

Envoyé en préfecture le 02/10/2023

Reçu en préfecture le 02/10/2023

Publié le 02/10/2023

ID : 024-212400378-20230926-D20230094-DE



SEM URBALYS HABITAT

Ingénierie, études techniques

Rue Neuve d'Argenson

24100 BERGERAC

ÉTATS FINANCIERS

31 décembre 2022

Exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022

Envoyé en préfecture le 02/10/2023

Reçu en préfecture le 02/10/2023

Publié le 02/10/2023



ID : 024-212400378-20230926-D20230094-DE

Sommaire

COMPTES ANNUELS	1
Bilan actif	2
Passif agréé non agréé	3
Compte de résultat agréé 1	4
Compte de résultat agréé 2	5
Faits caractéristiques	6
Règles et méthodes comptables	7
Immobilisations	15
Amortissements	16
Provisions	17
Créances et dettes	18
Produits à recevoir	19
Charges à payer	20
Charges constatées d'avance	21
Produits constatés d'avance	22
Stocks et en-cours	23
Capital social	24
Variations des capitaux propres	25
Ventilation du chiffre d'affaires	26
Tableau des résultats sur 5 ans	27

COMPTES ANNUELS

Bilan Actif

		31/12/2022			31/12/2021
		Brut	Amort. et Dépréc.	Net	Net
	Capital souscrit non appelé (I)				
ACTIF IMMOBILISE	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
	Frais d'établissement				
	Frais de développement				
	Concessions brevets droits similaires				
	Fonds commercial (1)				
	Autres immobilisations incorporelles				
	Avances et acomptes				
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
	Terrains	1 342 220		1 342 220	1 274 922
	Constructions	31 505 886	18 017 365	13 488 521	13 695 046
	Installations techniques, mat. et outillage	7 583	7 583	-	-
	Autres immobilisations corporelles	171 793	171 793	-	-
	Immobilisations en cours	3 300 362		3 300 362	2 693 110
	Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)					
Participations évaluées selon mise en					
Autres participations	29 200		29 200	29 200	
Créances rattachées à des participations					
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières	12 260		12 260	12 260	
	TOTAL (II)	36 369 304	18 196 741	18 172 563	17 704 538
ACTIF CIRCULANT	STOCKS ET EN-COURS				
	Matières premières, approvisionnements				
	En-cours de production de biens	141 947		141 947	103 138
	En-cours de production de services				
	Produits intermédiaires et finis Marchandises				
	Avances et Acomptes versés sur commandes				
	CREANCES (3)				
	Créances clients et comptes rattachés	460 017	113 384	346 633	458 694
Autres créances	519 470		519 470	635 409	
Capital souscrit appelé, non versé					
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT					
DISPONIBILITES	2 507 575		2 507 575	1 756 012	
COMPTES DE REGULARISAT ION	Charges constatées d'avance	23 769		23 769	25 653
	TOTAL (III)	3 652 778	113 384	3 539 393	2 978 906
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)				
Primes de remboursement des obligations (V)					
Ecarts de conversion actif (VI)					
TOTAL ACTIF (I à VI)		40 022 082	18 310 125	21 711 957	20 683 443

(1) dont droit au bail

(2) dont immobilisations financières à moins d'un an

(3) dont créances à plus d'un an

12 260

109 016

12 260

109 016

31/12/2022

31/12/2021

Bilan Passif

Capitaux propres	Capital social ou individuel	2 350 840	2 350 840
	Ecart de réévaluation		
	RESERVES		
	Réserve légale	235 084	235 084
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves	5 493 243	5 379 991
	<i>Dont réserves des activités agréées</i>	653 017	599 438
	Report à nouveau	1 065 128	1 065 128
	<i>Dont report à nouveau des activités agréées</i>	- 71 872	- 71 872
Résultat de l'exercice	36 475	113 252	
<i>Dont résultat de l'exercice des activités agréées</i>	- 8 492	53 580	
Subventions d'investissement	1 084 008	1 101 577	
Provisions réglementées	290 249	194 381	
Total des capitaux propres		10 555 027	10 440 253
Autres fonds propres	Produits des émissions de titres participatifs		
	Avances conditionnées		
Total des autres fonds propres			
Provisions	Provisions pour risques	0	
	Provisions pour charges	453 870	345 979
	Total des provisions	453 870	345 979
Dettes (1)	DETTES FINANCIERES		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts dettes auprès des établissements de crédit (2)	9 462 987	8 707 240
	Emprunts et dettes financières divers	173 449	165 503
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	40 646	28 406
	DETTES D'EXPLOITATION		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	466 634	613 745
	Dettes fiscales et sociales	199 207	166 817
	DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	150 605	58 099	
Autres dettes	123 518	71 387	
Produits constatés d'avance (1)	86 015	86 015	
Total des dettes		10 703 060	9 897 211
Ecart de conversion passif			
TOTAL PASSIF		21 711 957	20 683 443
Résultat de l'exercice exprimé en centimes		36 474,65	113 252,49
(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an		2 386 443	1 805 200
(2) Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP		0	0

Compte de Résultat Agréé

		Toutes activités		Dont secteur agréé	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Produits d'exploitation	Vente de marchandises				
	Production vendue (Biens)		124 048		-
	Production vendue (Services et Travaux)	3 176 816	4 648 268	2 719 448	4 025 745
	Montant net du chiffres d'affaires	3 176 816	4 772 316	2 719 448	4 025 745
	Production stockée	38 809	- 119 376		
	Production immobilisée	20 909		20 909	
	Subventions d'exploitation	6 893	9 305	6 893	9 305
	Reprises sur amort, et prov.,transfert de charges	131 822	238 607	131 822	211 558
	Autres produits	48 338	65 308	48 338	65 153
	Total des produits d'exploitation	3 423 586	4 966 161	2 927 410	4 311 762
Opérations communes	Achats de marchandises				
	Variation de stocks				
	Achats de matières premières et autres approvisionnements	41 452	7 836	2 643	1 291
	Variation de stocks				
	Autres achats et charges externes	1 499 035	2 392 124	1 339 850	2 164 108
	Impôts, taxes et versements assimilés Salaires et traitements	423 402	647 962	423 402	608 473
	Charges sociales du personnel Cotisations personnelles de l'exploitant				
	Dotations aux amortissements :				
	- sur immobilisations	852 091	1 242 387	662 385	997 989
	- charges d'exploitation à répartir				
	Dotations aux dépréciations :				
	- sur immobilisations				
	- sur actif circulant	50 419	38 939	50 419	38 939
Dotations aux provisions	203 031	104 933	203 031	104 933	
Autres charges	99 089	132 810	99 014	132 604	
Total des charges d'exploitation	3 168 520	4 566 990	2 780 745	4 048 336	
RESULTAT D'EXPLOITATION		255 066	399 170	146 665	263 426

Compte de Résultat Agréé (suite)

		Toutes activités		Dont secteur agréé	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
RESULTAT D'EXPLOITATION		255 066	482 910	146 665	350 435
Opéra. Comm.	Bénéfice attribué ou perte transférée				
	Perte supportée ou bénéfice transféré				
PRODUITS FINANCIERS	De participations (3)				
	D'autres valeurs mobilières et créances d'actif immobilisé (3)				
	Autres intérêts et produits assimilés (3)	808	1 772	808	1 772
	Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges				
	Différences positives de change				
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières placement				
	Total des produits financiers	808	1 772	808	1 772
CHARGES FINANCIERE S	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
	Intérêts et charges assimilées (4) Différences négatives de change	144 632	198 567	109 301	138 622
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
	Total des charges financières	144 632	198 567	109 301	138 622
RESULTAT FINANCIER		- 143 823	- 196 794	- 108 492	- 136 850
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS		111 243	286 116	38 173	213 585
PRODUITS EXCEPTIONNE LS	Sur opérations de gestion	49 774	507	31 214	507
	Sur opérations en capital	59 068	90 533	54 362	83 454
	Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges				
	Total des produits exceptionnels	108 842	91 040	85 576	83 961
CHARGES EXCEPTIONNE LS	Sur opérations de gestion	70 256	8 330	36 373	8 330
	Sur opérations en capital				
	Dotations aux amortissements,aux dépréciations et aux provisions	95 868	148 628	95 868	148 628
	Total des charges exceptionnels	166 124	156 958	132 241	156 958
RESULTAT EXCEPTIONNEL		- 57 281	- 65 918	- 46 664	- 72 997
PARTICIPATION DES SALARIES					
IMPOTS SUR LES BENEFICES		17 487	23 206		
TOTAL DES PRODUITS		3 533 237	5 058 973	3 013 794	4 397 495
TOTAL DES CHARGES		3 496 762	4 945 721	3 022 286	4 343 916
RESULTAT DE L'EXERCICE		36 475	113 252	- 8 492	53 580

Faits caractéristiques

Exercice comptable de 12 mois

Après un exercice comptable 2021 qui était sur 18 mois, désormais les comptes de la SEM URBALYS correspondent à l'exercice civile.

Immeubles neufs

Aucune livraison durant l'exercice

Cessions sur l'exercice :

Aucune cession n'est à constater durant l'exercice

Règles et méthodes comptables

1. Méthodes d'évaluation et hypothèses de base

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.

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2022 ont été établis selon les normes définies par le plan comptable général approuvé par arrêté ministériel du 08/09/2014, en application des articles L. 123-12 à L. 123-28 et R.123-208 du code de commerce ainsi que du décret du 29 novembre 1983.

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 Le règlement ANC (Autorité des Normes Comptables) N°2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social précise que :

A compter des exercices ouverts au 1^{er} janvier 2015, les sociétés d'économie mixte agréées doivent enregistrer les résultats de l'activité relevant de l'agrément sur un compte dont les modalités d'utilisation sont fixées par l'article L 481-8 du code de la construction et de l'habitation suivant :

Les sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L 481-1 sont tenues d'adresser annuellement un compte rendu de l'activité concernée par l'agrément et leurs comptes financiers au ministre chargé du logement. Un décret précise les documents administratifs à fournir et leurs modalités de transmission. Elles enregistrent les résultats de l'activité relevant de l'agrément sur un compte ne pouvant être utilisé qu'au financement de cette activité ou à la distribution d'un dividende, qui ne peut être supérieur à un pourcentage de la valeur nominale des actions égal ou inférieur au taux d'intérêt servi au détenteur d'un livret A au 31 décembre de l'année précédente, majoré de 1.5 points.

La SEM Urbalys Habitat applique ces nouvelles dispositions de ce règlement, relatif aux comptes annuels des sociétés d'économie mixte agréées.

1.C 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.

Règles et méthodes comptables

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.D 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 2022 et 25% de la rémunération pour la mission d'administration de société MESOLIA ayant débuté post clôture, seront comptabilisés sur 2023.

2. Informations complémentaires

La société gère 514 logements, 16 commerces ou bureaux en pied d'immeubles et du patrimoine d'immobilier d'entreprises représentant 2 841.15 m2 répartis sur 3 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 :

<i>Espace Economique Emploi</i>	Mise en service Climatisation chauffage le 02/03/2022 Mise en service alarme le 01/08/2022
<i>Immeubles Rue Fonbalquine, Mission, conférences</i>	Mise en service au 01/01/2022 des acquisitions faites fin 2021

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 46 995.34 €.

Les renouvellements de composants mis en services durant l'exercice sont de 53 186.01 € et ont entraîné des sorties de composants d'origine pour un montant de 30 429.00 €.

Règles et méthodes comptables

Immobilisations en cours

<i>Ilot Berggren (15 logements)</i>	Le cumul des travaux réalisés s'élève à 274 705.14 € TTC10%.
<i>Rue SaintMichel (18 logements)</i>	Le cumul des travaux réalisés s'élève à 1 882 928.75 € TTC 10%.
<i>Cuisine Centrale</i>	Le total des dépenses de la concession de travaux signée en décembre 2019 est de 253 902.93 € au 31 décembre 2022.
<i>Espace Economique Emploi</i>	Actualisation du coût de revient au CA du 17 décembre 2021, Le total des dépenses prévisionnelles s'établit à 598 328.93 €. Le montant des immobilisations en cours (non livrées) s'établit au 31/12/2022 à un montant de 11 973.64 €.
<i>Locaux d'activité La Bardonnie</i>	Acquisition le 18 janvier 2022 du lot 5 pour un montant de 160 673.71 € (frais d'acquisition inclus), le total des dépenses comptabilisées au 31 décembre 2022 s'établit à 349 007.31 € (Lot 7 + Lot 5 + Honoraires en cours).
<i>Immeuble Gambetta</i>	Acquisition le 28 mars 2022 d'un immeuble pour un montant (frais d'acquisition inclus) de 513 324.55 €
<i>Jean Moulin</i>	Montant des travaux de transformation de locaux d'activités en logements pour 14 519.56 € au 31 décembre 2022

Les immobilisations en cours, en fin d'exercice, s'élèvent à 3 300 361.88 €.

Les immobilisations financières s'élèvent à 41 459.98 €.

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 852 091,16 € et la reprise liée aux sorties d'actif à 13 399.60 €.

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 95 867.56 € de telle sorte que l'immeuble ait une valeur résiduelle nulle à l'expiration du contrat de concession de travaux.

Règles et méthodes comptables

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 23 septembre 2021, le conseil municipal de la ville de Bergerac a approuvé le compte rendu d'activités actualisé au 31/12/2020.

Le bilan qui a servi de base à l'élaboration du bilan est celui du 31/12/2022.

Le pourcentage d'avancement a été établi par rapport au bilan actualisé au 31/12/2022.

Le coût cumulé des travaux par rapport au total des produits hors participation est inférieur aux travaux cumulés réalisés au 31/12/2022, donc il n'y a pas de provision pour charges prévisionnelles à constater.

CONCESSION D'AMENAGEMENT Ilot BERGGREN

A			Bilan Initial	Bilan actualisé au 31/12/2022
		DONNEES DE BASE		
	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 31/12/2021	Cumul 31/12/2022	Réalisation 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 31/12/2021	Cumul 31/12/2022	Réalisation Exercice
5/2	7	Pourcentage d'avancement théorique	66,18%	66,18%	0,00%
7*1	8	Coût de revient cumulé théorique des éléments cédés	414 016,63	414 016,63	0,00
	9	Coût de revient cumulé comptabilisé depuis le début de l'opération	517 088,18	555 897,35	38 809,17
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	-136 914,63	0,00
11-5	12	Participation cumulée à la charge du concédant	-414 016,63	-414 016,63	0,00
12-6	13	Participation à recevoir	0,00	0,00	0,00
6-12	14	Participation reçue d'avance	86 014,56	86 014,56	0,00

Règles et méthodes comptables

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 113 384.11 € pour les logements est constituée suite à une dotation pour 50 419.06 € et une reprise pour 36 682.17 €. Des créances irrécouvrables ont été constatées à hauteur de 29 661.18 € couvert par la reprise de cette provision à hauteur de 30 519.29 €.

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. Les produits financiers enregistrés sur l'exercice s'élèvent à 808.30 €.

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 2022 est de 2 507 574.65 €.

10. Les capitaux propres

Le résultat bénéficiaire de l'exercice 2021 de 113 252.49 € a été affecté en autres réserves dont 53 579.54 € au secteur agréé.

<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	5 379 990,80		113 252,49	5 493 243,29
<i>dont autres réserves secteur agréé</i>	<i>599 437,72</i>		<i>53 579,54</i>	<i>653 017,26</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	113 252,49	36 474,65	-113 252,49	36 474,65
<i>dont résultat secteur agréé</i>	<i>53 579,54</i>	<i>-8 491,67</i>	<i>-53 579,54</i>	<i>-8 491,67</i>
Subventions valeur brute	2 301 412,84	41 500,00		2 342 912,84
-Subventions inscrite en compte de résultat	-1 199 836,16	-59 068,45		-1 258 904,61
Provision pour caducité MAT	194 381,15	95 867,57		290 248,72
	10 440 253,45	114 773,77	0,00	10 555 027,22

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 436 560.72 € conformément au dernier plan de travaux validé en conseil d'administration du 2 décembre 2022 auquel il a été rajouté les travaux non terminés au 31/12/2022 pour un montant total de 57 000 € qui doivent être reconduits à la programmation 2023. La dotation s'élève à 185 722.10 € et la reprise à 95 140.00 €.

Les travaux de gros entretien ont été enregistrés pour la somme de 61 448.51 €.

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 rattachées 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 2022 s'élèvent à 195 570.55 €

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 31/12/2022
2013	POLE EMPLOI PRET CE	Caisse Epargne	50	9203326	17	1 991 174,00	966 495,31
1998	PLA CANDILLAC	CDC	100	864204	32	990 918,61	317 849,42
1997	PLA PELOUSE	CDC	100	477350	32	1 342 008,70	452 555,44
1997	RUE ALBRET	CDC	100	477349	32	518 326,66	157 352,29
2000	PLUS GABARIERS	CDC	100	930953	32	1 499 907,91	726 525,72
2005	PLUS02 COMPLEMENT DES GABARIERS PG19	CDC	100	1042947	35	15 000,00	9 472,24
2000	PLUS MULTISITES /0095	CDC	100	931544	32	240 107,20	108 311,80
2000	PLUS MULTISITES /0096	CDC	100	931550	32	240 107,20	108 311,80
2000	PLUS MULTISITES /0097	CDC	100	931540	32	53 357,16	24 069,31
2004	CDC PLAII GILETS	CDC	100	1031789	35	86 290,00	51 020,31
2009	PLUS CDC RUE DES FARGUES	CDC	100	1134399	40	240 000,00	180 122,33
2009	PLUS CDC RUE DES FARGUES	CDC	100	1134400	50	40 000,00	32 804,25
2011	CDC PLUS RUE DES FONTAINES	CDC	100	1194355	40	535 564,00	423 578,57
2011	CDC PLUS RUE DES FONTAINES	CDC	100	1194356	50	28 546,00	24 238,91
2013	POG 0001 REHABILITATION JEAN MOULIN	CDC	100	5008814	15	3 000 000,00	1 279 512,04
2018	Les Gilets 1 LOGT PLAII CDC Foncier/0103	CDC	100	5177325	50	13 465,00	12 587,15
2018	Les Gilets 1 LOGT PLAII CDC /0103	CDC	100	5177326	40	86 009,00	78 653,68
2019	MAT pret credit cooperatif	Crédit Coopératif	50	106223C	12	915 026,00	642 465,04
2020	CDC PLAII CONST. SAINT MICHEL	CDC	50	5370237	40	197 193,43	193 030,03
2020	CDC PLAII FONCIER ST MICHEL	CDC	50	5370235	50	64 522,93	63 484,33
2020	CDC PLUS CONST ST MICHEL	CDC	50	5370236	40	462 061,57	454 059,19
2020	CDC PLUS FONCIER ST MICHEL	CDC	50	5370234	50	135 148,86	133 485,38
	TOTAL GARANT VILLE DE BERGERAC					12 694 734,23	6 439 984,54
Etat de la dette en-cours de garantie Ville de Bergerac							
Année réalisation	Libellé	Prêteur	% de garantie	N° Contrat	Durée en années	Capital	Encours 31/12/2022
2022	ARKEA - Espace Economie Emploi	ARKEA	50	DD20628001	20	683 500,00	683 500,00
2022	ARKEA - Commerces Rue des conférences	ARKEA	50	DD20633608	15	57 100,00	57 100,00
	TOTAL DETTE EN-COURS DE GARANTIE					740 600,00	740 600,00
	TOTAL GARANT VILLE DE BERGERAC					13 435 334,23	7 180 584,54
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 31/12/2022
2020	CDC PLAII CONST. SAINT MICHEL	CDC	50	5370237	40	197 193,42	193 030,02
2020	CDC PLAII FONCIER ST MICHEL	CDC	50	5370235	50	64 522,93	63 484,33
2020	CDC PLUS CONST ST MICHEL	CDC	50	5370236	40	462 061,57	454 059,19
2020	CDC PLUS FONCIER ST MICHEL	CDC	50	5370234	50	135 148,86	133 485,37
	TOTAL GARANT COMM.AGGLO.BERGERAC					858 926,78	844 058,91
Etat de la dette en-cours de garantie 50 % Communauté d'Agglomération de Bergerac							
Année réalisation	Libellé	Prêteur	% de garantie	N° Contrat	Durée en années	Capital	Encours 31/12/2022
2022	ARKEA - Espace Economie Emploi	ARKEA	50	DD20628001	20	683 500,00	683 500,00
2022	ARKEA - Commerces Rue des conférences	ARKEA	50	DD20633608	15	57 100,00	57 100,00
	TOTAL DETTE EN-COURS DE GARANTIE					740 600,00	740 600,00
	TOTAL GARANT COMM.AGGLO.BERGERAC					1 599 526,78	1 584 658,91
	TOTAL DETTE GARANTIE					15 034 861,01	8 765 243,45
Etat de la dette non garantie							
Année réalisation	Libellé	Prêteur	% de garantie	N° Contrat	Durée en années	Capital	Encours 31/12/2022
2019	MAT pret credit cooperatif	Crédit Coopératif	50	106223C	12	915 026,00	642 465,04
	TOTAL DETTE sans GARANT					915 026,00	642 465,04
	TOTAL DETTE					15 949 887,01	9 407 708,49

Règles et méthodes comptables

14. Résultat exceptionnel

Les charges exceptionnelles pour un montant de 166 123.87 € se composent des éléments suivants :

VNC des composants remplacés pour	17 029.40 €
Abondement SOLI'AL	10 000.00 €
Dépenses couvertes par assurance	43 226.91 €
Amortissement de caducité de la Maison d'Accueil Temporaire	95 867.56 €

Les produits exceptionnels pour un montant de 108 842.42 € se composent des éléments suivants :

Quote-part des reprises de subventions d'investissements y compris la VNC des subventions sur composants remplacés pour	59 068.45 €
Indemnités assurances	19 050.14 €
Dégrèvements TFPB	26 302.09 €
Produits divers	4 421.74 €

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 un bénéfice de 36 474.65 € après impôt société toutes activités confondues.

Le secteur agréé est en perte de – 8 491.67 € et le secteur non agréé a un résultat fiscal de 44 966.32 €

L'impôt dû au titre de cet exercice s'élève à 17 487.00 €.

Immobilisations

Immobilisations	Valeurs brutes début d'exercice	Mouvements de l'exercice				Valeurs brutes au 31/12/2022
		Augmentations		Diminutions		
		Réévaluations	Acquisitions	Virt p.à p.	Cessions	
INCORPORELLES						
Frais d'établissement et de développement						
Autres						
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	0	0	0	0	0	0
CORPORELLES						
Terrains	1 274 922		57 676			1 332 598
Constructions sur sol propre	28 309 409		672 218		30 429	28 951 198
Constructions sur sol d'autrui	2 564 311					2 564 311
Instal. technique, matériel outillage industriels	7 583					7 583
Instal., agencement, aménagement divers	171 793					171 793
Matériel de transport						
Matériel de bureau, mobilier	0					0
Emballages récupérables et divers	0					0
Immobilisations corporelles en cours	2 693 110		1 337 146	729 895		3 300 362
Avances et acomptes						
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	35 021 127	0	2 067 041	729 895	30 429	36 327 844
FINANCIERES						
Participations évaluées en équivalence						
Autres participations	29 200					29 200
Autres titres immobilisés						
Prêts et autres immobilisations financières	12 260					12 260
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES	41 460	0	0	0	0	41 460
TOTAL	35 062 587	0	2 067 041	729 895	30 429	36 369 304

Les autres 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 2022 combine ses comptes au sein de la société de coordination HACT FRANCE

Amortissements

Amortissements	Amortissement début exercice	Mouvements de l'exercice		Amortissements au 31/12/2022
		Dotations	Diminutions	
INCORPORELLES				
Frais d'établissement et de développement				
Autres				
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	0	0	0	0
CORPORELLES				
Terrains				
Constructions sur sol propre	17 010 147	812 090	13 400	17 808 838
Constructions sur sol d'autrui	168 526	40 001		208 527
Instal. Agencement aménagement				
Instal. technique, matériel outillage industriels	7 583			7 583
Autres Instal., agencement, aménagement divers	171 793			171 793
Matériel de transport				
Matériel de bureau, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	17 358 049	852 091	13 400	18 196 741
TOTAL	17 358 049	852 091	13 400	18 196 741

Provisions

PROVISIONS	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				
Amortissements dérogatoires	194 381	95 868		290 249
Provision spéciale de réévaluation				
TOTAL I	194 381	95 868	0	290 249
PROVISIONS				
Pour litiges				
Pour amendes et pénalités				
Pour pertes sur contrats		17 309		17 309
Pour pensions et obligations similaires				
Pour gros entretien	345 979	185 722	95 140	436 561
Pour charges sur opérations immobilières				
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL II	345 979	203 031	95 140	453 870
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles				
Corporelles				
Financières				
TOTAL III	0	0	0	0
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager				
Immeubles en cours				
Immeubles achevés				
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat				
Approvisionnements				
TOTAL IV	0	0	0	0
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	99 647	50 419	36 682	113 384
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires				
Autres créances				
Valeurs mobilières de placement				
TOTAL V	99 647	50 419	36 682	113 384
TOTAL VI (III + IV + V)	99 647	50 419	36 682	113 384
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	640 007	349 318	131 822	857 503

RENVOIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	253 450	131 822
	Financières	0	0
	Exceptionnelles	95 868	0
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		95 140
	de provisions non utilisées (*)		
(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)

Créances et Dettes

CREANCES	31/12/022	1 an au plus	plus d'1 an
Créances rattachées à des participations			
Prêts (1) (2)			
Autres immobilisations financières	12 260	12 260	0
Clients douteux ou litigieux	129 359		129 359
Autres créances clients	330 658	330 658	0
Créances représentatives des titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
Impôts sur les bénéficiaires	3 961	3 961	0
Etat et collectivités publiques :	235 350	235 350	0
Taxes sur la valeur ajoutée	168 780	168 780	
Autres impôts, taxes versements assimilés			
Divers			
Groupe et associés (2)			
Débiteurs divers	111 379	111 379	
Charges constatées d'avances	23 769	23 769	0
TOTAL DES CREANCES	1 015 516	886 157	129 359

(1) RENVOIS		
Dont :		
subventions d'investissement à recevoir		227 170
subventions d'exploitation à recevoir		
TVA		168 780

DETTES	31/12/2022	1 an au plus	1 à 5 ans	plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (1)				
Autres emprunts obligataires (1)				
Emp. dettes ets de crédit à 1an max. à l'origine (1)	1 319 819	1 319 819		
Emp. dettes ets de crédit à plus 1an à l'origine (1)	8 143 167		2 973 642	5 169 526
Emprunts et dettes financières divers (1) (2)	173 449			173 449
Fournisseurs et comptes rattachés	507 279	507 279		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Impôts sur les bénéficiaires				
Taxes sur la valeur ajoutée	199 207	199 207		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	150 605	150 605		
Groupe et associés (2)				
Autres dettes	123 518	123 518		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	86 015	86 015		
TOTAL DES DETTES	10 703 060	2 386 443	2 973 642	5 342 975
(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	1 481 200			
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	739 467			
(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine				

Produits à recevoir

Produits à recevoir

	31/12/2022	31/12/2021	Variations %
Créances rattachées à des participations			
Autres immobilisations financières			
Autres créances clients	36 051	78 571	-54,12%
Autres créances	341 122	506 460	-32,65%
TOTAL	377 173	585 031	

Subventions à recevoir	227 170
MESOLIA reversement loyers & avance des trésorerie	86 411
Barrière Immobilier reversement loyers	-657
Etudes de faisabilité Sud Ouest	10 892
Régul 2022 Maison de la Justice	17 305
	341 122

Charges à payer

CHARGES A PAYER

	31/12/2022	31/12/2021	Variation %
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	55 278	41 264	34%
Emprunts et dettes financières divers			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	332 818	210 885	58%
Dettes fiscales et sociales	0	0	
Dettes fournisseurs d'immobilisation	1 261	21 732	-94%
Autres dettes	118 314	66 387	78%
TOTAL	507 672	340 268	

Dont :

Détail des charges à payer sur dettes fournisseurs :

Mésolia facture non parvenue gestion entretien :	325 218
SCET reversement 90% rémunération aménageur concession Berggren :	3 714
MESOLIA reversement 90% rémunération aménageur concession Berggren :	369
FNP Locaux activité Hôtel Entreprise	1 710
FNP Locaux activité Espace Economie emploi	1 808

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

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

Détail Autres dettes :

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

Charges constatées d'avance

Charges constatées d'avance	31/12/2022	31/12/2021	Variation %
Exploitation Financières Exceptionnelles	23 769	25 653	-7%
TOTAL	23 769	25 653	

Dont :

Assurance DO les Gilets :	1 008
Assurance DO la MAT :	10 204
Assurance DO Hotel Entreprise :	1 008
Rémunération administrative et comptable :	11 550

Produits constatés d'avance

Produits constatés d'avance

	31/12/2022	31/12/2021	Variation %
Exploitation	86 015	86 015	0%
Financiers			
Exceptionnels			
TOTAL	86 015	86 015	

Dont :

Participation perçue d'avance sur la concession d'aménagement

Stocks et En-cours

Stocks et En-cours	A la fin de l'exercice	Au début de l'exercice	Variation des stocks	
			Augmentation	Diminution
Marchandises				
Marchandises revendues en l'état				
Approvisionnements				
Matières premières				
Autres approvisionnements				
TOTAL I				
Production				
Produits intermédiaires				
Produits finis				
Produits résiduels				
Autres				
TOTAL II				
Production en cours				
Produits Travaux Etudes				
Prestations de services				
Autres	141 947	103 138		-38 809
TOTAL III	141 947	103 138	0	-38 809
Production stockée (Total II + Total III)			0	-38 809

Capital social

Capital social

Actions/ Parts Sociales :	31/12/2022	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

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

Variation des capitaux propres

Variation des capitaux propres	Capitaux propres clôture 31/12/2021	Affectation du résultat N-1 1	Apports avec effet rétroactif	Variations en cours d'exercice ²	Capitaux propres clôture 31/12/2022
Capital social	2 350 840				2 350 840
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...					
Ecart de réévaluation					
Réserve légale	235 084				235 084
Réserves statutaires ou contractuelles					
Réserves réglementées					
Autres réserves	5 379 991	113 252			5 493 243
Report à nouveau	1 065 128				1 065 128
Résultat de l'exercice	113 252	-113 252		36 475	36 475
Subventions d'investissement	1 101 577			-17 568	1 084 008
Provisions réglementées	194 381			95 868	290 249
TOTAL	10 440 253			114 774	10 555 027

Date de l'assemblée générale				
Dividendes attribués				
1 dont dividende provenant du résultat n-1				
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après affectation du résultat n-1		10 440 253		
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports avec effet rétroactif		10 440 253		
2 Dont variation dues à des modifications de structure au cours de l'exercice				
Variation des capitaux propres au cours de l'exercice hors opérations de structure			114 774	

Ventilation du chiffre d'affaires

Ventilation du chiffre d'affaires	31/12/2022	31/12/2021
Loyers des logements et annexes	2 081 538	3 015 371
Loyers des bureaux et commerces	439 253	621 931
Charges récupérées	638 279	961 056
Produits de la concession Berggren	0	124 048
Autres produits	17 746	49 910
Total	3 176 816	4 772 316

La réduction de loyer de solidarité (RLS) de l'exercice d'un montant de 183 136,41 €, vient en déduction des loyers des logements et annexes

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

Tableau des résultats des 5 derniers exercices

	30/06/2018	30/06/2019	30/06/2020	31/12/2021	31/12/2022
Capital en fin d'exercice					
Capital social	2 350 840	2 350 840	2 350 840	2 350 840	2 350 840
Nombre d'actions ordinaires	117 542	117 542	117 542	117 542	117 542
Nbre d'actions dividende prioritaire sans droit de vote					
Nombre maximal d'actions à créer :					
- Par conversion d'obligation					
- Par droit de souscription					
Opérations et Résultat					
Chiffre d'affaires (hors taxes)	2 810 250	2 976 880	2 922 602	4 772 316	3 176 816
Résultat avant impôts, participations, dotations aux amorts et prov.	996 486	875 389	1 168 680	1 457 982	1 123 549
Impôts sur les bénéfices	16 391	11 379	13 625	23 206	17 487
Participation des salariés					
Résultat après impôts, participation, dotations aux amorts et prov.	58 098	66 147	325 803	113 252	36 475
Résultat distribué					
Résultat par action					
Résultat avant impôts, participations, dotations aux amorts et prov.	8	7	10	12	10
Résultat après impôts, participation, dotations aux amorts et prov.	0	1	3	1	0
Dividende distribué					
Personnel					
Effectif moyen salarié					
Montant de la masse salariale					
Montant des sommes versées en avantages sociaux					