

Annexe 7 : Extrait du plan de comptes utilisé par l'agence Activités de gérance

CLASSE IV**Comptes de tiers**

40. FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES

401 Fournisseurs

404 Fournisseurs d'immobilisations

41. CLIENTS ET COMPTES RATTACHES

411. Clients

4111. Clients vente de biens ou de prestations de services

4112. Clients mandants – Gestion locative

4112 - 01 Propriétaires

...

4112 – 01 – 11564 ESILVA

...

4112 - 02 Locataires

...

4112 – 02 – 11565 MARTIN

4112 - 04 Clients - Cautionnement dépôt de garantie

...

42. PERSONNEL ET COMPTES RATTACHES

43. SECURITE SOCIALE ET AUTRES ORGANISMES SOCIAUX

44. ETAT ET COLLECTIVITES PUBLIQUES

445. Etat – Taxes sur le chiffre d'affaires

44551 Etat – TVA à décaisser

44562 Etat – TVA déductible sur achats d'immobilisations

44566 Etat – TVA déductible sur achats de biens et services

44571 Etat – TVA collectée

44558 Etat – TVA à régulariser ou en attente

...

46. DEBITEURS ET CREDITEURS DIVERS

CLASSE V**Comptes financiers**

50. VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

51. BANQUES, ETABLISSEMENTS FINANCIERS ET ASSIMILES

512 Banques

5121. Banque Agence (comptes en euros)

514. Chèques postaux

5141. Chèques postaux Agence

53. CAISSE

531. Caisse siège social

5311. Caisse Agence (comptes en euros)

5451 Banque gérance

CLASSE VI**Comptes de charges**

60. ACHATS

61. SERVICES EXTERIEURS

62. AUTRES SERVICES EXTERIEURS

63. IMPOTS TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES

64. CHARGES DE PERSONNEL

65. AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE

66. CHARGES FINANCIERES

67. CHARGES EXCEPTIONNELLES

Annexe 7 (fin) : Extrait du plan de comptes utilisé par l'agence Activités de gérance

CLASSE VII Comptes de produits

70. VENTE DE PRODUITS FABRIQUES, PRESTATIONS DE SERVICES, MARCHANDISES

706. Prestations de services

7061. Honoraires de gestion

70611. Actes, conseils, démarches, contentieux

70612. Gestion locative

70614. Gestion de biens ruraux

70615. Travaux et sinistres assurances

7062. Remboursements de frais

7063. Honoraires et commission de négociation

70631. Transactions immobilières

70632. Locations

70633. Cessions commerciales

70634. Prestations de services – Rédaction d'actes – Conseils – Démarches – Contentieux

7068. Honoraires divers

70681. Honoraires expertise

708. Produits des activités annexes

709. Rabais, Remises et ristournes accordés par l'entreprise

DANS CE CADRE

NE RIEN ÉCRIRE

Académie : _____ Session : _____

Examen ou Concours _____ Série* : _____

Spécialité/option* : _____ Repère de l'épreuve : _____

Épreuve/sous-épreuve : _____

NOM : _____

(en majuscules, suivi s'il y a lieu, du nom d'épouse)

Prénoms : _____ N° du candidat

Né(e) le : _____

(le numéro est celui qui figure sur la convocation ou la liste d'appel)

* Uniquement s'il s'agit d'un examen.

Repère : PIE5GIM

SESSION 2007

Durée : 2 H30

Page 15/20

Coefficient : 2,5

Annexe 8 (à rendre avec la copie)
Extrait du calcul des unités de valeur.

<i>Report première page :</i>				9 950	
3. Vitres parois vitrées et cuivres					
- Pour une fois par mois	"	12	60	720	
- Pourfois par mois	"	(1)			
c) Nettoyage des ascenseurs	par ascenseur	60			
IV – Entretien de propreté des espaces Libres :	Par tranche				
- nettoyage des trottoirs, cours, parkings	De 100 m ²	10	8	80	
- entretien de propreté des espaces verts	"	"			
V – Travaux spécialisés	par heure	60			
Travaux qualifiés	par heure	60 ou 70 (à préciser)	3	210	
TOTAL (T)				10 960	Le total (T) ne peut excéder 12 000 U.V.

VI – Permanence de jour : il s'agit d'un gardien à service permanent. Le total des UV de tâches (T) s'élevant au minimum à 3 400 UV et au maximum à 9 000 UV (2)

Minimum
10 000 UV

$$\frac{10\,000 - T}{2}$$

Majoration de 25% lorsque le total des UV de tâches T excède 10 000 :

$$((T) - 10\,000) * 25\%$$

TOTAL.....

Arrondi à la centaine supérieure.....

Soit un taux d'emploi de%

(1) si les fréquences demandées sont plus ou moins importantes que celles prévues à la ligne précédente, le nombre d'UV sera augmenté ou réduit en proportion.

(2) Au-delà de 9 000 UV totalisées en (T) le gardien est classé en service complet, avec attribution de 10 000 UV, si la permanence est demandée.

Annexe 9 : Rappels divers relatifs à la paye des concierges et gardiens d'immeuble

I - Avenant portant modification de l'annexe II relative aux salaires au 1er janvier 2006

Avenant n° 62 du 21 septembre 2005

(Extrait Brochure JO 3144)

Article 1er

La valeur du point prévu aux paragraphes 1 a et 2 a de l'article 22 de la convention collective des gardiens, concierges et employés d'immeubles, fixée dernièrement par avenant salaires n° 57 à 3,61Euros à effet du 1^{er} janvier 2004 reste inchangée.

Article 2

Les appointements mensuels conventionnels (salaire en nature inclus) pour un emploi à temps complet (catégorie A : base 169 heures hors majoration pour heures supplémentaires) ou à service complet (catégorie B : 10 000 UV) s'établissent comme suit à dater du 1^{er} janvier 2006 :

NIVEAU : 1

COEFFICIENT : 235

SALAIRE de base (en euros) : 848,35

SALAIRE complémentaire (en euros) : 508,72

SALAIRE conventionnel (en euros) : 1 357,07

NIVEAU : 2

COEFFICIENT : 255

SALAIRE de base (en euros) : 920,55

SALAIRE complémentaire (en euros) : 451,52

SALAIRE conventionnel (en euros) : 1 372,07

NIVEAU : 3

COEFFICIENT : 275

SALAIRE de base (en euros) : 992,75

SALAIRE complémentaire (en euros) : 384,32

SALAIRE conventionnel (en euros) : 1377,07

NIVEAU : 4

COEFFICIENT : 340

SALAIRE de base (en euros) : 1 227,40

SALAIRE complémentaire (en euros) : 197

SALAIRE conventionnel (en euros) : 1 424,40

[...]

II - Les avantages en nature

Le logement :

Lorsqu'un logement est fourni, la valeur de celui-ci est déduite du salaire. L'évaluation du montant à déduire s'effectue en fonction de la superficie et des éléments de confort. Il existe trois catégories :

Catégorie 1 : 3 € le m²

Catégorie 2 : 2,37 € le m²

Catégorie 3 : 1,75 € le m²

Au maximum il ne peut être retenu que la valeur de 60m² de logement.

Les autres avantages en nature :

Les montants sont évalués d'une manière forfaitaire en équivalent électricité tarif « petites fournitures ».

1 Kwh = 0,1291 € TTC à compter du 04/07/2003

Soit :

Description	Kwh	montants
Electricité	55	7,10
Gaz	92	11,88
Chauffage	120	15,49
Eau chaude	98	12,65

Annexe 10 : Le surloyer dans les baux HLM

Les conditions de ressources d'une location HLM

Les plafonds de ressources sont fixés en fonction du nombre de personnes composant le ménage et du lieu d'implantation du logement. Les ressources à retenir sont celles de l'année n-2. En 2007, il faut donc prendre les revenus nets perçus en 2005 (figurant sur l'avis d'imposition reçu en 2006).

Nbre de personnes	Paris et communes limitrophes	Ile de France	Régions
1	16.052	16.052	13.956
2	23.989	23.989	18.636
3	31.448	28.837	22.412
4	37.546	34.542	27.055
5	44.671	40.891	31.827
6	50.267	46.014	35.867
personne en +	+5.601	+5.127	+4.000

Le surloyer

Si les ressources augmentent en cours de bail, le locataire peut se maintenir dans les lieux mais l'organisme peut lui réclamer un "sur loyer de solidarité". Si l'augmentation est d'au moins 20 %, l'organisme est libre d'appliquer ou non le supplément. En revanche, lorsque l'ensemble des ressources des personnes vivant au foyer excèdent d'au moins 60 % les plafonds de ressources en vigueur pour l'attribution des logements, l'augmentation est obligatoire

Les valeurs de référence du décret du 25.4.96 et décision pour la ville de Bagnolet

Taux de dépassement du plafond de ressources	Coef. de dépassement (fourchettes prévues par l'article R. 441-22 du code de la construction et de l'habitation (CCH).	Coefficients décidés en délibération Pour la ville de Bagnolet
20 à 30%	0 à 0.75	0.4
30 à 40%	0 à 1	0.5
40 à 60%	0 à 1.5	1.25
60 à 80%	1,5 à 2	1.75
80% et +	2 et plus	2.5

Le montant du surloyer mensuel de référence par m2 habitable

Zones géographiques	Surloyer mensuel de référence par m2 habitable
Paris et communes limitrophes	1,51 €
Autres communes de l'agglomération de Paris, communes de zones d'urbanisation, villes nouvelles d'Ile de France	1,19 €
Reste de l'Ile de France, agglomérations et communautés de plus de 100 000 habitants, zone d'urbanisation et villes nouvelles hors Ile de France	0,96 €
Départements d'Outre-mer, reste du territoire	0,23 €

La somme du loyer et du surloyer ne doit pas dépasser 25% des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer. Les ressources à prendre en compte sont celles de l'année de référence.

Le locataire doit répondre dans le délai d'un mois à la demande d'enquête annuelle effectuée par l'organisme HLM, en vue de déterminer s'il est redevable du supplément de loyer.

Annexe 11 : Maquette de calcul

	A	B	C	D	E	F	G	H		
1	Calcul des surloyers pour les Immeubles en Isle de France						Zone de données :			
2								Nbre de personnes plafonds		
3	Revenu annuel total n-2 du foyer				10 000,00 €			1	16 052,00 €	
4								2	23 989,00 €	
5	Nombre de personnes composant le foyer				2			3	31 448,00 €	
6								4	37 546,00 €	
7	Montant du plafond :				23 989,00 €			5	44 671,00 €	
8								6	50 267,00 €	
9	Superficie de l'appartement (en m²)				120					
10										
11	Loyer payé actuellement				600,00 €			Taux de dépassement du plafond de ressources		
12								Coefs. décidés en délibération		
13								20 à 30%	0,4	
14	Pourcentage de dépassement des ressources				66,74%			30 à 40%	0,5	
15								40 à 60%	1,25	
16	Bilan				Surloyer obligatoire			60 à 80%	1,75	
17								80% et +	2,5	
18										
19	Augmentation Loyer :									
20										
21	Coefficients à appliquer				1,75					
22										
23	Montant du surloyer				317,10 €					
24										
25	Total Loyer + Surloyer				917,10 €					
26										
27	Plafonnement du loyer et surloyer				833,33 €					
28										
29	Montant final du loyer				833,33 €					
30										
31	Montant final du surloyer				233,33 €					
32										
33										

DANS CE CADRE

NE RIEN ÉCRIRE

Académie : _____ Session : _____

Examen ou Concours _____ Série* : _____

Spécialité/option* : _____ Repère de l'épreuve : _____

Épreuve/sous-épreuve : _____

NOM : _____

(en majuscules, suivi s'il y a lieu, du nom d'épouse)

Prénoms : _____ N° du candidat

Né(e) le : _____

(le numéro est celui qui figure sur la convocation ou la liste d'appel)

* Uniquement s'il s'agit d'un examen.

Repère : PIE5GIM

SESSION 2007

Durée : 2 H30

Page 19/20

Coefficient : 2,5

**Annexe 12 : Grille de simulation
(à compléter et à rendre avec la copie)**

	Simulation 1	Simulation 2	Simulation 3	Simulation 4
Revenu annuel total n-2 du foyer :	40 000	45 000	50 000	100 000
Nombre de personnes composant le foyer :	2	4	3	5
Montant du plafond :	23 989	37 546	31 448
Superficie de l'appartement (en m ²) :	120	75	150	130
Loyer payé actuellement :	600	400	600	600
Pourcentage de dépassement des ressources :	66,74%	19,85%	58,99%
Bilan	Surloyer obligatoire	Pas de surloyer	Surloyer obligatoire
Augmentation Loyer				
Coefficients à appliquer :	1,75		1,25
Montant théorique du surloyer :	317,10		283,13
Total Loyer + surloyer	917,10		883,13
Plafonnement du surloyer	833,33		1 041,67
Montant final du loyer	833,33	400	883,13
Montant final du surloyer	233,33		283,13

DANS CE CADRE

NE RIEN ÉCRIRE

Académie : _____ Session : _____

Examen ou Concours _____ Série* : _____

Spécialité/option* : _____ Repère de l'épreuve : _____

Épreuve/sous-épreuve : _____

NOM : _____

(en majuscules, suivi s'il y a lieu, du nom d'épouse)

Prénoms : _____ N° du candidat

Né(e) le : _____

(le numéro est celui qui figure sur la convocation ou la liste d'appel)

* Uniquement s'il s'agit d'un examen.

Repère : PIE5GIM

SESSION 2007

Durée : 2 H30

Page 20/20

Coefficient : 2,5

**Annexe 13 : Grille de formules
(à compléter et à rendre avec la copie)**

Adresse cellule	Formules
E14	
E16	=SI(E14<=0,2;"Pas de surloyer";"Surloyer obligatoire")
E21	=SI(E14<=0,2;"";SI(E14<=0,3;0,4;SI(E14<=0,4;0,5;SI(E14<=0,6;1,25;SI(E14<=0,8;1,75;2,5)))) ou =SI(E14<=0,2;"";SI(E14<=0,3;I14;SI(E14<=0,4;I15;SI(E14<=0,6;I16;SI(E14<=0,8;I17;I18))))
E23	=SI(E21="";"";1.51*E9*E21)
E25	
E27	
E29	=SI(E16="Pas de surloyer";E11;SI(E25<E27;E25;E27))
E31	