

Envoyé en préfecture le 30/09/2024

Reçu en préfecture le 30/09/2024

Publié le 30/09/2024

ID : 024-212400378-20240926-D20240077-DE



SEM URBALYS HABITAT

Ingénierie, études techniques

Rue Neuve d'Argenson

24100 BERGERAC

Comptes annuels et annexes

De l'exercice clos

Le 31 décembre 2023

Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

Sommaire

COMPTES ANNUELS	1
Bilan actif	2
Bilan Passif	3
Compte de résultat charges	4
Compte de résultat produits	5
Faits caractéristiques	6
Règles et méthodes comptables	7
Annexes légales :	
• Engagement Hors Bilan, Commercialisation et Prestations de services à personnes physiques	16
• Affectation du résultat de l'exercice N-1, Distribution de dividendes, résultat au cours des Cinq derniers exercice	17
• Ratio d'autofinancement net HLM	18
• Mouvements des postes de l'actif immobilisés	19
• Amortissements - situation et mouvements	20
• Amortissements – diminution de l'exercice	21
• Dépréciation et provisions	22
• Etat des dettes	23
• Etat des créances	24
• Filiales et participations	25
• Dirigeants – effectif	26
• Frais d'acquisition imputés pendant l'exercice et transfert de charges	27
• Production immobilisée	28
• Incorporation des frais financiers et de coûts internes au coût de production	29
• Charges exceptionnelles	30
• Produits exceptionnels	31
Informations sur les postes du bilan et compte de résultat :	
• Produits à recevoir	32
• Charges à payer	32
• Charges constatées d'avance	33
• Produits constatés d'avance	33
• Ventilation du chiffre d'affaires	34
• Capital social	34

COMPTES ANNUELS

BILAN - ACTIF

Partie 2 - Fiche n°2.1.1

N° de compte 1	ACTIF 2	Exercice 2023			TOTAUX PARTIELS 6	Exercice 2022 NET 7
		BRUT 3	Amortissements et dépréciations 4	NET 5		
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				0,00	0,00
201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00		0,00
203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	0,00	0,00	0,00		0,00
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				16 054 462,25	14 830 741,39
2111	Terrains nus	0,00	0,00	0,00		0,00
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	1 332 558,93	0,00	1 332 558,93		1 342 220,37
212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
213 sauf 21315-2135-21318	Constructions locatives (sur sol propre)	29 085 901,51	18 273 006,09	10 812 895,42		11 465 653,61
214 sauf 21415-2145-21418	Constructions locatives sur sol d'autrui	4 523 378,02	614 370,12	3 909 007,90		2 022 867,41
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	0,00	0,00	0,00		0,00
21418-21318	Autres ensembles immobiliers	0,00	0,00	0,00		0,00
215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	179 375,86	179 375,86	0,00		0,00
221-222-223	Immeubles en location-vente, loc. attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00
23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				4 646 481,97	3 300 361,88
2312	Terrains	1 222 339,93	0,00	1 222 339,93		1 222 298,98
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	3 424 142,04	0,00	3 424 142,04		2 078 062,90
238	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
26	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				76 428,23	41 459,98
261-266-2675-2676	Participations - Apports, avances	29 200,00	0,00	29 200,00		29 200,00
2671-2674	Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00		0,00
272	Titres immobilisés (droits de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00
2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
278	Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres	47 228,23	0,00	47 228,23		12 259,98
2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	ACTIF IMMOBILISE	39 844 124,52	19 066 752,07	20 777 372,45	20 777 372,45	18 172 563,25
3 (net du 319, 339, 359)	STOCKS ET EN-COURS				132 026,66	141 946,91
31 (O.H.L.M.) / 38 (SEM)	Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00		0,00
33	Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00		0,00
	Immeubles achevés :					
35 sauf 358	Disponible à la vente	0,00	0,00	0,00		0,00
358	Temporairement loués	0,00	0,00	0,00		0,00
37	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
32	Approvisionnements	132 026,66	0,00	132 026,66		141 946,91
409	Fournisseurs débiteurs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	CREANCES D'EXPLOITATION				1 163 211,18	751 755,77
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :			0,00		
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	186 339,49	0,00	186 339,49		269 078,32
412	Créances sur acquéreurs	149 404,69	0,00	149 404,69		25 528,23
414	Clients - autres activités	0,00	0,00	0,00		0,00
415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
416	Clients douteux ou litigieux	131 263,28	124 271,51	6 991,77		15 974,58
418	Produits non encore facturés	71 286,00	0,00	71 286,00		36 051,37
42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	185 235,87	0,00	185 235,87		177 953,27
441	Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	563 953,36	0,00	563 953,36		227 170,00
454	CREANCES DIVERSES (3)				212 930,93	114 346,84
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	0,00	0,00	0,00		0,00
451-458	Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	0,00	0,00	0,00		0,00
46 (sauf 4611-4675-4678)	Débiteurs divers	81 988,30	0,00	81 988,30		32 935,51
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	130 942,63	0,00	130 942,63		81 411,33
4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
455-4562	Autres	0,00	0,00	0,00		0,00
478 (OPH)	Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
50	Valeurs Mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	DISPONIBILITES				617 026,75	2 507 574,65
511	Valeur à l'encaissement	0,00		0,00		0,00
515 (OPH)	Comptes au trésor	0,00		0,00		0,00
516	Comptes de placement court terme	0,00		0,00		0,00
5188	Intérêts courus à recevoir	0,00		0,00		0,00
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	617 026,75		617 026,75		2 507 574,65
53-54	Caisse et régies d'avance	0,00		0,00		0,00
486	Charges constatées d'avance	35 744,49		35 744,49	35 744,49	23 769,29
	ACTIF CIRCULANT (II)	2 285 211,52	124 271,51	2 160 940,01	2 160 940,01	3 539 393,46
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	0,00		0,00	0,00	0,00
169	Primes de remboursement des obligations (IV)	0,00		0,00	0,00	0,00
476	Différences de conversion Actif (V)	0,00		0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	42 129 336,04	19 191 023,58	22 938 312,46	22 938 312,46	21 711 956,71
	(1) Dont droit au bail					
	(2) Dont à moins d'un an					
	(3) Dont à plus d'un an					

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

N° de compte 1	PRODUITS 2	Exercice 2023			Exercice 2022	
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS 5	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
1	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		3 513 544,69	2 997 318,98	3 423 586,27	2 927 409,68
2						
3	Produits des activités		3 240 356,27	2 735 064,80	3 176 815,67	2 719 448,25
4	7011 Ventes de terrains lotis	0,00			0,00	
5	7012-7013 Ventes d'immeubles bâtis	0,00			0,00	
6	7014 Ventes de maisons individuelles (CCM)	0,00			0,00	
7	7017-7018 Ventes d'autres immeubles	0,00			0,00	
8	703 Récupération des charges locatives	725 970,20		605 139,09	638 279,22	551 068,93
9	702 / 704 Loyers :					
10	7021 (SEM) / 7041 (OHLM) Loyers des logements non conventionnés	0,00			0,00	
11	7023 (SEM) / 7043 (OHLM) Loyers des logements conventionnés	1 896 589,18		1 896 589,18	1 849 536,05	1 849 536,05
12	7022 (SEM) / 7042 (OHLM) Suppléments de loyers	430,68		430,68	0,00	
13	7026 (SEM) / 7046 (OHLM) Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	125 136,81		125 136,81	213 049,11	213 049,11
14	7027 (SEM) / 7047 (OHLM) Logements en location - accession et accession invendus	0,00			0,00	
15	7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM) Autres	490 393,56		105 933,20	458 205,73	104 070,32
16	706 Prestations de services :					
17	705 Produits de concession d'aménagement	0,00			0,00	
18	7061-7062 Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts)	0,00			0,00	
19	70631 (OHLM) Sociétés sous égide	0,00			0,00	
20	70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM) Prestations de services à personnes physiques et autres produits	0,00			0,00	
21	7064 Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	0,00			0,00	
22	7065 Syndic de copropriété	0,00			0,00	
23	7066 (OHLM) / 7063 (SEM) Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	0,00			0,00	
24	70671 Gestion des S.C.C.C	0,00			0,00	
25	70672 Gestion des prêts	0,00			0,00	
26	7068 Autres prestations de services	0,00			0,00	
27	708 Produits des activités annexes :					
28	7086 Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	0,00			0,00	
29	708 Autres	1 835,84		1 835,84	17 745,56	1 723,84
30	71 Production stockée (ou déstockage)		6 585,25	0,00	38 809,17	0,00
31	7133 Immeubles en cours	6 585,25			38 809,17	
32	7135 Immeubles achevés	0,00			0,00	
33	72 Production immobilisée		43 798,57	43 798,57	20 908,74	20 908,74
34	7222 Immeubles de rapport (frais financiers externes)	43 798,57		43 798,57	20 908,74	20 908,74
35	721-Autres 722 Autres productions immobilisées	0,00			0,00	
36	74 Subventions d'exploitation		0,00	0,00	6 892,82	6 892,82
37	742 Primes à la construction	0,00			0,00	
38	743 Subventions d'exploitation diverses	0,00			6 892,82	6 892,82
39	744 Subventions pour travaux d'entretien	0,00			0,00	
40	781 Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		131 447,46	131 447,46	131 822,17	131 822,17
41	78157 Provisions pour gros entretien	89 050,00		89 050,00	95 140,00	95 140,00
42	78174 Dépréciations de créances	31 803,07		31 803,07	36 682,17	36 682,17
43	781 Autres reprises	10 594,39		10 594,39	0,00	
44	791 Transferts de charges d'exploitation		4 348,99	0,00	0,00	0,00
45	7583 Montant net reçu après dispositif de lissage de la CGLLS	54 257,00		54 257,00	48 143,00	48 143,00
46	751-754-7581-7582-7588 Autres produits	32 751,15		32 751,15	194,70	194,70
47	755 Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		0,00	0,00	0,00	0,00
48						
49	PRODUITS FINANCIERS		6 221,88	6 221,88	808,30	808,30
50						
51	De participations (2)		0,00	0,00	0,00	0,00
52	7611 Revenus des actions	0,00			0,00	
53	7612 Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	0,00			0,00	
54	7613-7618 Revenus des avances , prêts participatifs et autres	0,00			0,00	
55	762 D'autres immobilisations financières (2)		0,00	0,00	0,00	0,00
56	76261-76262 Prêts accession	0,00			0,00	
57	762 Autres	0,00			0,00	
58	763-764 D'autres créances et valeurs mobilières de placement		0,00	0,00	0,00	0,00
59	765-766-768 Autres (2)	6 221,88		6 221,88	808,30	808,30
60	786 Reprises sur dépréciations et provisions		0,00	0,00	0,00	0,00
61	796 Transfert de charges financières		0,00	0,00	0,00	0,00
62	767 Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00	0,00	0,00
63						
64	PRODUITS EXCEPTIONNELS		128 159,87	118 456,17	108 842,42	85 576,29
65						
66	771 Sur opérations de gestion	34 341,67		34 221,67	30 723,83	30 723,83
67	77 Sur opérations en capital		93 818,20	84 234,50	78 118,59	54 852,46
68	775 Produits des cessions d'éléments d'actif	0,00			0,00	
69	777 Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	58 564,36		53 857,82	59 068,45	54 361,91
70	778 Autres	35 253,84		30 376,68	19 050,14	490,55
71	787 Reprises sur dépréciations et provisions		0,00	0,00	0,00	0,00
72	797 Transferts de charges exceptionnelles		0,00	0,00	0,00	0,00
73						
74						
75						
76						
77	TOTAL DES PRODUITS	3 647 926,44	3 647 926,44	3 121 997,03	3 533 236,99	3 013 794,27
78						
79	SOLDE DEBITEUR = PERTE		19 097,15	0,00	0,00	8 491,67
80	dont relevant du SIEG		0,00			
81	dont ne relevant pas du SIEG		0,00			
82	TOTAL GENERAL	3 667 023,59	3 667 023,59	3 121 997,03	3 533 236,99	3 022 285,94
83	(1) Dont produits sur exercices antérieurs					
84	(2) Dont produits concernant les entreprises liées					

Annexes aux comptes sociaux Exercice 2023

1.1 - Faits caractéristiques de l'exercice

Immeubles neufs

La Cuisine Centrale a été livrée en date du 7 juillet 2023.

Cessions sur l'exercice :

Aucune cession n'est à constater durant l'exercice

Impact RLS et CGLLS :

La loi de finances pour 2018 (art. 126) a institué une Réduction du loyer de solidarité (RLS) appliquée par les bailleurs sociaux à compter du 1er février 2018 aux locataires dont les ressources sont inférieures à un plafond, fixé en fonction de la composition du foyer et de la zone géographique.

Cette RLS a eu un impact négatif sur les comptes de l'exercice 2023 pour un montant total de 184 K€ contre 183 K€ en 2022.

La cotisation de base à la CGLLS a entraîné un produit de mutualisation de 54 K€ en 2023 contre 48 K€ en 2022

La cotisation Additionnelle à la CGLLS a été de 1.8 K€ en 2023 contre 8.2 K€ en 2022.

Changement de présentation des comptes

Depuis l'arrêté du 14 décembre 2022, suivi de l'arrêté du 8 décembre 2023 MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES, les SEM sont tenues de compléter des documents annuels et états financiers harmonisés avec ceux des organismes HLM et de les faire certifier par leur(s) commissaire(s) aux comptes.

Cette obligation est applicable aux comptes annuels ouverts au 1er janvier 2023. Ces documents sont donc entièrement uniformisés, tout en maintenant certaines spécificités.

Les comptes clos au 31/12/2023 sont donc présentés selon l'arrêté. Ils comprennent :

- Bilan au 31 décembre de l'année d'exercice selon le format des fiches 2.1 et 2.2 des documents annuels et états financiers relatifs aux comptes sociaux ;
- Compte de résultat au 31 décembre de l'année d'exercice selon le format des fiches 3.1 et 3.2 des documents annuels et états financiers relatifs aux comptes sociaux ;
- Annexe aux comptes annuels composée des faits caractéristiques de l'exercice, des principes, règles et méthodes comptables et des tableaux selon le format des fiches 4.1 à 4.13 des documents annuels et états financiers relatifs aux comptes sociaux.

Règles et méthodes comptables

1. Méthodes d'évaluation et hypothèses de base

Les comptes annuels de la SEM URBALYS HABITAT sont établis dans le respect des dispositions comptables générales, du règlement ANC 2020-05 du 24 juillet 2020 qui modifie le règlement ANC N°2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général. Les comptes annuels sont établis conformément aux :

- aux arrêtés du 14 décembre 2022 et du 8 décembre 2023 du MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES,
- Au règlement de l'ANC N°2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social à comptabilité privée et les règlements modificatifs ;

Les principes généraux de prudence, de régularité, de sincérité et d'image fidèle ont été respectés à partir des hypothèses de base suivantes :

- Continuité de l'exploitation,
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- Indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'entrée et l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité générale a été la méthode des coûts historiques qui se caractérise par l'emploi de coûts nominaux exprimés en euros.

1.A Affectation des charges et produits par secteur « activités agréées » et « autres activités » :

La loi ALUR du 24 mars 2014 impose aux SEM de présenter deux résultats à affecter, lors de l'assemblée générale ; un pour les « activités agréées » (locatif social et accession sociale) dont la part distribuable est plafonnée, et un pour les « activités non agréées » (accession libre, location de bureau, autres prestations de services) dont les règles de distribution restent les mêmes que précédemment.

Les charges et produits directement affectables aux opérations, le sont par le biais de la comptabilité analytique par opération. Lorsqu'il s'agit d'une charge ou d'un produit général propre au secteur d'activité, l'affectation est faite directement au secteur.

Les charges et produits non imputables directement (charges et produits communs aux deux secteurs) sont affectés, en fin d'exercice, suivant une clé de répartition constituée par le nombre de logements ou équivalents logements pour les bureaux.

Les missions de direction d'investissement, de gestion technique financière des projets de la SEM, effectuées par le prestataire MESOLIA sur la base de forfaits, sont réparties aux opérations concernées selon un pourcentage déterminé par la direction opérationnelle.

1.B Comptabilisation de la concession d'aménagement

L'opération d'aménagement Berggren qui a été concédée à la SEM est comptabilisée suivant l'avis n° 99-05 du CNC article B "opérations d'aménagement concédées aux risques et profits du concessionnaire "en date du 18/03/99 abrogeant l'avis de 1993 sur le traitement comptable des concessions d'aménagement, et complété par le règlement du CRC du 23/06/99.

En conséquence le CNC considère que le résultat intermédiaire provisoire peut être déterminé en cours de concession et comptabilisé à compter du 01/01/2000. Le traité de concession prévoit que le risque financier soit pris en charge par le concessionnaire soit, la SEM.

1.C Comptabilisation des honoraires

Selon l'avis de la CNCC, les honoraires comptables et d'audit légal et d'audit contractuel doivent être enregistrés quand la prestation est effectuée.

Les travaux du Commissaire aux Comptes relatifs à l'exercice 2023 et 25% de la rémunération pour la mission d'administration de société MESOLIA ayant débuté post clôture, seront comptabilisés sur 2024.

Règles et méthodes comptables

2. Informations complémentaires

La société gère 514 logements, 16 commerces ou bureaux en pied d'immeubles et du patrimoine d'immobilier d'entreprises représentant 3 574.15 m2 répartis sur 4 immeubles.

La SEM URBALYS a signé avec la Ville de Bergerac :

- Une convention de concession de travaux le 2 février 2017 complétée par l'avenant N°1 du 30/07/2018, pour la réalisation d'un bâtiment d'hébergement pour personnes en difficultés (MAT) (19 chambres et 5 studios), pour une durée de 15 ans à compter de la date de notification. Le contrat distingue 2 périodes : une période de construction et une période d'exploitation de 13 ans.
- Une convention de concession de travaux le 26 décembre 2019, pour la réalisation d'une cuisine centrale pour une durée de 20 ans.
- Un traité de concession d'aménagement de renouvellement urbain de l'ilot Berggren le 22 juillet 2016, pour une durée de 5 ans à compter de la date de notification.

3. Changement de méthode

Aucun changement de méthode sur cet exercice

4. Immobilisations

La société a opté pour activer, en immobilisation ou en stock, les intérêts se rapportant à des capitaux empruntés pendant la période de construction

Immobilisations achevées au cours de l'exercice :

Espace Economique Emploi	Réception des travaux en 2023 : Portes halls le 13/03/2023 Travaux façades le 03/05/2023 Remise en état faux plafonds le 24/03/2023 Luminaires le 07/04/2023
Cuisine Centrale	Livraison le 7 juillet 2023

Renouvellement ou ajout de composants sur les différentes résidences :

La valeur brute des sorties de composants renouvelés suit la méthode de la valeur déflatée (coût des travaux remplacés ramené au coût d'origine du composant).

Les renouvellements de composants comptabilisés sur l'exercice sont de 137 639.42 €.

Les composants mis en service durant l'exercice sont de 109 393.60 €.

Règles et méthodes comptables

Immobilisations en cours

Ilot Berggren (15 logements)	Le cumul des travaux réalisés s'élève à 311 648.51 € TTC 10%.
Rue SaintMichel (18 logements)	Le cumul des travaux réalisés s'élève à 2 260 128.07 € TTC 10%.
Locaux d'activité La Bardonnie	Le total des dépenses comptabilisées au 31 décembre 2023 s'établie à 1 499 472.59 € correspondant à l'acquisition des lots 7 et 5 et des travaux de copropriété.
Immeuble Gambetta	Le total fin 2023 correspond d'un montant de 532 467.42 € correspond à l'acquisition le 28 mars 2022 d'un immeuble pour un montant (frais d'acquisition inclus) de 513 324.55 € et des honoraires et travaux.
Jean Moulin	Montant des travaux de transformation de locaux d'activités en logements pour 36 982.73 € au 31 décembre 2023
Rue d'Albret	Montant de 443.15 € au 31 décembre 2023 diagnostics amiante pour l'installation du portail électrique
Résidence Les Bateliers	Montant honoraires de 1 440 ,00 € relatif à la modernisation de l'ascenseur.
Résidence Duguesclin	Dépenses cumulées au 31 décembre 2023 de 3 899.50 € relatif à la modernisation de l'ascenseur

Les immobilisations en cours, en fin d'exercice, s'élèvent à 4 646 481.97 €.

Les immobilisations financières s'élèvent à 76 428.23 €.

5. Calcul des amortissements

Méthodes utilisées pour le calcul des amortissements

A compter du 1er janvier 2005, les règlements CRC n°2002-10 et 2004-06 s'appliquent et fixent les modalités de première application de la réforme des actifs.

Le Conseil d'Administration du 27 octobre 2006 a décidé d'appliquer la méthode de reconstitution des coûts historiques, soit la méthode rétrospective pour les actifs. Il a été retenu les durées moyennes proposées dans l'avis du CNC selon la méthode dite du CSTB (Conseil scientifique et technique du Bâtiment) pour le logement social.

Cette méthode consiste à appliquer des pourcentages par composants.

Pour les bureaux, il a été décidé d'appliquer la grille de décomposition annexée à l'instruction fiscale 4 A -13- 05 du 30 décembre 2005.

Pour les opérations livrées après la réforme, la décomposition se fait par rapport aux natures de marchés pour leur coût. Les honoraires et charges diverses sont répartis au prorata des marchés de construction.

Décomposition des actifs :

La SEM URBALYS Habitat a choisi d'utiliser la méthode rétrospective, avec une décomposition en 8 composants pour une durée d'amortissement de structure de 50 ans (les durées d'amortissement des autres composants étant liées à ce choix), pour le logement social.

Pour les bureaux, la durée d'amortissement de la structure est 40 ans ou 50 ans.

Les réhabilitations et aménagements complémentaires conservent la même méthode d'amortissement qu'avant la réforme comptable.

Les dépenses prolongeant la durée de vie des immobilisations sont comptabilisées par composants avec, éventuellement, la sortie du composant d'origine.

La dotation aux amortissements de l'exercice s'élève à 870 011.37 €.

Dans le cadre de la mise en service de la Maison d'Accueil Temporaire, des amortissements dérogatoires, assimilables à des amortissements de caducité, sont constatés pour un montant de 93 508.47 € de telle sorte que l'immeuble ait une valeur résiduelle nulle à l'expiration du contrat de concession de travaux.

Il en est de même avec la concession de la Cuisine Centrale livrée cette année le 7 juillet 2023, les amortissements dérogatoires, assimilables à des amortissements de caducité sont constatés pour un montant de 14 356.10 €.

6. Stocks

Concession d'aménagement Ilot Berggren :

Convention signée le 22/07/2016, transmise au représentant de l'état par la collectivité le 28/07/2016 et notifiée par la collectivité à la SEM URBALYS Habitat le 01/08/2016, date de prise d'effet. La durée est fixée à 5 années.

Par délibération du 4 mai 2023, le conseil municipal de la ville de Bergerac a approuvé le compte rendu d'activités actualisé au 31/12/2022.

Le pourcentage d'avancement a été établi par rapport au bilan actualisé au 31/12/2022 approuvé par le conseil municipal de la Ville de BERGERAC du 4 mai 2023.

Le coût cumulé des travaux par rapport au total des produits hors participation est inférieur aux travaux cumulés réalisés au 31/12/2023, donc il n'y a pas de provision pour charges prévisionnelles à constater.

Règles et méthodes comptables

CONCESSION D'AMENAGEMENT Ilot BERGGREN

A	DONNEES DE BASE		Bilan	Bilan actualisé
			Initial	au 31/12/2023
1	Coûts globaux estimés à fin d'opération		730 824	625 564
	Produits globaux estimés à fin d'opération		507 961	418 791
2	<i>produits de cession et divers</i>		89 560	95 000
3	<i>Subvention ANAH relogement</i>		22 540	0
4	<i>Subventions ANAH acquisition démolition</i>		395 861	323 791
5	<i>Autres produits</i>		0	0
1-2-3-4-5	<i>Participation de la collectivité concédante</i>		222 863	206 773

B	MONTANT CUMULE DES PRODUITS COMPTABILISES DEPUIS LE DEBUT DE L'OPERATION		Cumul	Cumul	Réalisation
			31/12/2022	31/12/2023	Exercice
5	Produits de cession et divers		0	0	0
5	Acompte sur remboursement travaux espaces publics		0	0	0
5	subventions état et autres		277 102	277 102	0
6	participation de la collectivité concédante		222 863	222 863	0
	TOTAL		499 965	499 965	0

C	ELEMENTS COMPTABLES		Cumul	Cumul	Réalisation
			31/12/2022	31/12/2023	Exercice
5/2	7	Pourcentage d'avancement théorique	66,18%	68,81%	2,63%
7*1	8	Coût de revient cumulé théorique des éléments cédés	414 016,63	430 455,94	16 439,31
	9	Coût de revient cumulé comptabilisé depuis le début de l'opération	555 897,35	555 897,35	0,00
8-9	10	Provision pour charges à engager	0,00	0,00	0,00
5-8	11	Résultat théorique cumulé de l'opération en fin d'exercice	-136 914,63	-153 353,94	-16 439,31
11-5	12	Participation cumulée à la charge du concédant	-414 016,63	-430 455,94	-16 439,31
12-6	13	Participation à recevoir	0,00	0,00	0,00
6-12	14	Participation reçue d'avance	86 014,56	69 509,06	-16 505,50

7. Créances**Provision pour dépréciation des créances clients**

La provision pour créances locataires douteux a fait l'objet d'une analyse individuelle de chaque dossier locataire. Les locataires partis et les présents dont la créance est à plus d'un an sont provisionnés à 100%.

La provision de 124 271.51 € est constituée à hauteur de 118 553.57 € pour les logements locatifs et est constituée à hauteur de 5 717.94 € pour les locaux d'activité.

La dotation de l'exercice est de 42 690.47 € la reprise de l'exercice est de 31 803.07 €.

Des créances irrécouvrables ont été constatées à hauteur de 24 191.40 € dont 8 921.04 € à la suite de décision du juge, couvert par la reprise de cette provision à hauteur de 21 514.88 €.

Des recouvrements sur créances admises en non-valeur les exercices précédents ont été constatés à hauteur de 7 852.67 €.

Règles et méthodes comptables

8. Valeurs mobilières de placement

En raison de la faible rentabilité des placements, les fonds sont laissés sur le compte courant rémunéré ouvert à la Caisse d'épargne et sur un compte ARKEA. Les produits financiers enregistrés sur l'exercice s'élèvent à 6 221.88 €.

9. Disponibilités

Pour chaque compte bancaire dont la SEM est titulaire, elle utilise une subdivision du compte 512 « banques ». Aucune compensation n'est opérée entre les comptes à solde créditeur et les comptes à solde débiteur. Le total des disponibilités au 31 décembre 2023 inscrit à l'actif est de 617 026.75 €.

Le montant des disponibilités inscrites au passif est de - 1 362 071.50 €, ce solde résulte de la mise en place d'une ligne de découvert auprès du Crédit Coopératif d'un montant maximum de 1 500 000.00 € remboursable au 31 janvier 2024 dans l'attente du versement du financement relatif à l'opération Cuisine Centrale.

Le versement du prêt est intervenu le 5 janvier 2024 ce qui a mis fin à la ligne de trésorerie.

10. Les capitaux propres

Le résultat bénéficiaire de l'exercice 2022 de 36 474.65 € a été affecté en autres réserves pour 44 966.32 € au secteur non agréé et en autres réserves au secteur agréé pour - 8 491.67 €.

<u>Variation des capitaux propres</u>	Montant début exercice	mouvements	Affectation du résultat	Montant fin exercice
Capital social	2 350 840,00			2 350 840,00
Réserve légale	235 084,00			235 084,00
Autres réserves	5 493 243,29		36 474,65	5 529 717,94
<i>dont autres réserves secteur agréé</i>	<i>653 017,26</i>		<i>-8 491,67</i>	<i>644 525,59</i>
REPORT A NOUVEAU	1 065 128,33			1 065 128,33
<i>dont RN bénéficiaire incidence réforme comptable 2005</i>	<i>707 144,07</i>			<i>707 144,07</i>
<i>dont RN déficitaire secteur agréé changement méthode PGE</i>	<i>-71 871,72</i>			<i>-71 871,72</i>
Résultat exercice	36 474,65	-19 097,15	-36 474,65	-19 097,15
<i>dont résultat secteur agréé</i>	<i>53 579,54</i>	<i>18 866,94</i>		<i>72 446,48</i>
Subventions valeur brute	2 342 912,84	622 405,00		2 965 317,84
-Subventions inscrite en compte de résultat	-1 258 904,61	-58 564,36		-1 317 468,97
Provision pour caducité	290 248,71	107 864,57		398 113,28
	10 555 027,21	652 608,06	0,00	11 207 635,27

Règles et méthodes comptables

11. Subventions d'investissement

Une quote-part des subventions d'investissement finançant un bien amortissable est virée annuellement au compte de résultat au même rythme que les amortissements pratiqués sur les immobilisations sur la valeur notifiée. Les sorties correspondent aux subventions finançant des biens renouvelés ou cédés.

12. Provisions pour risques et charges

Provisions pour gros entretien

Les provisions pour gros entretien ont été comptabilisées conformément au règlement n° 2015-04 du 4 juin 2015 de l'ANC relatif aux modalités d'application de la comptabilisation des provisions pour gros entretien dans les organismes de logement social.

La provision a été calculée à partir d'un plan de travaux pluriannuel établi sur 5 ans.

La provision en fin d'exercice s'élève à 461 313.05 € conformément au dernier plan de travaux validé en conseil d'administration du 15 décembre 2023 auquel il a été rajouté les travaux non terminés au 31/12/2023 pour un montant total de 22 670 € qui doivent être reconduits à la programmation 2024. La dotation s'élève à 113 802.33 € et la reprise à 89 050.00 €.

Les travaux de gros entretien ont été enregistrés pour la somme de 67 572.81 €.

Méthodes de calcul

La provision pour gros entretien a été calculée sur la base de la programmation de travaux sur 5 ans à laquelle une TVA de 10 % a été appliquée (sauf sur les programmes d'immobiliers d'entreprise qui ont été pris HT).

La dotation est calculée à compter de l'exercice au titre duquel les dépenses sont programmées et inscrites dans le plan pluriannuel à hauteur des dépenses futures rapportées linéairement en fonction de la périodicité.

13. Dettes garanties par des sûretés réelles

La récapitulation des dettes de l'entreprise et les dettes garanties par des sûretés réelles en fin d'exercice est présentée dans le tableau suivant intitulé « état de la dette par garant »

Les amortissements courus non échus au 31 décembre 2023 s'élèvent à 182 747.94 €

Règles et méthodes comptables

Etat de la dette par garant

Etat de la dette garantie par la Ville de Bergerac								
Année réalisation	Libellé	Prêteur	% de garantie	N° Contrat	Durée en années	Capital	Encours 31/12/2023	
2013	POLE EMPLOI PRET CE	Caisse Epargne	50	9203326	17	995 587,00	412 478,41	
1998	PLA CANDILLAC	CDC	100	864204	32	990 918,61	281 771,64	
1997	PLA PELOUSE	CDC	100	477350	32	1 342 008,70	400 525,91	
1997	RUE ALBRET	CDC	100	477349	32	518 326,66	137 779,14	
2000	PLUS GABARIERS	CDC	100	930953	32	1 499 907,91	672 962,70	
2005	PLUS02 COMPLEMENT DES GABARIERS PG19	CDC	100	1042947	35	15 000,00	9 035,71	
2000	PLUS MULTISITES /0095	CDC	100	931544	32	240 107,20	99 941,67	
2000	PLUS MULTISITES /0096	CDC	100	931550	32	240 107,20	99 941,67	
2000	PLUS MULTISITES /0097	CDC	100	931540	32	53 357,16	22 209,28	
2004	CDC PLAI GILETS	CDC	100	1031789	35	86 290,00	48 615,74	
2009	PLUS CDC RUE DES FARGUES	CDC	100	1134399	40	240 000,00	174 736,27	
2009	PLUS CDC RUE DES FARGUES	CDC	100	1134400	50	40 000,00	32 147,47	
2011	CDC PLUS RUE DES FONTAINES	CDC	100	1194355	40	535 564,00	414 870,10	
2011	CDC PLUS RUE DES FONTAINES	CDC	100	1194356	50	28 546,00	23 949,64	
2013	POG 0001 REHABILITATION JEAN MOULIN	CDC	100	5008814	15	3 000 000,00	1 086 619,68	
2018	Les Gilets 1 LOGT PLAI CDC Foncier/0103	CDC	100	5177325	50	13 465,00	12 408,93	
2018	Les Gilets 1 LOGT PLAI CDC /0103	CDC	100	5177326	40	86 009,00	77 061,38	
2019	MAT pret credit cooperatif	Crédit Coopératif	50	106223C	12	915 026,00	319 304,10	
2020	CDC PLAI CONST. SAINT MICHEL	CDC	50	5370237	40	197 193,43	190 139,15	
2020	CDC PLAI FONCIER ST MICHEL	CDC	50	5370235	50	64 522,93	62 860,90	
2020	CDC PLUS CONST ST MICHEL	CDC	50	5370236	40	462 061,57	448 640,50	
2020	CDC PLUS FONCIER ST MICHEL	CDC	50	5370234	50	135 148,86	132 555,32	
2022	ARKEA - Espace Economie Emploi	ARKEA	50	DD20628001	20	683 500,00	654 559,08	
2022	ARKEA - Commerces Rue des conférences	ARKEA	50	DD20633608	15	57 100,00	53 757,75	
(1)	2023	Crédit Coopératif - Cuisine Centrale	Crédit Coopératif	100	J4671986	17,5	1 168 500,00	0,00
(1)	2023	CDC Rue Fonbalquine	CDC	100	5547648	25	88 000,00	0,00
(1)	2023	CDC Rue de la Mission	CDC	100	5547649	25	165 000,00	0,00
(1)	2023	CDC 12 rue des conférences	CDC	100	5547650	25	170 800,00	0,00
	TOTAL GARANT VILLE DE BERGERAC						14 032 047,23	5 868 872,14
Etat de la dette garantie par la Communauté d'Agglomération de Bergerac								
Année réalisation	Libellé	Prêteur	% de garantie	N° Contrat	Durée en années	Capital	Encours 31/12/2023	
2020	CDC PLAI CONST. SAINT MICHEL	CDC	50	5370237	40	197 193,43	190 139,15	
2020	CDC PLAI FONCIER ST MICHEL	CDC	50	5370235	50	64 522,93	62 860,89	
2020	CDC PLUS CONST ST MICHEL	CDC	50	5370236	40	462 061,57	448 640,50	
2020	CDC PLUS FONCIER ST MICHEL	CDC	50	5370234	50	135 148,86	132 555,32	
	TOTAL GARANT COMM.AGGLO.BERGERAC						858 926,79	834 195,86
	TOTAL DETTE GARANTIE						14 890 974,02	6 703 068,00
Etat de la dette non garantie								
Année réalisation	Libellé	Prêteur	% de garantie	N° Contrat	Durée en années	Capital	Encours 31/12/2023	
2013	POLE EMPLOI PRET CE	Caisse Epargne	50	9203326	17	995 587,00	412 478,41	
2019	MAT pret credit cooperatif	Crédit Coopératif	50	106223C	12	915 026,00	319 304,10	
2022	ARKEA - Espace Economie Emploi	ARKEA	50	DD20628001	20	683 500,00	654 559,07	
2022	ARKEA - Commerces Rue des conférences	ARKEA	50	DD20633608	15	57 100,00	53 757,76	
(1)	2023	Crédit Coopératif - Cuisine Centrale	Crédit Coopératif	100	J4671986	17,5	1 168 500,00	0,00
	TOTAL DETTE sans GARANT						3 819 713,00	1 440 099,34
	TOTAL DETTE						18 710 687,02	8 143 167,34

(1) Prêt signé en 2023 non versé au 31/12/2023 avec ou sans garantie

Règles et méthodes comptables

14. Résultat exceptionnel

Les charges exceptionnelles pour un montant de 166 243.92 € se composent des éléments suivants :

Subventions accordées	2 200.00 €
Dépenses couvertes par assurance	56 045.50 €
Amortissement de caducité de la Maison d'Accueil Temporaire	107 864.57 €

Les produits exceptionnels pour un montant de 128 159.87 € se composent des éléments suivants :

Quote-part des reprises de subventions d'investissements y compris la VNC des subventions sur composants remplacés pour	58 564.36 €
Indemnités assurances	35 253.84 €
Dégrèvements TFPB	25 869.00 €
Rentrées sur créances admises en non valeurs	7 852.67 €

15. Résultat comptable et fiscal

L'instruction fiscale 4H-1-06 fait bénéficier au même titre que les organismes d'habitations à loyer modéré, d'une exonération d'impôt pour les sociétés, aux sociétés d'économie mixte pour leurs opérations réalisées au titre du service d'intérêt général (patrimoine conventionné à vocation sociale). Seul le secteur de location ou de vente d'immeuble à usage professionnel ou pour des activités commerciales reste taxable à l'impôt société.

Le résultat comptable se solde par une perte de – 19 097.15 € après impôt société toutes activités confondues.

Le secteur agréé est en bénéfice de 18 866.94 € € et le secteur non agréé est en perte de -37 964.09 €.

Il n'y a pas d'impôt dû au titre de cet exercice et par le biais du report en arrière des déficits, une créance de 13 280 € est inscrite dans les comptes de l'exercice 2023.

Annexes légales

Tableau n° 1

Partie 4 Fiche n°4.1

ENGAGEMENTS HORS BILAN (€)

ENGAGEMENTS

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
8021	Avals, cautions, garanties reçus	
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement	
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)	
8023	Emprunts locatifs et autres	6 703 068,00
8024	Créances escomptées non échues	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail	
8028	Autres engagements reçus	1 500 000,00
TOTAL		8 203 068,00

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
8011	Avals, cautions, garanties donnés	
8012	Octroi de prêts :	0,00
80121	- Contrats signés de prêts principaux	
80122	- Contrats de prêts complémentaires	
80128	- Autres contrats	
8016	Redevances crédit-bail restant à courir	
8018	Autres engagements donnés	0,00
Reste à comptabiliser sur :		
80181	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (logements - accession)	
80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains - accession)	
80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	
80184	Reste à payer sur marchés signés (opérations locatives)	
80188	Engagements divers	
TOTAL		0,00

COMMERCIALISATION

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	
80622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession	
TOTAL		0,00

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
80611	Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	
TOTAL		0,00

PRESTATIONS DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
80721	Engagements de la personne physique	
80723	Appels de fonds	
80724	Situation de trésorerie de la construction	
TOTAL		0,00

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
80711	Immeubles à réaliser	
80712	Fournisseurs	
80722	Travaux réalisés (solde débiteur)	
TOTAL		0,00

Tableau n° 1
RESULTATS ET AUTOFINANCEMENTS NETS

4.2.1 - TABLEAU DES AFFECTATIONS DU RESULTAT DE L'EXERCICE N-1 (Montants entre parenthèses lorsqu'il s'agit de montants négatifs)

ORIGINES :	TOTAL		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021		Dont activités antérieures à 2021 ou ne relevant pas du SIEG depuis 2021	
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat	1 065 128,33		0,00		1 065 128,33	
12 - Résultat de l'exercice N-1	36 474,65		(8 491,67)		44 966,32	
- Prélèvement sur le compte 10688 réserves diverses (1)	0,00		0,00		0,00	
					0,00	
					0,00	
					0,00	
					0,00	
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat				-23,28%		123,28%
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres				0,00%		0,00%
AFFECTATIONS :						
- Affectation aux réserves						
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)	0,00			0,00%	0,00	0,00%
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)	0,00			0,00%	0,00	0,00%
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)	0,00		0,00		0,00	
10685 Réserves sur cessions immobilières	0,00		0,00		0,00	
10688 Réserves diverses	44 966,32		0,00		44 966,32	
457 - Dividendes				0,00%	0,00	0,00%
11 - Report à nouveau après affectation du résultat	1 056 636,66		(8 491,67)		1 065 128,33	
TOTAUX	1 101 602,98	1 101 602,98	(8 491,67)	(8 491,67)	1 110 094,65	1 110 094,65

(1) Avec indication des postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Partie 4 Fiche n°4.2.2

Tableau n° 2

4.2.2 - TABLEAU DISTRIBUTION DE DIVIDENDES (SPECIFIQUE SOCIETES) (1)

Exercice	Année de paiement	Dividende par action	Montant total des dividendes distribués	Plafond annuel de distribution (2)	Résultat net
N-3					
N-2					
N-1					

(1) Tableau à renseigner pour les 3 exercices précédents (article 243 bis du CGI)

(2) Selon les modalités définies par le 12. des statuts types des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré (article Annexe à l'article R422-1) et le 12. des statuts types des sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré (article Annexe à l'article R422-6)

Tableau n° 3

Partie 4 Fiche n°4.2.3

RESULTATS DE L'ORGANISME
AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	2019	2020	2021	2022	2023
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires (hors 703)	2 976 880,00	2 922 602,00	4 772 316,44	3 176 815,67	3 240 356,27
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	875 389,00	1 168 680,00	1 457 981,45	1 123 548,52	968 670,13
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	66 147,00	325 803,00	113 252,49	36 474,65	(19 097,15)
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.) (comptes 645, 647 et 648)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

4.2.4 - TABLEAU RATIO D'AUTOFINANCEMENT NET HLM (R. 423-9 et R. 423-70 du CCH)

Partie 4 Fiche n°4.2.4

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	
a) Autofinancement net HLM (tableau 5.3.1)	1 352 571,76	461 490,51	218 956,62	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (comptes 76)	1 772,27	808,30	6 221,88	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	4 772 316,44	3 176 815,67	3 240 356,27	
d) Charges récupérées (comptes 703)	961 055,53	638 279,22	725 970,20	
e) = (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	3 813 033,18	2 539 344,75	2 520 607,95	
f) = a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (1)	35%	18%	9%	21%

(1) Cette ligne doit être insérée dans le rapport de gestion

4.3.1 - TABLEAU MOUVEMENTS
DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

IMMOBILISATIONS 1	VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE 2	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE A LA FIN DE L'EXERCICE 7 (2 + 3 + 4 - 5 - 6)
		Acquisitions, Créations, Apports (3) 3	Virements de poste à poste (4) 4	Virements de poste à poste abandons de projet, remboursements anticipés 5	Sorties d'actif (sauf abandon projet), et remboursement courant des prêts (5) 6	
INCORPORELLES						
Frais d'établissement						0,00
Baux long terme et droits d'usufruit						0,00
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232-237)						0,00
Autres immobilisations incorporelles						0,00
Total I	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CORPORELLES						
Terrains						
Terrains nus						0,00
Terrains aménagés, loués, bâtis	1 342 220,37	(9 661,44)				1 332 558,93
Agencements - Aménagements de terrains						0,00
Total II	1 342 220,37	(9 661,44)	0,00	0,00	0,00	1 332 558,93
Constructions						
Constructions locatives sur sol propre hors additions et remplacements de composants						
Additions et remplacements de composants (1)						
Constructions locatives sur sol propre (c/213 sauf 21315-2135) A	28 954 872,83	9 661,44	121 367,24			29 085 901,51
Constructions locatives sur sol d'autrui hors additions et remplacements de composants						
Additions et remplacements de composants (1)						
Constructions locatives sur sol d'autrui (c/214 sauf 21415-2145) B	2 551 013,03		1 972 364,99			4 523 378,02
Bâtiments et install. administratifs (c/21315-2135-21415-2145) C						0,00
Total III [A+B+C]	31 505 885,86	9 661,44	2 093 732,23	0,00	0,00	33 609 279,53
Install. techniques - Matériel - Outillage	Total IV	7 583,04	0,00	0,00	0,00	7 583,04
Divers						
Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)	171 792,82					171 792,82
Matériel de transport						0,00
Matériel de bureau et matériel informatique						0,00
Mobilier						0,00
Diverses						0,00
Total V	171 792,82	0,00	0,00	0,00	0,00	171 792,82
Immeubles en location vente, location-attribution, affectation	Total VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles en cours						
Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure	1 222 298,98	40,95				1 222 339,93
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
- Construction et acquisition-amélioration	2 063 543,34	3 290 319,62		1 972 486,30		3 381 376,66
- Additions et remplacements de composants (1)	14 519,56	149 491,75		121 245,93		42 765,38
Avances et acomptes						0,00
Total VII	3 300 361,88	3 439 852,32	0,00	2 093 732,23	0,00	4 646 481,97
Total VIII (II + III + IV + V + VI + VII)	36 327 843,97	3 439 852,32	2 093 732,23	2 093 732,23	0,00	39 767 696,29
FINANCIERES						
Participations, apport, avances (261-266-2675-2676)	29 200,00					29 200,00
Créances rattachées à des participations (2671-2674)						0,00
Titres immobilisés (droit de créance)						0,00
Prêts participatifs						0,00
Prêts principaux pour accession						0,00
Prêts complémentaires pour accession						0,00
Prêts aux S.C.C.C.						0,00
Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...)	12 259,98	34 968,25				47 228,23
Intérêts courus						0,00
Total IX	41 459,98	34 968,25	0,00	0,00	0,00	76 428,23
TOTAL GENERAL (I+VIII+IX) (2)	36 369 303,95	3 474 820,57	2 093 732,23	2 093 732,23	0,00	39 844 124,52

(1) Ces lignes recensent les montants des travaux de réhabilitations, résidentialisation et changements de composants sur le parc existant hors travaux d'amélioration sur les acquisition réhabilitation.

(2) Total général colonne 7 = Total I colonne 3 de l'actif du bilan.

(3) Y compris la production immobilisée (compte 72 sauf 72232).

(4) Y compris les virements de stocks en immobilisations.

(5) Les sorties d'actif concernent les ventes et démolitions, les sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

Les participations de l'exercice correspondent à la souscription de parts sociales de la SEM des abattoirs de Bergerac pour un montant de 17 200 € et pour 12 000 € pour HACT France.

URBALYS en 2023 combine ses comptes au sein de la société de coordination HACT FRANCE

En 2023, des parts sociales du Crédit Coopératif ont été souscrites pour un montant de 34 968.25 € dans le cadre des financements octroyés soit 2 293 parts à 15.25 €.

4.4.1 - TABLEAU AMORTISSEMENTS (A) SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

Partie 4 Fiche n°4.4.1

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES 1	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE 2	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : AMORTISSEMENT DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF ET REPRISES (2) 5	MONTANT DES AMORTISSEMENTS EN FIN D'EXERCICE 6
		Amortissement linéaire 3	Autres méthodes (1) 4		
INCORPORELLES					
Frais d'établissement					0,00
Baux long terme et droits d'usufruits					0,00
Autres postes d'immobilisations incorporelles					0,00
TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains TOTAL II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sur sol propre)	17 808 837,75	783 786,87			18 592 624,62
Constructions locatives sur sol d'autrui	208 527,09	86 224,50			294 751,59
Bâtiments et installations administratifs					0,00
TOTAL III	18 017 364,84	870 011,37	0,00	0,00	18 887 376,21
Install. techniques. - Matériel - Outillage TOTAL IV	7 583,04	0,00	0,00	0,00	7 583,04
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)	171 792,82				171 792,82
Matériel de transport					0,00
Matériel de bureau et matériel informatique					0,00
Mobilier					0,00
Diverses					0,00
TOTAL V	171 792,82	0,00	0,00	0,00	171 792,82
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) TOTAL VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (3)	18 196 740,70	870 011,37	0,00	0,00	19 066 752,07

(1) Notamment : amortissement exceptionnel, progressif,(Rappel : l'amortissement progressif n'est pas admis pour les immobilisations locatives).

(2) A détailler dans le tableau des amortissements n° 4-B.

(3) Le total général des colonnes 3 et 4 est égal aux comptes 6811 + 6871.

Amortissement des constructions (extrait de la partie littéraire de l'annexe) : indiquer la (les) durée(s) d'amortissement retenue(s) pour le composant "Structure" des constructions

Construction logement social	50 ans
------------------------------	--------

4.4.2 - TABLEAU AMORTISSEMENTS (B)
VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE

Partie 4 Fiche n°4.4

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES 1	ELEMENTS TRANSFERES EN ACTIF CIRCULANT 2	ELEMENTS CEDES 3	AUTRES SORTIES D'ACTIF (3) 4	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS (1) 5	TOTAL DES DIMINUTIONS (2) 6
INCORPORELLES					
Frais d'établissement					0,00
Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit					0,00
Autres postes d'immobilisations incorporelles					0,00
Total I	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains Total II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sol propre)					0,00
Constructions locatives sur sol d'autrui					0,00
Bâtiments et installations administratifs					0,00
Total III	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Install. techniques. - Matériel - Outillage Total IV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers					0,00
Matériel de transport					0,00
Matériel de bureau et matériel informatique					0,00
Mobilier					0,00
Diverses					0,00
Total V	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) Total VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

(1) Reprises constatées au compte 7811.

(2) Les montants de cette colonne doivent correspondre à ceux de la colonne 5 de l'annexe 4-A.

(3) Démolitions, sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

5 - TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

NATURE	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE
1	2	3	4	5
PROVISIONS REGLEMENTEES		0,00		
Amortissements dérogatoires	290 248,71	107 864,57	0,00	398 113,28
Provision spéciale de réévaluation	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	290 248,71	107 864,57	0,00	398 113,28
PROVISIONS				
Pour litiges	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour amendes et pénalités	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pertes sur contrats	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pensions et obligations similaires	0,00	0,00	0,00	(3) 0,00
Pour gros entretien	436 560,72	113 802,33	89 050,00	461 313,05
Pour charges sur opérations immobilières	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	17 309,16	0,00	10 594,39	(3) 6 714,77
TOTAL II	453 869,88	113 802,33	(2) 99 644,39	468 027,82
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Corporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Financières	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL III	0,00	0,00	0,00	0,00
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles achevés	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat	0,00	0,00	0,00	0,00
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL IV	0,00	0,00	0,00	0,00
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	113 384,11	42 690,47	31 803,07	124 271,51
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributionnaires	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres créances	0,00	0,00	0,00	0,00
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	113 384,11	42 690,47	31 803,07	124 271,51
TOTAL VI (III + IV + V)	113 384,11	42 690,47	31 803,07	124 271,51
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	857 502,70	(1) 264 357,37	(1) 131 447,46	990 412,61

RENOIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	156 492,80	131 447,46
	Financières	0,00	0,00
	Exceptionnelles	107 864,57	0,00
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		99 644,39
	de provisions non utilisées (*)		0,00
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			

(*) Exemples : reprise de provision pour litige devenue sans objet, reprise de PGE suite à cession de patrimoine, etc... (à détailler dans la partie littéraire de l'annexe).

6 - ETAT DES DETTES

Partie 4 - Fiche 4.6

N° de compte	DETTES	MONTANT NET AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET CINQ ANS AU PLUS	A PLUS DE CINQ ANS	DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	0,00			0,00	
163	Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	8 143 167,34	683 813,55	3 044 286,30	4 415 067,49	
1651/1658	Dépôts et cautionnement reçus	172 549,38	Non ventilable (3)		172 549,38	
1654	Redevances location - accession	0,00			0,00	
166	Participation des salariés aux résultats	0,00			0,00	
1675	Emprunts participatifs (1)	0,00			0,00	
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	0,00			0,00	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	0,00			0,00	
519	Concours bancaires courants (5)	1 362 071,50	1 362 071,50		0,00	
16881-16882-1718-1748-1788-5181	Intérêts courus non échus	96 930,10	96 930,10		0,00	
16883	Intérêts compensateurs	0,00			0,00	
TOTAL I dettes financières		9 774 718,32	2 142 815,15	3 044 286,30	4 587 616,87	0,00
dont emprunts remboursables in fine					0,00	
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants	0,00			0,00	
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00			0,00	
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	954 892,96	954 892,96		0,00	
419	Clients créditeurs	84 042,54	84 042,54		0,00	
42	Personnel et comptes rattachés	0,00			0,00	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	0,00			0,00	
44	Etats et autres collectivités publiques :	261 399,48	261 399,48	0,00	0,00	0,00
443	Opérations particulières	0,00			0,00	
44 sauf 443	Autres	261 399,48	261 399,48		0,00	
45	Groupe, associés et opérations de coopération	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
451	Groupe	0,00			0,00	
454	Stés Civiles immobilières ou S.C.C.C	0,00			0,00	
455/4563/457	Associés	0,00			0,00	
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE	0,00			0,00	
46	Créditeurs divers :	118 087,01	118 087,01	0,00	0,00	0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	4 546,76	4 546,76		0,00	
46 (sauf 461)	Autres dettes	113 540,25	113 540,25		0,00	
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)	0,00			0,00	
TOTAL II		1 418 421,99	1 418 421,99	0,00	0,00	0,00
487	Produits constatés d'avance :	69 509,06	69 509,06	0,00	0,00	0,00
4871	Sur exploitation	69 509,06	69 509,06		0,00	
4872	Sur vente de lots en cours	0,00			0,00	
4878	Autres produits constatés d'avance	0,00			0,00	
TOTAL III		69 509,06	69 509,06	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)		11 262 649,37	3 630 746,20	3 044 286,30	4 587 616,87	0,00

RENVOIS	
(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	0,00
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	706 303,15
(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine	

(3) Afin d'obtenir une vérification des résultats par la méthode de la balance au carré, le montant des dépôts et cautionnements reçus, non ventilable par échéance, est inscrit dans la rubrique "dettes à plus de 5 ans".

(4) Total général colonne 3= Total II + IV du passif.

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

(6) En principe ces comptes doivent être soldés à la fin de l'exercice

4.7.1 - TABLEAU ETAT DES CREANCES

N° de compte	LIBELLE	MONTANT BRUT AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN
	1	2	3	4 (2-3)
	EN ACTIF IMMOBILISE			
267	Créances rattachées à des participations	0,00		0,00
2781	Prêts principaux accession	0,00		0,00
2782	Prêts complémentaires accession	0,00		0,00
2783	Prêts aux S.C.C.C.	0,00		0,00
274	Autres prêts	0,00		0,00
275/276	Autres immobilisations financières	47 228,23	47 228,23	0,00
	TOTAL I	47 228,23	47 228,23	0,00
	EN ACTIF CIRCULANT			
409	Fournisseurs débiteurs	0,00		0,00
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	186 339,49	186 339,49	0,00
416	Clients douteux ou litigieux	131 263,28		131 263,28
412	Créances sur acquéreurs	149 404,69	149 404,69	0,00
413/414/415/418	Autres créances clients	71 286,00	71 286,00	0,00
42	Personnel et comptes rattachés	0,00		0,00
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	0,00		0,00
44	Etat et collectivités publiques :	749 189,23	748 694,23	495,00
443	Opérations particulières	0,00		0,00
44 sauf 443	Autres (1)	749 189,23	748 694,23	495,00
45	Groupe et associés et opération de coopération	0,00	0,00	0,00
451	Groupe	0,00		0,00
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.	0,00		0,00
455	Associés - comptes courants	0,00		0,00
4562 (spécifique Sociétés)	Capital souscrit et appelé, non versé	0,00		0,00
458	Membres- Opérations faites en commun et en G.I.E.	0,00		0,00
46	Débiteurs divers :	212 930,93	209 207,93	3 723,00
461	Opérations pour le compte de tiers	130 942,63	130 942,63	0,00
46 sauf 461	Autres créances (1)	81 988,30	78 265,30	3 723,00
	TOTAL II	1 500 413,62	1 364 932,34	135 481,28
486	Charges constatées d'avances	35 744,49	35 744,49	0,00
476	Différence de conversion (actif)	0,00		0,00
	TOTAL III	35 744,49	35 744,49	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	1 583 386,34	1 447 905,06	135 481,28

(1) RENVOIS	Dont	
	subventions d'investissement à recevoir	563 953,36
	subventions d'exploitation à recevoir	
	TVA	151 909,87

4.8.1 - TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Partie 4 - Fiche 4.8

INFORMATIONS FINANCIERES FILIALES ET PARTICIPATIONS (1)	SIREN	CAPITAL	RESERVES ET REPORT A NOUVEAU AVANT AFFECTATION DES RESULTATS (5)	QUOTE-PART DU CAPITAL DETENUE (en %)	VALEUR COMPTABLE DES TITRES DETENUS (3)		PRETS ET AVANCES CONSENTIS PAR L'ORGANISME ET NON ENCORE REMBOURSES (4)	MONTANT DES CAUTIONS ET AVALS DONNES PAR L'ORGANISME	CHIFFRE D'AFFAIRES HORS TAXES DU DERNIER EXERCICE CLOS (5)	DIVIDENDES ENCAISSES PAR L'ORGANISME AU COURS DE L'EXERCICE	ACTIVITES
					BRUTE	NETTE					
(2) (6) :											
- Filiales (7)											
- Participations (8)											
SEMAB	992 494 477	0,00	0,00	0,00%	17 200,00	17 200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Parts HACT FRANCE	893 280 370	0,00	0,00	0,00%	12 000,00	12 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Parts sociales crédit Coopératif	349 974 931	0,00	0,00	0,00%	44 179,25	44 179,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Divers	0	0,00	0,00	0,00%	3 048,98	3 048,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres filiales ou participations (9)											
- Filiales non reprises ci-dessus											
- Participations non reprises ci-dessus											
Total (10)					76 428,23	76 428,23	0,00	0,00		0,00	0,00

- (1) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer à chaque fois le numéro d'identification national (n° SIREN).
 (2) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer sa raison sociale.
 (3) Si le montant inscrit a été réévalué, indiquer le montant de l'écart de réévaluation dans la rubrique "observations".
 (4) Mentionner dans cette colonne le total des prêts et avances (sous déductions des remboursements) à la clôture de l'exercice et, dans la rubrique "observations", les dépréciations constituées le cas échéant.
 (5) S'il s'agit d'un exercice dont la clôture ne coïncide pas avec celle de la société, le préciser dans la rubrique "observations".
 (6) Dont la valeur d'inventaire excède 1% du capital de la société détentrice des titres.
 (7) Plus de 50% du capital détenu par la société.
 (8) De 10 à 50% du capital détenu par la société.
 (9) Sociétés consolidées ou si la valeur d'inventaire des titres est inférieure à 1% du capital de la société détentrice des titres.
 (10) Total colonne 9 ajout au compte 201 + 205

Observations :

DIRIGEANT(E)S - EFFECTIF

4.9.1 EFFECTIF PAR CATEGORIE (a)	EFFECTIF SALARIE OU STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (b)			Effectif facturé par une structure externe (d)
	TOTAL	Dont Régie	Dont refacturés à d'autres organismes (c)	
Personnels administratifs	0	0	0	0
Cadres	0			
Non cadres	0			
Gardiens d'immeubles	0	0	0	0
Cadres	0			
Non cadres	0			
Personnels d'immeubles	0	0	0	0
Cadres	0			
Non cadres	0			
Personnel de maintenance	0	0	0	0
Cadres	0			
Non cadres	0			
TOTAL	0	0	0	0
Dont effectif de l'organisme à plein temps		0		
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en nombre		0		
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en équivalent temps plein		0		

4.9.2 EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE ET SOUS STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (a)	CDI	CDD	TOTAL
Rappel : Effectif salarié au 31 décembre n-1	0	0	0
- Fins de contrats au cours de l'année	- 0	- 0	- 0
+ Contrats signés au cours de l'année	+ 0	+ 0	+ 0
= Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice	0	0	0

(a) En équivalent temps plein. Pour le calcul de l'équivalence temps plein, rapporter la durée de travail effective à la durée conventionnelle ou légale.

(b) Inclure l'ensemble des effectifs salariés (y compris les C.D.D et contrats aidés ainsi que ceux ayant le statut de la fonction publique territoriale).

(c) Personnel mis à disposition d'organismes ou groupements (dont l'éventuelle société de coordination), ou équivalent en effectif des frais de personnel commun facturés à ceux-ci par l'organismes

(d) Personnel mis à disposition de la société par d'autres organismes ou groupements (maison mère, GIE, ..., sauf société d'intérim) ou dans le cas d'une société de coordination par ses actionnaire

10.1 - VENTILATION PAR NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION IMPUTES PENDANT L'EXERCICE

Commentaire : Les frais d'acquisition (frais de notaire, commissions, impôts et taxes non récupérables) imputés à des immeubles au cours de l'exercice sont ici analysés au niveau du compte auquel ils figurent en fin d'exercice.

COMPTES D'IMPUTATION	NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
	3	2	3
211 - Terrains			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
31 - Terrains à aménager			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
35 - Immeubles achevés			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
	TOTAL		0,00

10.2 - TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTES 79)

DESTINATION DES CHARGES TRANSFEREES	TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION (C/791)	TRANSFERT DE CHARGES FINANCIERES (C/796)	TRANSFERT DE CHARGES EXCEPTIONNELLES (C/797)
En charges à répartir (c/481) (1)	0,00	0,00	
En comptes de tiers			
En charges d'exploitation	4 348,99		
En charges financières			
En charges exceptionnelles [dont frais sur ventes... C/67182] (2)			
TOTAL	4 348,99	0,00	0,00

(1) S'agissant des charges financières, indiquer les intérêts compensateurs transférés au compte 4813.

(2) Frais de montage, de remise en état, de commercialisation déductibles des plus-values de cession de patrimoine locatif, et transférés au compte 67182.

Observations (précisions sur les charges concernées, les tiers concernés, ...):

Rémunération concession BERGGREN

**12 - INCORPORATION DES FRAIS FINANCIERS ET DES COÛTS INTERNES
DE L'EXERCICE AU COÛT DE PRODUCTION DES STOCKS**

COMPTES 1	FRAIS FINANCIERS SPECIFIQUES A UNE OPERATION 2	FRAIS FINANCIERS NON SPECIFIQUES A UNE SEULE OPERATION (1) 3	FRAIS DE COMMERCIALISATIO N (2) 4	COÛTS INTERNES (2) 5	TOTAL 6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement					0,00
332 - Opérations groupées, constructions neuves					0,00
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					0,00
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I)					0,00
337 - Divers (3)					0,00
TOTAL GENERAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Rappel : La non comptabilisation des coûts internes altère l'image fidèle.
Les coûts internes sont décrits dans l'instruction comptable.

(1) Pour les frais financiers des emprunts finançant simultanément la réalisation de plusieurs programmes et pouvant être affectés par répartition entre ces programmes, justifier de la réalité de l'utilisation de ces emprunts et les modalités de répartition des frais financiers entre chaque programme.

(2) Total des colonnes 4 et 5 = total de la colonne 5 du tableau IV-3 - fiche 1 (mouvements des comptes de stocks).
Préciser ci-dessous la méthode de calcul de ces coûts et celle de répartition entre les programmes.

Rappels : La non imputation des coûts internes altère l'image fidèle.

Les coûts internes imputés ne doivent jamais dépasser les coûts réels.

La notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable .

(3) Préciser la nature des travaux dont il s'agit.

13 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS I - CHARGES

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		2 333,85
Subventions accordées	2 200,00	
Divers : montants non significatifs	133,85	
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		0,00
- Cessions (2)		0,00
Divers : montants non significatifs		
- Démolitions		0,00
Divers : montants non significatifs		
- Sorties de composants et autres mise au rebut		0,00
Divers : montants non significatifs		
678 - Autres (1) (2)		56 045,50
Dépenses couvertes par assurance	56 045,50	
Divers : montants non significatifs		
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		107 864,57
Dotations de caducité Maison d'accueil temporaire	93 508,47	
Dotations de caducité Cuisine centrale	14 356,10	
Divers : montants non significatifs		
TOTAL	166 243,92	166 243,92

(1) Détailler les montants significatifs.

(2) Identifier distinctement les montants relatifs aux cessions immobilières entrant dans le calcul de l'affectation au compte 10685.

13 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

II - PRODUITS

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
771 - Sur opérations de gestion (1)		34 341,67
Dégrèvements TFPB	25 869,00	
Rentrées sur créances admises en non valeur	7 852,67	
Frais de dossier surloyer forfaitaire	100,00	
Divers : montants non significatifs	520,00	
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		0,00
Divers : montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		58 564,36
Quote-part virée au compte de résultat	58 564,36	
Divers : montants non significatifs		
778 - Autres (1)		35 253,84
Indemnités assurances	35 253,84	
Divers : montants non significatifs		
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		0,00
Divers : montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
TOTAL	128 159,87	128 159,87

(1) Détailler les montants significatifs.

(2) Identifier distinctement les montants relatifs aux cessions immobilières entrant dans le calcul de l'affectation au compte 10685.

Informations sur les postes du bilan et compte de résultat

Produits à recevoir

	31/12/2023	31/12/2022	Variations %
Créances rattachées à des participations			
Autres immobilisations financières			
Autres créances clients	71 286	36 051	97,73%
Autres créances	720 093	341 122	111,10%
TOTAL	791 379	377 173	

Subventions à recevoir	563 953	227 170
MESOLIA reversement loyers & avance des trésorerie	135 943	86 411
Barrière Immobilier reversement loyers	-4 383	-657
Etudes de faisabilité Sud Ouest	10 892	10 892
Régul 2022 Maison de la Justice	13 687	17 305
	720 093	341 122

CHARGES A PAYER

	31/12/2023	31/12/2022	Variation %
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	86 855	55 278	57%
Emprunts et dettes financières divers			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	194 367	332 818	-42%
Dettes fiscales et sociales	0	0	
Dettes fournisseurs d'immobilisation	1 261	1 261	0%
Autres dettes	86 531	118 314	-27%
TOTAL	369 014	507 672	

Dont :

Détail des charges à payer sur dettes fournisseurs :

Mésolia facture non parvenue gestion entretien :	27 917	68 832
FNP Logements locatifs	89 873	256 385
SCET reversement 90% rémunération aménageur concession Berggren :	3 714	3 714
MESOLIA reversement 90% rémunération aménageur concession Berggren :	4 283	369
FNP Locaux d'activité Hôtel Entreprise	1 325	1 710
FNP Locaux d'activité Pole Emploi	1 144	0
FNP Locaux d'activité Espace Economie emploi	7 814	1 808
FNP Locaux d'activité Cuisine Centrale	5 317	0

Détail des charges à payer sur dettes fournisseurs d'immobilisation :

Prix de revient définitif pour la construction d'un pavillon résidence les Gilets :	119	119
FNP Hotel Entreprise	1 143	1 143

Détail Autres dettes :

Dotation caducité quote-part ville :	86 531	118 314
--------------------------------------	--------	---------

Charges constatées d'avance

	31/12/2023	31/12/2022	Variation %
Exploitation Financières Exceptionnelles	35 744	23 769	50%
TOTAL	35 744	23 769	

Dont :

Assurance DO les Gilets :	783	1 008
Assurance DO la MAT :	8 754	10 204
Assurance DO Hotel Entreprise :	783	1 008
Assurance DO Cuisine Centrale :	13 873	0
Rémunération administrative et comptable :	11 550	11 550

Produits constatés d'avance

	31/12/2023	31/12/2022	Variation %
Exploitation Financiers Exceptionnels	69 509	86 015	-19%
TOTAL	69 509	86 015	

Dont :

Participation perçue d'avance sur la concession d'aménagement

Ventilation du chiffre d'affaires	31/12/2023	31/12/2022	Variation %
Loyers des logements et annexes	1 915 880	1 868 489	2,5%
Loyers redevances	125 137	213 049	-41,3%
Loyers des bureaux et commerces	471 534	439 253	7,3%
Charges récupérées	725 970	638 279	13,7%
Produits de la concession Berggren	0	0	
Autres produits	1 836	17 746	-89,7%
Total	3 240 356	3 176 816	

La réduction de loyer de solidarité (RLS) vient en déduction des loyers des logements et annexes.

le montant de la RLS en 2023 est de 184 400,82 € en 2023 contre 183 136,41 € en 2022 soit une évolution de 0,69 %

Les charges et les produits récupérables passent en compte de résultat.

Capital social

Actions/ Parts Sociales :	31/12/2023	Nombre	Val.Nominale	Montant
Du capital social début exercice		117 542,00	20,0000	2 350 840,00
Emises pendant l'exercice			0,0000	
Remboursées pendant l'exercice			0,0000	
Du capital social fin d'exercice		117 542,00	20,0000	2 350 840,00

Répartition du capital social à la date d'arrêté des comptes 2023

Actionnaires	Nombre d'actions en début d'exercice	Mouvements de l'exercice		Nombre d'actions en fin d'exercice	Valeur nominale	Montant
		Aug.	Dim.			
Ville de Bergerac	58 772			58 772	20 €	1 175 440
Communauté de l'agglomération du Bergeracois	2			2	20 €	40
Caisse des dépôts et consignations	58 765			58 765	20 €	1 175 300
Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou Charentes	1			1	20 €	20
Mésolia habitat	2			2	20 €	40
Total	117 542	0	0	117 542		2 350 840