

RAPPORT D'ACTIVITE

2013

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

DL/GC/KS

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 31/12/2013

B – DOCUMENTS COMPTABLES – EXERCICE 2013

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 privé communautaire est confiée depuis près de 10 ans au Pôle Gestion et Syndic dirigé par Monsieur Jean-Luc BERNARD et plus précisément au service Gestion et Expertise Juridique sous la responsabilité de Madame Marie-Odile GARRIC.

Les gestionnaires, en contact direct avec les services de la CUB et les locataires sont Mesdemoiselles Cécile REVEILLAS et Karine SAPENE.

Elles assurent la gestion des biens immobiliers (logements ou locaux d'activités) dès qu'elles reçoivent la lettre de mise à disposition et ce, jusqu'à la remise effective des clés. Elles assurent les états des lieux, la signature des conventions, le suivi des baux en cours, le recouvrement des loyers avec l'engagement des procédures adaptées ainsi que le recouvrement des dettes des locataires partis. Elles sont aussi chargées d'assurer un suivi technique des bâtiments et sont assistées pour cet aspect par Monsieur Christophe SARRAZIN, notre technicien.

Comme depuis quelques années maintenant, l'accent est mis sur la sécurité. Dès lors les diagnostics se poursuivent ainsi que les mises aux normes.

Deux faits majeurs sont à relever pour cette année 2013 :

- L'orage de la nuit du 26 au 27 juillet qui a fait de nombreux dégâts, toujours en cours d'indemnisation. Une expertise de l'ensemble des dommages a été réalisée les 5 et 6 novembre dernier.
- La gestion de l'immeuble situé 71-73, rue Delbos à Bordeaux pose toujours de grandes difficultés. Un certain nombre des locataires ont été relogés et le processus continue mais cet immeuble demeure squatté de toute part, ce qui engendre non seulement un climat d'insécurité pour les occupants mais aussi des problèmes de sécurité technique, notamment avec la présence de branchements sauvages.

1 – LE PATRIMOINE GÉRÉ

1-1 Nombre de locaux gérés occupés

	Au 31.12.12	Au 31.12.13	Variation en %
Logements	135	121	- 10.37 %
Autres locaux	70	60	- 14.29 %
TOTAL	205	181	- 11.71 %

Cette année, le nombre de lots gérés est en baisse car il y a eu moins de mise à disposition alors qu'un certain nombre d'immeubles se sont libérés.

1-2 Répartition par commune

	Locaux au 31/12/2012	Locaux au 31/12/2013
	Nombre	Nombre
Ambarès	3	3
Bassens	6	6
Bègles	8	7
Blanquefort	2	1
Bordeaux	115	98
Le Bouscat	7	7
Eysines	4	6
Cenon	7	5
Bruges	2	2
Floirac	1	2
Gradignan	1	1
Lormont	0	1
Mérignac	6	6
Parempuyre	1	0
Pessac	9	9
Saint Médard en Jalles	5	1
Le Taillan	7	6
Talence	20	19
Villenave d'Ornon	1	1
TOTAL	205	181

2 – INDICATEURS DE GESTION

2-1 Locataires présents – Occupation

Durée d'occupation	Nombre de locataires	% du parc géré
+ de 25 ans	10	5.52 %
Entre 25 et 20 ans	10	5.52 %
Entre 20 et 15 ans	15	8.29 %
Entre 15 et 10 ans	18	9.95 %
Moins de 10 ans	128	70.72 %
TOTAL	181	100.00 %

2-2 Locataires présents – Attributions/Mutations

2-2-1 Attributions

Départs	Attributions
34	18

Typologie des attributions		
logements	14	77.78 %
Autres locaux	4	22.22 %
Total	18	100.00 %

2-2-2 Mutations

Nom des locataires	Ancienne adresse	Nouvelle adresse
	71, rue Delbos à Bordeaux	62, rue Arago à Bordeaux
1 a	29, rue Jeanne d'Arc à Bordeaux (type 2)	29, rue Jeanne d'Arc à Bordeaux (type 3)
	142, cours Journu Auber à Bordeaux	52, rue Manon Cormier à Bordeaux
	206, avenue du Médoc à Eysines	25, rue du Lieutenant Villemeur à Eysines
'	138, cours Journu Auber à Bordeaux	9, avenue Henri Barbusse à Mérignac

Les mutations N° / et ont été réalisées pour des raisons de type des logements qui n'était pas adapté à la composition de la famille.

Les mutations ' et ont été rendues nécessaires par les projets gérant les immeubles qu'ils occupaient.

La mutation a été faite en raison du climat d'insécurité régnant au sein de l'immeuble du 71, rue Delbos à Bordeaux. De la même façon, Aquitanis a relogé sur son patrimoine Monsieur qui occupait le même immeuble. Le processus de libération de cet immeuble se poursuivra durant l'année 2014.

2-3 Impayés et procédures particulières

Au 31 décembre 2013, le montant total des impayés s'élève à 150 651.26 €.

2-3-1 Impayés locataires présents :

Impayés de + de 3 mois au 31/12/2013

14 dossiers débiteurs pour un montant total de **70 792.36 €** répartis comme suit :

LOCATAIRES	DETTE
in	19 081.01 €
	8 505.57 €
	7 750.14 €
	6 057.17 €
	6 051.40 €
	5 441.13 €
	4 226.76 €
	3 219.82 €
	2 870.09 €
l...s	2 301.05 €
P...s	1 697.98 €
...djamel	1 434.61 €
C	1 090.70 €
	1 064.93 €

Pour tous ces dossiers, des procédures contentieuses ont été engagées :

- Le concours de la force publique a été requis et accordé pour le dossier **L... .** La mesure d'expulsion a été soumise à votre accord et nous sommes en attente de votre décision.
- Trois dossiers en sont au stade du commandement de quitter. Ce sont les dossiers **N... et, ...s**.
- 5 dossiers en sont au stade de l'assignation devant le tribunal pour résiliation de bail. Ce sont les dossiers **... , ... , ... , ... , ...**. Il est à noter que Monsieur a depuis quitté les lieux et que la mise en place d'un apurement est un cours de discussion pour sa dette de loyer. De plus, une demande d'aide auprès du Fonds de Solidarité Logement a été faite par Melle . Enfin, Monsieur a déposé un dossier de surendettement auprès de la Banque de France
- 4 dossiers en sont au stade du commandement de payer qui leur laisse un ou deux mois selon les baux pour se mettre à jour. A défaut, le bail est résilié de plein droit et la résiliation pourra être constatée devant le tribunal. Il s'agit des dossiers **... , ... , ... , ...**. Noter encore que Madame **...s** s'est depuis mise à jour de loyer, et que le Fonds de Solidarité Logement a été sollicité par Monsieur et Madame .

- Enfin, le dossier est particulier car les loyers sont consignés depuis notre prise en gestion en raison d'un conflit porté devant les tribunaux entre le locataire et son ancien propriétaire.

2-3-2 Impayés locataires partis

35 dossiers débiteurs pour un montant total de 65 780.48 €.

Le nombre de débiteurs a diminué d'environ 40 % et la dette d'environ 24.56 % par rapport à 2012.

Cela est dû, entre autres, au passage de dossiers en non valeur c'est-à-dire des dossiers jugés irrécouvrables après avoir tenté toutes les voies de recours ou des dossiers dont les dettes sont considérées trop modiques.

Pour l'année 2013, ce sont 18 dossiers qui vont être passés en non valeur pour la somme totale de 10 843.05 €uros.

Sur les 35 dossiers débiteurs, 16 concernent des dettes inférieures à 200 €uros.

11 dossiers sont supérieurs à 1000 €uros et représentent à eux seuls 60 784.39 €uros, soit + de 92% de la dette totale. Plus précisément, les dossiers , entrés dans notre gestion en 2012 représentent un tiers de la dette globale et n'ont jamais payé leur loyer. Les logements ont finalement été récupérés par reprise de possession par voie d'huissier en octobre et novembre 2013.

3 – GESTION LOCATIVE – LOYERS – CHARGES

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

Loyers appelés HT	Loyers appelés TTC*	Loyers encaissés TTC
1 621 124.07 €	1 805 259.97 €	1 855 733.85 €

* T.V.A. des loyers commerciaux.

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

Au 1^{er} janvier 2013 et conformément à la demande expresse de la Communauté Urbaine de Bordeaux, le loyer a augmenté de 1 % alors que l'Indice de Référence des Loyers prévoyait une augmentation de 2.2 %.

3-3 Taxe d'ordures ménagères.

Un montant total de 38 219.94 € a été récupéré auprès des locataires au titre de la Taxe d'Ordures Ménagères pour l'année 2013.

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

Cette année, les dépenses d'entretien courant ont augmenté alors que celles de gros entretien ont diminué.

Cela s'explique par le fait que de nombreux gros travaux avaient déjà été réalisés durant l'année 2012 et ce, notamment grâce à l'avenant budgétaire de 80 000 €uros accordé fin 2012.

Cela a permis notamment de financer des travaux urgents que nous avions programmés pour 2013. Le poste budgétaire consacré aux grosses réparations programmées est donc logiquement soldé pour cet exercice.

Enfin, pour information, près de 16 % des dépenses de gros entretien concernent un immeuble à usage professionnel (53, boulevard Jean Jacques Bosc à Bordeaux) pour lequel des mises aux normes d'ascenseur ont été rendues nécessaires par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003. Cette loi prévoit d'ailleurs de nouvelles mises aux normes à échéance 2014. En contrepartie, cet immeuble rapporte près de 35 % des loyers appelés.

Tableau récapitulatif des travaux :

	2013	2012	Variation 2013/2012
Au titre de l'entretien courant	28 581.17 €	16 948.11 €	+ 68.64 %
Au titre du gros entretien	132 682.94 €	201 670.01 €	- 34.21 %
Au titre des grosses réparations	0 €	3 050.82 €	- 100 %
TOTAL	161 264.11 €	221 668.94 €	- 27.25%
Soit au lot (logements et locaux)	890.96 €	1081.31 €	- 17.60 %

Pour conclure, vous trouverez ci-joint la liste des lots en gestion au 31/12/2013 ainsi que le bilan comptable de l'exercice écoulé.

A la lecture de ce bilan, on peut constater que l'excédent de gestion reversé à la Communauté Urbaine de Bordeaux qui s'élève à 1 193 559.60 €uros est en légère baisse. Cela est cohérent avec la baisse du nombre d'immeubles en gestion.

Il est à noter cette année la somme de 85 339.02 €uros correspondant à des produits constatés d'avance : il s'agit des provisions pour charges appelées auprès de l'APAGL, locataire de l'immeuble Le Guyenne à Bordeaux alors que les factures des dépenses réelles ne seront payées que lors d'un prochain exercice comptable.

DETAIL DU PATRIMOINE GERE AU 31 DECEMBRE 2013

N°	voie	Nom voie	CP	Commune
11	RUE	EDMOND FAULAT	33440	AMBARES
23	RUE	EDMOND FAULAT	33440	AMBARES
25	RUE	EDMOND FAULAT	33440	AMBARES
89	ROUTE	ST LOUIS DE MONTFERRAND	33530	BASSENS
56	RUE	JEAN JACQUES ROUSSEAU	33530	BASSENS
56 BIS	RUE	JEAN JACQUES ROUSSEAU	33530	BASSENS
5	RUE	JOLIOT CURIE	33530	BASSENS
27	RUE	DU MARECHAL LECLERC	33530	BASSENS
7	RUE	JOLIOT CURIE	33530	BASSENS
7	RUE	DE LA MOULINATTE	33130	BEGLES
41	RUE	CHARLES PARIS	33130	BEGLES
51	RUE	DES MURIERS	33130	BEGLES
11	RUE	NOUTARY	33130	BEGLES
94	QUAI	WILSON	33130	BEGLES
10	RUE	DE BEAUFORT	33130	BEGLES
39	RUE	ANATOLE FRANCE	33130	BEGLES
32	RUE	AMEDEE TASTET	33290	BLANQUEFORT
7 A	TERRS	FRONT DU MEDOC	33000	BORDEAUX
48	PASS	DULONG	33100	BORDEAUX
4	PASS	DULONG	33100	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
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
251	RUE	BLANQUI	33300	BORDEAUX
96	RUE	DES TERRES DE BORDE	33800	BORDEAUX
96	RUE	DES TERRES DE BORDE	33800	BORDEAUX
80 BIS	RUE	ETCHENIQUE	33200	BORDEAUX
80	RUE	ETCHENIQUE	33200	BORDEAUX
10	RUE	CHARLES DOMERCQ	33000	BORDEAUX
28	RUE	PAUL BERT	33000	BORDEAUX
25	RUE	SURSON	33300	BORDEAUX
25	RUE	SURSON	33300	BORDEAUX
26	RUE	VANDEBRANDE	33300	BORDEAUX
53	RUE	BARREYRE	33300	BORDEAUX
53	RUE	BARREYRE	33300	BORDEAUX
53	RUE	BARREYRE	33300	BORDEAUX
100	AV	DE LABARDE	33300	BORDEAUX
100	AV	DE LABARDE	33300	BORDEAUX
100	AV	DE LABARDE	33300	BORDEAUX
100	AV	DE LABARDE	33300	BORDEAUX

100	AV	DE LABARDE	33300	BORDEAUX
43	RUE	BARREYRE	33300	BORDEAUX
43	RUE	BARREYRE	33300	BORDEAUX
71	RUE	DELBOS	33300	BORDEAUX
71	RUE	DELBOS	33300	BORDEAUX
92	RUE	BAUDRY LACANTINERIE	33100	BORDEAUX
29	AV	JEANNE D'ARC	33000	BORDEAUX
43	RUE	DE LESCURES	33200	BORDEAUX
52	RUE	MANON CORMIER	33000	BORDEAUX
28	RUE	PAUL BERT	33000	BORDEAUX
62	RUE	ARAGO	33300	BORDEAUX
37	RUE	BOUTHIER	33100	BORDEAUX
24	CITE	BABIN	33000	BORDEAUX
22	CITE	BABIN	33000	BORDEAUX
117	RUE	BOURBON	33300	BORDEAUX
50 B	CITE	DE LA SOUYS	33100	BORDEAUX
172	RUE	JOSEPH BRUNET	33300	BORDEAUX
76	AV	LOUIS BARTHOU	33200	BORDEAUX
45	RUE	BOUTHIER	33100	BORDEAUX
9	RUE	RENIERE	33000	BORDEAUX
45	RUE	BARREYRE	33300	BORDEAUX
45	AV	DE LESCURE	33000	BORDEAUX
53	RUE	BARREYRE	33300	BORDEAUX
29	RUE	DE LESCURE	33000	BORDEAUX
269	COURS	BALGUERIE STUTTENBERG	33300	BORDEAUX
71	RUE	DELBOS	33300	BORDEAUX
29	RUE	JEANNE D'ARC	33000	BORDEAUX
66	RUE	HORTENSE	33100	BORDEAUX
65	RUE	DU TONDU	33000	BORDEAUX
37	RUE	BOUTHIER	33100	BORDEAUX
26	RUE	VANDEBRANDE	33300	BORDEAUX
53	RUE	BARREYRE	33300	BORDEAUX
100	AV	DE LABARDE	33300	BORDEAUX
100	AV	DE LABARDE	33300	BORDEAUX
100	AV	DE LABARDE	33300	BORDEAUX
100	AV	DE LABARDE	33300	BORDEAUX
43	RUE	BARREYRE	33300	BORDEAUX
71	RUE	DELBOS	33300	BORDEAUX
71	RUE	DELBOS	33300	BORDEAUX
14	RUE	DES FOURS	33000	BORDEAUX
29	AV	JEANNE D'ARC	33000	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
62	RUE	ARAGO	33300	BORDEAUX
10	RUE	DEPE	33200	BORDEAUX
96	RUE	DES TERRES DE BORDE	33800	BORDEAUX
180	RUE	JOSEPH BRUNET	33300	BORDEAUX
32	CITE	MOUNEYRA	33000	BORDEAUX
26	RUE	VANDEBRANDE	33300	BORDEAUX
16-18	RUE	LENTILLAC	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 BOSC	33800	BORDEAUX
44	QUAI	DE PALUDATE	33800	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
4	RUE	LOUIS MONDAUT	33150	CENON
2	RUE	ROGER SALENGRO	33150	CENON
2	RUE	ROGER SALENGRO	33150	CENON
2	RUE	ROGER SALENGRO	33150	CENON
9	IMP	CITE DE LONDRES	33320	EYSINES
3	RUE	JACQUES GEORGES GIROL	33320	EYSINES
25	RUE	DU LIEUTENANT VILLEMEUR	33320	EYSINES
20	AV	DE PICOT	33320	EYSINES
27	AV	DE LA LIBERATION	33320	EYSINES
136	AV	JEAN MERMOZ	33320	EYSINES
	RUE	SALVADOR ALLENDE	33270	FLOIRAC
1	AV	DU XI NOXEMBRE	33270	FLOIRAC
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
424	AV	DE LA LIBERATION	33110	LE BOUSCAT
126	AV	VICTOR HUGO	33110	LE BOUSCAT
9	RUE	RIGAL	33110	LE BOUSCAT
128	AV	VICTOR HUGO	33110	LE BOUSCAT
170	AV	DE LA BOETIE	33320	LE TAILLAN
13	CHEM	DE SABATON	33320	LE TAILLAN
20	CHEM	DE CASSENORE	33320	LE TAILLAN
78	AV	DE SOULAC	33320	LE TAILLAN
64	AV	DE SOULAC	33320	LE TAILLAN
66	AV	DE SOULAC	33320	LE TAILLAN
57	RUE	MARC TALLAVI	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
53	AV	MARCEL DASSAULT	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
22	AV	ROGER COHE	33600	PESSAC
27	RUE	DES FRERES ROUYERES	33600	PESSAC
29T	IMP	COLONEL FONCK	33600	PESSAC
23	RUE	DU COLONEL FONCK	33600	PESSAC
29	IMP	COLONEL FONCK	33600	PESSAC
7	RUE	PIERRE CURIE	33160	SAINT MEDARD
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
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
32	RUE	JEAN PAGES	33140	VILLENAVE

B – DOCUMENTS COMPTABLES – EXERCICE 2013

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

N° DE COMPTE	ACTIF	EXERCICE N		EXERCICE N-1	
		EUROS		EUROS	
		BRUT	AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	NET	NET
	ACTIF CIRCULANT				
409	Fournisseurs débiteurs	0,00		0,00	0,00
	Créances d'exploitation (2)			35 609,66	47 704,16
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	17 780,02		17 780,02	24 190,78
416	Locataires et acquéreurs douteux ou litigieux	126 696,60	110 484,75	16 211,85	22 882,34
418	Locataires, produits non encore facturés	0,00		0,00	0,00
42-43-44	Autres	1 617,79		1 617,79	631,04
	Créances diverses (2)			809 231,87	953 557,02
46	Débiteurs divers	809 231,87		809 231,87	953 557,02
	COMPTES DE REGULARISATION				
486	Charges constatées d'avance (2)	0,00		0,00	0,00
	DISPONIBILITES				
	TOTAL	955 326,28	110 484,75	844 841,53	1 001 261,18
	TOTAL GENERAL	955 326,28	110 484,75	844 841,53	1 001 261,18
	(2) Données provisoires				

ANALYSE BILAN ACTIF

Exercice 2013

ACTIF CIRCULANT	EUROS
FOURNISSEURS DEBITEURS	0,00
409 Fournisseurs d'exploitation, avoir à recevoir	0,00
CREANCES D'EXPLOITATION	35 609,66
4111000000 Locataires LOGI/ULIS	17 679,40
4111000100 Locataires QUALIAC AUX	100,62
4160000000 Locataires douteux	126 696,60
4181000100 Apurement débiteur	0,00
4911000000 Provision cptes locataires	-110 484,75
4456600000 TVA déductible	1 617,79
CREANCES DIVERSES	809 231,87
4612000200 GESTION CUB	809 231,87
DISPONIBILITES	0,00
TOTAL GENERAL	844 841,53

BILAN-PASSIF

N° DE COMPTE	PASSIF	Exercice N	Exercice N-1
		EUROS	EUROS
DETTES (1)			
	DETTES FINANCIERES		
1651 Dépôts de garantie des locataires		76 378,91	86 938,27
419 LOCATAIRES, ACQUEREURS, EMPRUNTEURS et ORG. PAYEURS D'A.P.L. CREDITEURS		76 378,91	86 938,27
4117 Locataires et organismes payeurs d'APL		52 028,50	59 233,63
4191 Locataires, acquereurs, emprunteurs et org. payeurs d'AL. - Avances		0,00	0,00
4195 Locataires - Excédents d'acompte sur provisions de charges		63 224,02	58 676,33
4198 Locataires - Avoirs à établir		-11 195,52	557,30
		0,00	0,00
	DETTES D'EXPLOITATION		
401 Fournisseurs		103 759,73	124 113,86
403 Fournisseurs, factures non parvenues		74 770,26	98 186,10
42-43-44 Dettes sociales et fiscales		28 989,47	25 927,76
		0,00	0,00
	DETTES DIVERSES		
46 Créditeurs divers		527 335,37	730 975,42
47 Autres écritures		527 335,31	730 975,36
		0,06	0,06
COMPTES DE REGULARISATION			
	487 PRODUITS CONSTATES D'AVANCE		
4871 Produits constatés d'avance au titre de l'exploitation		85 339,02	0,00
		85 339,02	0,00
	TOTAL GENERAL	844 841,53	1 001 261,18
(1) Dont à moins d'un an		653 125,60	914 312,91
(2) Dont à plus d'un an		76 378,91	86 938,27

CUB

ANALYSE BILAN PASSIF

EXERCICE 2013

DETTE\$	EUROS
DETTE\$ FINANCIERES	76 378,91
1651000000 Dépôt de garantie	76 378,91
LOCATAIRES	52 028,50
4117000000 Locataires et organismes payeurs d'APL	0,00
4191100000 Locataires créditeurs Logi/ulis	63 224,02
4195000000 Apurement CR Locataires	-11 195,52
4198000000 Avoir à établir	0,00
DETTE\$ EXPLOITATION	103 759,73
4011000000 Fournisseurs d'exploitation	74 770,26
4017000000 RG exploitation Qualiac aux.	0,00
4081000000 Fournisseurs - Factures non parvenues	28 989,47
DETTE\$ DIVERSES	527 335,37
4671000300 LOCATAIRES RAN 93	246,71
4672120200 Cpte Liaison CUB à CUB	527 088,60
4710000000 Clients Logi/Ulis	0,00
4720000000 Autres écritures	0,06
4750000000 Frais bancaires	0,00
CPTS DE REGULARISATION	85 339,02
4871000000 Produits constatés d'avance	85 339,02
TOTAL	844 841,53

2. COMPTE DE RESULTAT

COMPTÉ DE RESULTAT - PRODUITS

N° DE COMPTE	PRODUITS	EXERCICE N	EXERCICE N-1
		EUROS	EUROS
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)	1 621 124,07	1 842 941,44
70	Produits des activités	1 621 124,07	1 726 943,18
703	Récupérations des charges locatives	53 776,29	74 900,98
7041	Loyers des logements non conventionnés	506 940,16	535 451,12
Autres 704	708 Autres loyers	1 060 407,62	1 116 591,08
781	Reprises sur provisions	0,00	115 998,26
Autres 781	Reprises sur provisions locataires	0,00	115 998,26
75	Autres produits	0,00	0,00
758	Produits divers gestion courante	0,00	0,00
	PRODUITS EXCEPTIONNELS	0,00	0,00
771	Sur opérations de gestion	0,00	0,00
	TOTAL DES PRODUITS	1 621 124,07	1 842 941,44
	TOTAL GENERAL	1 621 124,07	1 842 941,44
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs		2 678,83	-21 928,15

CUB

ANALYSE COMpte RESULTAT PRODUIT
EXERCICE 2013

		EUROS
PRODUITS D'EXPLOITATION		1 621 124,07
	PRODUITS DES ACTIVITÉS	1 621 124,07
	RECUPERATIONS CHARGES LOCATIVES	53 776,29
	7031000002 Provision pour charge	40 428,41
	7031000102 Avance régularisation de charges	0,00
	7031000402 Prov. Accrûement/RAP	11 195,58
	7031000502 Ecrit régularisation	-2 157,41
	7033000003 Restauration ROCAP	0,00
	7034000003 Frais Hôtelier ROCAP	4 309,77
	7034000103 FRAIS POURSUITE ROCAP	0,00
	7035000003 Réserve bris locatives	0,00
	LOYERS	506 940,16
	7041000001 Loyers logements non conventionnés	506 940,16
	AUTRES LOYERS	1 080 407,62
	7043000001 Loyers log. com.	-1 049,82
	7044000001 Loyers commerciaux	1 031 939,04
	7045000001 Loyers garages parkings	29 518,40
	7050000001 LOC DIVERSES AP	0,00
	REPRISE SUR PROVISION	0,00
	7017400001 Reprise provision locative	0,00
	AUTRES PRODUITS	0,00
	7550000000 POT GESTION COURANTE RAP	0,00
PRODUITS EXCEPTIONNELS		0,00
	SUR OPERATION DE GESTION	0,00
	7714000000 NON VALEUR RAP	0,00
	7734000001 INO ASSURANCE AP	0,00
	TOTAL GENERAL	1 621 124,07

COMpte DE RESULTAT - CHARGES

N° DE COMPTE	CHARGES	Exercice N			EXERCICE N-1	
		CHARGES RECUPERABLES		TOTAUX PARTIELS		
		EUROS	EUROS			
	CHARGE S D'EXPLOITATION (1)			423 889,41	509 351,36	
60-61-62 Consommation de l'exercice en provenance de tiers				355 674,87	432 323,83	
606 Achats non stockés de matières et fournitures	16 644,03			16 644,03	12 032,88	
6151 Entretien courant sur biens immobiliers	0,00	28 581,17		28 581,17	16 948,11	
6152 Gros entretien sur biens immobiliers		132 682,94		132 682,94	201 670,01	
6153 Grosses réparations sur biens immobiliers		0,00		0,00	3 050,82	
628 Autres charges relatives à l'exploitation	0,00	2 958,95		2 958,95	6 111,04	
Autres 61-62 Autres services extérieurs	4 489,57	170 318,21		174 807,78	192 510,97	
63 Impôts, taxes et versements assimilés				38 219,94	39 639,29	
635-637 Autres	38 219,94	0,00		38 219,94	39 639,29	
Dotations aux amortissements et aux provisions				19 151,55	0,00	
68174 Crédit aux dettes		19 151,55				
65 Autres Charges				10 843,05	37 388,24	
654 Pertes sur créances intécouvrables		10 843,05				
658 Charges diverses de gestion courante		0,00				
	CHARGE S EXCEPTIONNELLE S			1 197 234,66	1 333 590,08	
671 Sur opérations de gestion				1 193 559,60		
678 Autres charges exceptionnelles				3 675,06		
	TOTAL DES CHARGES	59 353,54	1 561 770,53	1 621 124,07	1 842 941,44	
	TOTAL GENERAL			1 621 124,07	1 842 941,44	
				-5 000,25	435,09	

(1) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

四

ANALYST CONSULTANTS INC.

DRAFT 100

Digitized by srujanika@gmail.com

3. ANNEXES

RESULTATS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	Exercice N-4 : 2009	Exercice N-3 : 2010	Exercice N-2 : 2011	Exercice N-1 : 2012	Exercice N : 2013
	EUROS	EUROS	EUROS	EUROS	EUROS
Opérations et résultats de l'exercice					
- Chiffre d'affaires	1 468 694,73	1 508 037,78	1 657 064,30	1 726 943,18	1 621 124,07
- Résultat avant charges calculées (amortissements et provisions)	33 619,42	25 664,57	107 516,39	-115 998,26	19 151,55
- 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+4 EUROS
DEPRECIACTION				
Sur créances de l'actif circulant				
Locataires	91 333,20	19 151,55	0,00	110 484,75
TOTAL	91 333,20	19 151,55	0,00	110 484,75
TOTAL GENERAL	91 333,20	19 151,55	0,00	110 484,75
RENVOIS				
(1) Dont Dotations et reprises				
Exploitation		19 151,55	0,00	

ETAT DES DETTES

N° DE COMpte	ETAT DES DETTES	MONTANT NET DU BILAN	A UN AN AU PLUS EUROS	A PLUS D'UN AN ET CINQ ANS AU PLUS EUROS	A PLUS DE CINQ ANS EUROS	DETTE GARANTIES PAR DES SURETÉS RÉELLES EUROS
		EUROS				
165	Dépôts reçus (1651-1658)	76 378,91	0,00		76 378,91	
401-403-408	Fournisseurs et compagnies rattachées - Exploitation-Gestion	103 759,73	103 759,73			
411-419	Locataires et acquéreurs créateurs	52 028,50	52 028,50			
44	Etat et autres collectivités publiques : 445-447-448-442	0,00	0,00			
465-4671-4686	Créateurs divers	527 335,31	527 335,31			
47	Autres écritures	0,06	0,06			
TOTAL DES DETTES		759 502,51	683 123,60		76 378,91	
487	Produits constatés d'avance : 4871 Sur exploitation	85 339,02				
	TOTAL GENERAL	844 841,53	683 123,60		76 378,91	

ETAT DES CREANCES

ETAT DES CREANCES	MONTANT NET AU BILAN	A 1 AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN
	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.	17 780,02	17 780,02	
416 Locataires et acquéreurs douteux ou litigieux	16 211,85	16 211,85	
418 Apurement débiteur	0,00	0,00	
445 TVA Déductible	1 617,79	1 617,79	
4612000200 Gestion Cub	809 231,87	809 231,87	
TOTAL	844 841,53	844 841,53	0,00
TOTAL GENERAL	844 841,53	844 841,53	0,00

COMPTES RATTACHES

CHARGES A PAYER

N° de COMPTE	LIBELLES	MONTANT
		EUROS
408	Fournisseurs	28 989,47
	TOTAL	28 989,47

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
PROVISIONS POUR CHARGES APAGL	85 339,02
TOTAL	85 339,02

**TABLEAU RECAPITULATIF PAR NATURE
DES CHARGES ET PRODUITS SUR EXERCICE ANTERIEUR**

672 - Charges sur exercices antérieurs

NATURE	MONTANT
	EUROS
6151000001 EC imm rapport nr ap	-650,56
6152000001 GE sur immeuble rapport nr ap	-4 350,39
TOTAL	-5 000,95

772 - Produits sur exercices antérieurs

NATURE	MONTANT
	EUROS
7031000502 Ecart régul de charges ap	2 157,41
7043000001 Loyer lgts conv ap	521,42
TOTAL	2 678,83

TABLEAU RECAPITULATIF PAR NATURE
DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

I - CHARGES

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
	EUROS	EUROS
671 - Sur opérations de gestion Ex cédent 2013	1 193 559,60	1 193 559,60
678 - Autres Sinistres	3 675,06	3 675,06
TOTAL	1 197 234,66	1 197 234,66

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

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION
(suite)

PRODUITS		CHARGES		SOLDES INTERMEDIAIRES (1-2)			
				Exercice N	Exercice N-1		
		VALEUR AJOUTEE		EUROS	EUROS		
				1 227 229,26	1 254 980,06		
		EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION		1 227 229,26	1 254 980,06		
		EUROS		EUROS			
78174 Reprise sur provisions - Charges d'exploitation		68174 Dotations aux provisions sur créances douteuses		19 151,55			
75 Autres produits de gestion courante		684 Pertes sur créances irrécouvrables		10 843,05			
		688 Charges de gestion courante		0,00			
TOTAL		TOTAL		29 994,60			
				-29 994,60			
				78 610,02			
				1 197 234,66			
				1 333 590,08			
				1 197 234,66			
				1 333 590,08			
771 Produits exceptionnels sur opérations de gestion		671 Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		1 193 559,60			
778 Autres produits exceptionnels		678 Autres charges exceptionnelles		3 675,06			
TOTAL		TOTAL		1 197 234,66			
				1 197 234,66			
				1 333 590,08			
RESULTAT DE L'EXERCICE				0,00			
				0,00			

5. CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT

CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT

	Exercice N	Exercice N-1
	EUROS	EUROS
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	1 227 229,26	1 254 980,06
 + 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)	-10 843,05	-37 388,24
° Charges diverses de gestion courante (c/658)	0,00	0,00
 + Produits exceptionnels		
° Produits exceptionnels sur opérations de gestion (c/771)	0,00	0,00
° Autres produits exceptionnels (c/778)	0,00	0,00
 - Charges exceptionnelles		
° Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (c/671)	-1 193 559,60	-1 332 942,65
° Autres charges exceptionnelles (c/678)	-3 675,06	-647,43
 CAPACITE NORMATIVE D'AUTOFINANCEMENT (2)	19 151,55	-115 998,26
 CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT DE L'EXERCICE	19 151,55	-115 998,26
 AUTOFINANCEMENT NET	19 151,55	-115 998,26