN	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
25	RUE	DU LIEUTENANT VILLEMEUR	33320	EYSINES
206	AV	DU MEDOC	33320	EYSINES
27	AV	DE LA LIBERATION	33320	EYSINES
136	AV	JEAN MERMOZ	33320	EYSINES
1	AV	DU XI NOXEMBRE	33270	FLOIRAC
116	RUE	D'ORNON	33170	GRADIGNAN
8	ROUTE	DE LEOGNAN	33170	GRADIGNAN
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
9	RUE	RIGAL	33110	LE BOUSCAT
170	AV	DE LA BOETIE	33320	LE TAILLAN MEDOC
13	CHEM	DE SABATON	33320	LE TAILLAN MEDOC
20	CHEM	DE CASSENORE	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
79B	RUE	DU JARD	33700	MERIGNAC
83	RUE	THEOPHILE GAUTHIER	33700	MERIGNAC
9	AV	HENRI BARBUSSE	33700	MERIGNAC
40	AV	DE LA MARNE	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
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
6	AV	DU HAUT LEVEQUE	33600	PESSAC
58	RUE	ARMAND LEROI	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
41	RUE	PAUL BERT	33400	TALENCE
6	PASS	SAINTE MARIE	33400	TALENCE
10	RUE	CHARLES FLOQUET	33400	TALENCE
<del>10</del>	<del>RUE</del>	<del>CHARLES FLOQUET</del>	<del>33400</del>	<del>TALENCE</del>
10	RUE	CHARLES FLOQUET	33400	TALENCE
10	RUE	CHARLES FLOQUET	33400	TALENCE
10	RUE	CHARLES FLOQUET	33400	TALENCE

---

**B – DOCUMENTS COMPTABLES – EXERCICE 2011**

---

## **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**

## BILAN - ACTIF

Exercice 2011

N° DE COMPTE	ACTIF	EXERCICE N			EXERCICE N-1	
		BRUT	AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	NET	EUROS	
				NET	NET	
<b>ACTIF CIRCULANT</b>						
409	Fournisseurs débiteurs	0,00		0,00		0,00
	<b>Créances d'exploitation (2)</b>			<b>47 589,95</b>		<b>104 716,43</b>
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	35 478,24		35 478,24		80 599,18
416	Locataires et acquéreurs douteux ou litigieux	218 608,23	207 331,46	11 276,77		17 714,03
418	Locataires, produits non encore facturés	0,00		0,00		0,00
42-43-44	Autres	834,94		834,94		6 403,22
	<b>Créances diverses (2)</b>			<b>835 257,57</b>		<b>734 326,04</b>
46	Débiteurs divers	835 257,57		835 257,57		734 326,04
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>						
486	Charges constatées d'avance (2)	0,00		0,00		0,00
<b>DISPONIBILITES</b>						
		0,00		0,00		0,00
	<b>TOTAL</b>	<b>1 090 178,98</b>	<b>207 331,46</b>	<b>882 847,52</b>		<b>839 042,47</b>
	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1 090 178,98</b>	<b>207 331,46</b>	<b>882 847,52</b>		<b>839 042,47</b>
	(2) Dont à plus d'un an					

CUB

**ANALYSE BILAN ACTIF**

Exercice 2011

**ACTIF CIRCULANT**

**EUROS**

**FOURNISSEURS DEBITEURS**

**0,00**

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

**CREANCES D'EXPLOITATION**

**47 589,95**

4111000000 Locataires LOGI/ULIS	35 377,62
4111000100 Locataires QUALIAC AUX	100,62
4160000000 Locataires douteux	218 608,23
4181000100 Apurement débiteur	0,00
4911000000 Provision cptes locataires	-207 331,46
4456600000 TVA déductible	834,94

**CREANCES DIVERSES**

**835 257,57**

4612000200 GESTION CUB 835 257,57

**DISPONIBILITES**

**0,00**

**TOTAL GENERAL**

**882 847,52**

N° DE COMPTE	PASSIF	Exercice N		Exercice N-1	
		EUROS		EUROS	
<b>DETTES (1)</b>					
	<b>DETTES FINANCIERES</b>	<b>89 050,67</b>	<b>68 371,02</b>		
1651	Dépôts de garantie des locataires	89 050,67	68 371,02		
	<b>419 LOCATAIRES, ACQUEREURS, EMPRUNTEURS et ORG. PAYEURS D'A.P.L. CREDITEURS</b>	<b>76 669,13</b>	<b>59 092,76</b>		
4117	Locataires et organismes payeurs d'APL	0,00	0,00		
4191	Locataires, acquéreurs, emprunteurs et org. payeurs d'A.L. - Avances	77 965,95	71 342,76		
4195	Locataires - Excédents d'acomptes sur provisions de charges	-1 296,82	-12 250,00		
4198	Locataires - Avoirs à établir	0,00	0,00		
	<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>	<b>75 519,34</b>	<b>113 491,28</b>		
401	Fournisseurs	74 441,14	102 638,96		
408	Fournisseurs, factures non parvenues	1 078,20	10 852,32		
42-43-44	Dettes sociales et fiscales	0,00	0,00		
	<b>DETTES DIVERSES</b>	<b>641 608,38</b>	<b>598 087,41</b>		
46	Créanciers divers	641 156,32	598 087,35		
47	Autres écritures	452,06	0,06		
	<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>				
487	<b>PRODUITS CONSTATES D'AVANCE</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		
4871	Produits constatés d'avance au titre de l'exploitation	0,00	0,00		
	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>882 847,52</b>	<b>839 042,47</b>		
	(1) Dont à moins d'un an	793 796,85	770 671,45		
	(2) Dont à plus d'un an	89 050,67	68 371,02		

CUB

ANALYSE BILAN PASSIF

EXERCICE 2011

**DETTES**

**EUROS**

**DETTES FINANCIERES**

**89 050,67**

1651000000 Dépôt de garantie

89 050,67

**LOCATAIRES**

**76 669,13**

4117000000 Locataires et organismes payeurs d'APL

0,00

4191100000 Locataires créditeurs Logi/ulis

77 965,95

4195000000 Apurement CR Locataires

-1 296,82

4198000000 Avoir à établir

0,00

**DETTES EXPLOITATION**

**75 519,34**

4011000000 Fournisseurs d'exploitation

74 441,14

4017000000 RG exploitation Qualiatic aux.

0,00

4081000000 Fournisseurs - Factures non parvenues

1 078,20

**DETTES DIVERSES**

**641 608,38**

4671000300 LOCATAIRES RAN 93

246,71

4672120200 Cpte Liaison CUB à CUB

640 909,61

4710000000 Clients Logi/Ulis

452,00

4720000000 Autres écritures

0,06

4750000000 Frais bancaires

0,00

**CPTS DE REGULARISATION**

**0,00**

4871000000 Produits constatés d'avance

0,00

**TOTAL**

**882 847,52**

---

## **2. COMPTE DE RESULTAT**

## COMPTÉ DE RESULTAT - PRODUITS

Exercice 2011

N° DE COMPTE	PRODUITS	EXERCICE N	EXERCICE N-1
		EUROS	EUROS
	<b>PRODUITS D'EXPLOITATION (1)</b>	<b>1 657 064,30</b>	<b>1 508 037,78</b>
70	Produits des activités	<b>1 657 064,30</b>	<b>1 508 037,78</b>
703	Récupérations des charges locatives	46 441,38	44 491,84
7041	Loyers des logements non conventionnés	423 284,53	416 241,02
Autres 704/708	Autres loyers	1 187 338,39	1 047 304,92
781	Reprises sur provisions	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Autres 781	Reprises sur provisions locataires	0,00	0,00
75	Autres produits	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
758	Produits divers gestion courante	0,00	0,00
	<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
771	Sur opérations de gestion	0,00	0,00
	<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>1 657 064,30</b>	<b>1 508 037,78</b>
	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1 657 064,30</b>	<b>1 508 037,78</b>
	(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs	3 360,45	3 786,92

CUB

ANALYSE COMPTE RESULTAT PRODUIT

EXERCICE 2011

PRODUITS D'EXPLOITATION

		EUROS
		1 657 064,30
<b>PRODUITS DES ACTIVITES</b>		<b>1 657 064,30</b>
<b>RECUPERATIONS CHARGES LOCATIVES</b>	<b>46 441,38</b>	
7031000002 Provision pour charge	44 161,94	
7031000102 Avance s/régularisation de charges	0,00	
7031000402 Prov. Apurement RAP	1 296,82	
7031000502 Ecart régularisation	-3 360,45	
7033000003 Refacturation RCC AP	0,00	
7034000003 Frais Huissier RCCAP	4 343,07	
7034000103 FRAIS POURSUITE RCCAP	0,00	
7035000003 Réparations locatives	0,00	
<b>LOYERS</b>	<b>423 284,53</b>	
7041000001 Loyers logements non conventionnes	423 284,53	
<b>AUTRES LOYERS</b>	<b>1 187 338,39</b>	
7043000001 Loyers logts conv.	0,00	
7044000001 Loyers commerciaux	1 163 035,01	
7045000001 Loyers garages parkings	24 303,38	
7080000001 LOC DIVERSES AP	0,00	
<b>REPRISE SUR PROVISION</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
7817400001 Reprise provision locataire	0,00	
<b>AUTRES PRODUITS</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
7580000000 PDT GESTION COURANTE NAP	0,00	
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
<b>SUR OPERATION DE GESTION</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
7714000000 NON VALEUR NAP	0,00	
7784000001 IND ASSURANCE AP	0,00	
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>1 657 064,30</b>

## COMpte DE RESULTAT - CHARGES

Exercice 2011

N° DE COMPTE	CHARGES	Exercice N		EXERCICE N-1	
		CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	TOTAUX PARTIELS
		EUROS	EUROS	EUROS	EUROS
<b>CHARGES D'EXPLOITATION (1)</b>					
60-61-62	Consommation de l'exercice en provenance de tiers			446 610,37	365 757,00
606	Achats non stockés de matières et fournitures	11 408,38		302 472,22	301 520,79
6151	Entretien courant sur biens immobiliers	40,12	14 350,11	11 408,38	13 378,54
6152	Gros entretien sur biens immobiliers		93 757,03	14 390,23	7 710,96
6153	Grosses réparations sur biens immobiliers		0,00	93 757,03	96 979,54
628	Autres charges relatives à l'exploitation	0,00	3 639,48	0,00	32 964,05
Autres 61-62	Autres services extérieurs	2 633,78	176 643,32	3 639,48	1 196,86
63	Impôts, taxes et versements assimilés			179 277,10	149 290,84
635-637	Autres	36 621,76	0,00	36 621,76	33 731,74
68174	Créances douteuses		107 516,39	107 516,39	25 664,57
65	Autres Charges			0,00	4 839,90
654	Pertes sur créances irrécouvrables		0,00		4 839,90
658	Charges diverses de gestion courante		0,00		0,00
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>					
671	Sur opérations de gestion		1 204 428,61		1 127 037,64
678	Autres charges exceptionnelles		6 025,32		15 243,14
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>50 704,04</b>	<b>1 606 360,26</b>	<b>1 657 064,30</b>	<b>1 508 037,78</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>					
				<b>1 657 064,30</b>	<b>1 508 037,78</b>
				-10 852,32	-1 894,11

(1) Dont charges affrénées à des exercices antérieurs

CHARGES D'EXPLOITATION	RECUPERABLE	NON RECUPERABLE	TOTAUX
	EUROS	EUROS	EUROS
<b>ACHATS NON STOCKES DE MATIERES ET FOURNITURES</b>	<b>11 408,38</b>		<b>11 408,38</b>
6061100008 Electricité	0,00		
6061200108 Eau	0,00		
6061200408 Eau vacant	2 611,50		
6061300008 Gaz	0,00		
6061100003 Electricité	743,32		
6061200003 Eau	7 762,09		
6061300003 Gaz eau chaude	291,47		
6061300103 Gaz chauffage	0,00		
<b>ENTRETIEN COURANT SUR BIENS IMMOBILIERS</b>	<b>40,12</b>	<b>14 350,11</b>	<b>14 390,23</b>
6151000001 Entretien courant non récupérable		14 350,11	
6151000003 Entretien courant récupérable au coup par coup	40,12		
6151000602 Travaux communs	0,00		
<b>GROS ENTRETIEN SUR BIENS IMMOBILIERS</b>		<b>93 757,03</b>	<b>93 757,03</b>
6152000001 GE sur immeuble de rapport		93 757,03	
<b>GROSSES REPARATIONS SUR BIENS IMMOBILIERS</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
6153000001 GR sur immeuble de rapport		0,00	
<b>AUTRES CHARGES RELATIVES A L'EXPLOITATION</b>	<b>0,00</b>	<b>3 639,48</b>	<b>3 639,48</b>
6281000003 Hygiène et sécurité	0,00		
6281000101 Hygiène et sécurité NRAP		3 161,78	
6283000001 Chauffage		0,00	
6284000001 Nettoyage NR AP		0,00	
6284000003 Nettoyage RCC AP	0,00		
6284000101 Nettoyage		477,70	
<b>AUTRES SERVICES EXTERIEURS</b>	<b>2 633,78</b>	<b>176 643,32</b>	<b>179 277,10</b>
6140000101 Charges copropriétés NR		0,00	
6140000003 Cotisation Association Syndicale RCC	0,00		
6140000103 Charges copropriétés RAP	0,00		
6187000000 Redevance de gestion		166 834,98	
6226000001 Honoraires affectés patrimoine		9 469,50	
6227000001 Frais actes affectés patrimoine		338,84	
6227000003 Frais actes	2 633,78		
6240000001 Déménagement		0,00	
<b>IMPOTS TAXES VERSEMENTS ASSIMILES</b>	<b>36 621,76</b>		<b>36 621,76</b>
6351300003 Taxe ordures ménagères	36 621,76		
<b>DOTATION AMORTISSEMENT PROVISION</b>		<b>107 516,39</b>	<b>107 516,39</b>
6817400001 provision créances douteuses		107 516,39	
<b>AUTRES CHARGES</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
6541000001 Pertes s/ locataire		0,00	
6580000000 Charges de gestion courante		0,00	
6580000100 Ecartis Euros		0,00	
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		<b>1 210 453,93</b>	<b>1 210 453,93</b>
<b>SUR OPERATION DE GESTION</b>		<b>1 210 453,93</b>	<b>1 210 453,93</b>
6718000000 Charges exceptionnelles (A)		1 204 428,61	
6786000001 Sinistres		6 025,32	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>50 704,04</b>	<b>1 606 360,26</b>	<b>1 657 064,30</b>

(A) dont EXCEDENT DE GESTION 1 204 428,61€

---

### **3. ANNEXES**

### RESULTATS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	Exercice N-3 :	Exercice N-2 :	Exercice N-1 :	Exercice N :	Exercice N :
	2007	2008	2009	2010	2011
	EUROS	EUROS	EUROS	EUROS	EUROS
Opérations et résultats de l'exercice					
- Chiffre d'affaires	1 350 778,63	1 196 670,89	1 468 694,73	1 508 037,78	1 657 064,30
- Résultat avant charges calculées (amortissements et provisions)	-25 148,41	2 982,84	33 619,42	25 664,57	107 516,39
- 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
	<sup>2</sup> EUROS	<sup>3</sup> EUROS	<sup>4</sup> EUROS	<sup>5=2+3-4</sup> EUROS
<b>DEPRECIATION</b>				
Sur créances de l'actif circulant	99 815,07	107 516,39	0,00	207 331,46
Locataires				
<b>TOTAL</b>	<b>99 815,07</b>	<b>107 516,39</b>	<b>0,00</b>	<b>207 331,46</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>99 815,07</b>	<b>107 516,39</b>	<b>0,00</b>	<b>207 331,46</b>
<b>RENVOIS</b>				
(1) Dont Dotations et reprises				
Exploitation		107 516,39	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)	89 050,67	0,00			89 050,67				
401/403/408	Fournisseurs et comptes rattachés Exploitation-Gestion	75 519,34	75 519,34							
411-419	Locataires et acquéreurs créditeurs	76 669,13	76 669,13							
44	Etat et autres collectivités publiques : 445/447/4486/442	0,00	0,00							
466/4671/4686	Créditeurs divers	641 156,32	641 156,32							
47	Autres écritures	452,06	452,06							
	<b>TOTAL DES DETTES</b>	<b>882 847,52</b>	<b>793 796,85</b>			<b>89 050,67</b>				
487	Produits constatés d'avance : 4871 Sur exploitations	0,00								
	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>882 847,52</b>	<b>793 796,85</b>			<b>89 050,67</b>				

## ETAT DES CREANCES

ETAT DES CREANCES	MONTANT NET AU BILAN		A 1 AN AU PLUS		A PLUS D'UN AN	
	EUROS		EUROS		EUROS	
<b>DE L' ACTIF CIRCULANT</b>						
409 Fournisseurs débiteurs - Avoir à recevoir	0,00	0,00		0,00		
411 Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	35 478,24	35 478,24		35 478,24		
416 Locataires et acquéreurs douteux ou litigieux	11 276,77	11 276,77		11 276,77		
418 Apurement débiteur	0,00	0,00		0,00		
445 TVA Déductible	834,94	834,94		834,94		
4612000200 Gestion Cub	835 257,57	835 257,57		835 257,57		
<b>TOTAL</b>	<b>882 847,52</b>	<b>882 847,52</b>		<b>882 847,52</b>		<b>0,00</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>882 847,52</b>	<b>882 847,52</b>		<b>882 847,52</b>		<b>0,00</b>

## COMPTES RATTACHES

## CHARGES A PAYER

N° de COMPTE	LIBELLES	MONTANT
		EUROS
408	Fournisseurs	1 078,20
	<b>TOTAL</b>	<b>1 078,20</b>

## PRODUITS A RECEVOIR

N° de COMPTE	LIBELLES	EUROS
418	Locataires	0,00
4487	Impôts	0,00
	<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>

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

**COMPTES DE REGULARISATION PASSIF**

487 - Produits constatés d'avance

NATURE	EUROS
	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>

**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	-333,42	
6152000001 GE sur immeuble rapport nr ap	-10 518,90	
<b>TOTAL</b>	<b>-10 852,32</b>	

**772 - Produits sur exercices antérieurs**

NATURE	MONTANT	
	EUROS	
7031000502 Ecart régul de charges ap	3 360,45	
<b>TOTAL</b>	<b>3 360,45</b>	

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

**I - CHARGES**

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
	EUROS	EUROS
671 - Sur opérations de gestion Excédent 2011	1 204 428,61	1 204 428,61
678 - Autres Sinistres	6 025,32	6 025,32
<b>TOTAL</b>	<b>1 210 453,93</b>	<b>1 210 453,93</b>

**II - PRODUITS**

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

---

#### **4. SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION**

PRODUITS		CHARGES		SOLDES INTERMEDIAIRES (1-2)	
	EUROS		EUROS	Exercice N EUROS	Exercice N-1 EUROS
7041 Loyers des logements non conventionnés	423 284,53	6... Charges locatives récupérables	50 704,04		
7043-7044-7045 Autres Loyers	1 187 338,39				
708 Produits des activités annexes	0,00				
703 Récupération des charges locatives	46 441,38				
<b>TOTAL</b>	<b>1 657 064,30</b>	<b>TOTAL</b>	<b>50 704,04</b>	<b>MARGE SUR LOCATIF</b>	<b>1 606 360,26</b>
					<b>1 459 032,91</b>
				<b>MARGE BRUTE TOTALE</b>	<b>1 606 360,26</b>
		Consommations de l'exercice en provenance de tiers :	EUROS		
		606 Achats non stockés de matières et fournitures	0,00		
		6151 Entretien courant sur biens immobiliers	14 350,11		
		Autres 61 et 62	180 282,80	194 632,91	156 304,07
		<b>TOTAL</b>	<b>194 632,91</b>		
				<b>VALEUR AJOUTEE</b>	<b>1 302 728,84</b>
				(avant maintenance du patrimoine)	
		6152 Gros entretien sur biens immobiliers	93 757,03		
		6153 Grosses réparations sur biens immobiliers	0,00		
		<b>TOTAL</b>	<b>93 757,03</b>	<b>MANTENANCE DU PATRIMOINE</b>	<b>-93 757,03</b>
				<b>VALEUR AJOUTEE</b>	<b>1 172 785,25</b>
				<b>1 317 970,32</b>	

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION  
(suite)

Exercice 2011

PRODUITS		CHARGES		SOLDES INTERMEDIAIRES (1-2)	
				Exercice N	Exercice N-1
				EUROS	EUROS
		VALEUR AJOUTEE		1 317 970,32	1 172 785,25
		EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION		1 317 970,32	1 172 785,25
				EUROS	
78174 Reprise sur provisions - Charges d'exploitation	0,00	68174 Dotations aux provisions sur créances douteuses	107 516,39		
75 Autres produits de gestion courante	0,00	654 Pertes sur créances irrécouvrables	0,00		
		658 Charges de gestion courante	0,00		
TOTAL	0,00	TOTAL	107 516,39	-107 516,39	-30 504,47
				1 210 453,93	1 142 280,78
				1 210 453,93	1 142 280,78
771 Produits exceptionnels sur opérations de gestion	0,00	671 Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	1 204 428,61		
778 Autres produits exceptionnels	0,00	678 Autres charges exceptionnelles	6 025,32		
TOTAL	0,00	TOTAL	1 210 453,93	1 210 453,93	1 142 280,78
		RESULTAT DE L'EXERCICE		0,00	0,00

---

## **5. CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT**

	Exercice N	Exercice N -1
	EUROS	EUROS
<b>EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>1 317 970,32</b>	<b>1 172 785,25</b>
<b>+ Autres produits d'exploitation</b>		
° Autres produits de gestion courante (c/75)	0,00	0,00
<b>- Autres charges d'exploitation</b>		
° Pertes sur créances irrécouvrables (c/654)	0,00	-4 839,90
° Charges diverses de gestion courante (c/658)	0,00	0,00
<b>+ Produits exceptionnels</b>		
° Produits exceptionnels sur opérations de gestion (c/771)	0,00	0,00
° Autres produits exceptionnels (c/778)	0,00	0,00
<b>- Charges exceptionnelles</b>		
° Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (c/671)	-1 204 428,61	-1 127 037,64
° Autres charges exceptionnelles (c/678)	-6 025,32	-15 243,14
<b>CAPACITE NORMATIVE D'AUTOFINANCEMENT (2)</b>	<b>107 516,39</b>	<b>25 664,57</b>
<b>CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT DE L'EXERCICE</b>	<b>107 516,39</b>	<b>25 664,57</b>
<b>AUTOFINANCEMENT NET</b>	<b>107 516,39</b>	<b>25 664,57</b>