

DÉPARTEMENT  
DE LA CHARENTE-MARITIME

Arrondissement  
de ROCHEFORT

Canton  
de ROYAN

Commune  
de ROYAN

72 111  
Objet

SEMARROY  
Approbation des bilans  
Reconstitution partielle  
du Capital social  
Adhésion des villes de  
SAINTES et ROCHEFORT

DATE DE CONVOCATION

2 octobre 1972

DATE D'AFFICHAGE

2 octobre 1972

Nombre de conseillers  
en exercice 26

Nombre de présents 20

Nombre de votants 22

SOUS-PRÉFECTURE - ROCHEFORT  
ARRIVÉE LE  
27.OCT.1972  
DÉLIBÉRATION EXÉCUTOIRE  
1 Art. 46 du C. M. I

# Extrait du Registre des Délibérations

## DU CONSEIL MUNICIPAL

### COMMUNE DE ROYAN

L'An mil neuf cent soixante douze  
le six octobre à 18 heures 30  
le Conseil Municipal, légalement convoqué s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la  
présidence de Monsieur de LIPKOWSKI

Etaient présents : MM. de LIPKOWSKI, TETARD, Melle FOCHE,  
MM. BUJARD, STIPAL, DUFOUR, COLLE, BARDE, NAULIN, DOIREAU, MONTRON,  
BROTREAU, LACHAUD, DOMEQ, BOUCHET, BARRIERE, BOUTET, TAP, Mme BIDEAU  
M. PAPEAU

formant la majorité des membres en exercice.

Représentés : MM. DELAIR par M. BARRIERE  
LARGETEAU par M. TETARD

Absents : MM. me FAVIERE, MM. BUCHET, BERLAND, RIVIERE

M MONTRON a été élu Secrétaire.

#### LE CONSEIL MUNICIPAL

Après avoir entendu l'exposé de M. le Maire sur la situation  
actuelle de la SEMARROY,

Considérant que les dépenses d'exploitation de la SEMARROY  
qui sont à l'origine de la consommation du capital, sont  
incluses dans la valeur des opérations qui ont été menées pour  
le compte de la seule Ville de ROYAN,

Considérant d'autre part qu'il est souhaitable de reconsti-  
tuer au moins partiellement le capital initial de la Société  
avant de proposer aux villes de SAINTES et ROCHEFORT de participer  
à une augmentation de capital,

Vu les crédits inscrits au Budget Supplémentaire pour  
l'exercice 1972 chapitre 914 article 2515,

#### DÉCIDE :

- d'adopter les bilans actualisés au 1er janvier 1972 des opéra-  
tions du Pief de la zone commerciale et de la Z.A.E.C., tels  
qu'ils viennent d'être présentés.

- de voter un fonds de concours de 180 000 F au compte d'exploitation de la SEMARROY en vue de la reconstitution partielle de son capital social. Ce fonds de concours est ainsi constitué :

1° - consolidation de l'avance faite pour les études de la Z.A.E.C. pour un montant de 90 487,25 qui seront ainsi virés de l'opération à la Société

2° - versement de 89 512,75 qui pourra être récupéré par la ville de ROYAN en la forme de la part lui revenant de l'excédent prévu dans la zone commerciale.

- approuver la participation des Villes de SAINTES et ROCHEFORT au capital social de la SEMARROY dont la compétence sera étendue à la Saintonge. Ce capital sera porté à 500 000 F, la Ville de ROYAN conservant ses trois sièges d'administrateurs et la présidence de la Société.

Fait et délibéré à ROYAN, les jour, mois et an susdits.  
Ont signé au registre, MM. les membres présents.

Pour extrait conforme,  
Pour le Maire,  
L'Adjoint Délégué,



S. E. M. A. R. ROY

ZONE COMMERCIALE

BILAN REVISE au 1er JANVIER 1972

DEPENSES

RECETTES

Nature	Bilan Initial	Dépenses 1 <sup>er</sup> Tr.	Dépenses II <sup>ème</sup> Tr.	Total	Maturité	Bilan Initial	Recettes 1 <sup>er</sup> Tr.	Recettes II <sup>ème</sup> Tr.	Total
Acquisitions	448	559	83	642	Cessions	1.807	1.900		1.900
Impôts		60	20	80	1 <sup>ère</sup> tranche			95	95
Etudes	4		12	12	2 <sup>ème</sup> tranche MAGNE			690	690
Aménagements des sols	364	438	138	576	23.000 m <sup>2</sup> à 30 F.				
Travaux d'esserte	802	615	303	918	Profits de gestion		10		10
Frais Financiers	100	102	11	113					
Frais commercialisation	36	39	16	55					
Frais de gestion		5	2	7					
Frais de Société	45	63	20	83					
	<u>1.799</u>	<u>1.881</u>	<u>605</u>	<u>2.485</u>		<u>1.807</u>	<u>1.910</u>	<u>785</u>	<u>2.695</u>
	EXCEDENT		209	209					
			<u>2.695</u>	<u>2.695</u>					

## BILAN REVISE au 1er JANVIER 1972

## DEPENSES

## RECETTES

Acquisitions  
 Etudes  
 Aménagement des sols  
 Travaux : Primaires 520  
           Secondaires 4.878

2.675  
 192  
 200  
 5.398  
 1.200  
 10  
 420  
 350

Participations  
 - Gaz de France 70  
 - E.D.F. 125  
 - P & T 22  
 - Promoteurs 70  
 - Ville (études) 86

Cessions  
 à 57,50 F. 520 m2 35  
 à 60/55 F. 34.010 m2 1.987  
 à 70/73,5 F. 20.933 m2 1.519  
 à 75 F.

A réaliser  
 27.000 2025  
 27.000 2025  
 20 270

Individuels  
 Collec. access.  
 Collec. locat.  
 Commerces  
 Centre Commercial

55.468 m2 3.541  
 227 lgt 3.064  
 56 lgt 504  
 68  
 600

7.177

2395

10.445

10.445



S. E. M. A. R. ROY

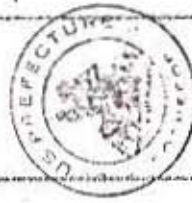
Z. A. E. C.

BILAN REVISE au 1er JANVIER 1972

RECETTES

DEPENSES

N a t u r e	DEPENSES				Total	N a t u r e	RECETTES				Total	
	Bilan Initial	Tranche I	Tranche II1	Tranche II2			Bilan Initial	Tranche I	Tranche II1	Tranche II2		
Acquisitions		346	-	-	346	Cessions	2.582	-	-	2.582		
Impôts fonciers	332	84	-	-	84	60.000 m2 16 F.) 18.000 m2 16 F.)	2.172	950	288	960 288		
Etudes		109	5	-	114	Retrocession délégués	-	-	-	-		
Aménagement des sols	1.406	803	-	-	803	Participation Ville	451	151	-	151		
Travaux d'assiette		859	335	273	1.467	Produits de gestion	90	90	-	90		
Trais Financiers	300	400	75	25	500		15	-	-	15		
Trais commerciaux - lisation	43	70	30	20	120		VU	-	-			
Trais Gestion		71	10	10	91							
Trais Société	71	96	16	12	124							
	2.152	2.638	471	340	3.649							
EXCEDENTS					196							
					3.845							



pour être annexé à la délibération  
du 6 OCT. 1972  
exécutoire (Art. 46 de la loi  
du 10 OCT. 1972)

VU  
MAIRIE DE ROYAN, le 12 OCTOBRE 1972  
Pour le Maire  
L'Adjoint Délégué



M. FOUCHÉ

Au moment où nous venons de confier à la SEMAR.ROY des études aussi bien pour la réalisation d'un Golf que pour l'urbanisation du FORT du CHAY, et au moment où des Villes comme SAINTES ou ROCHEFORT nous demandent d'adhérer à notre Société, il m'a paru nécessaire de faire le point de son activité.

Pour ce faire, j'ai demandé à M. ROUSSELLE Directeur Délégué Régional de la S.C.E.T. qui vient de remplacer à ce poste K. ULIVIERI, à M. FOURNY son Adjoint administratif et financier et à M. DELPECH Directeur de notre Société d'être présents à cette séance afin qu'ils puissent, si vous le désirez, répondre à vos questions.

- RETROSPECTIVE SUR LA SEMAR.ROY

La SEMAR.ROY a été créée le 27 Mai 1963 par la Municipalité de l'Amiral MEYER et par le Préfet MASSOL dont c'était une des grandes idées.

Comme son nom l'indique, c'est une Société d'Economie Mixte dont les participants sont la Ville de ROYAN, le Syndicat Intercommunal de l'ILE d'OLERON, la Caisse des Dépôts & Consignations, la Société Centrale pour l'Equipement du Territoire, le Crédit Hôtelier, la Caisse d'Epargne de MARENNES et quelques actionnaires privés., ces derniers détenant environ 12 % des actions. La Ville de ROYAN, détenant 1040 actions, reste le plus gros actionnaire avec l'ILE D'OLERON, ce qui lui donne droit à 3 Administrateurs et à la Présidence que j'assume.

- OBJET DE LA SEMAR.ROY

Sa principale mission est d'acheter des terrains, de les équiper en voirie, assainissement, eau potable, électricité, téléphone, aménagement des espaces restés libres, etc... et de les revendre comme terrains à bâtir sans prendre de bénéfice. Ce but est en somme, bénéfique mis à part, identique à celui d'un lotisseur à grande échelle.

- INTERET POUR LA VILLE D'UNE TELLE SOCIETE

D'une manière normale, les promoteurs recherchent la desserte de leurs constructions à partir des équipements en place et l'envergure souvent modeste de leur programme ne permet que rarement de leur imposer la totalité de la restructuration des réseaux extérieurs, ce qui fait que la Ville est obligée sans contrepartie financière, de réaliser les améliorations pour un bon fonctionnement des réseaux, voirie comprise.

Le problème pour la Ville est encore aggravé par la dispersion des programmes de ces promoteurs.



Par contre, la SEMAR.KOY réalise tous les équipements nécessaires de secteurs bien définis, grâce aux emprunts accordés par la C.D.C. dans l'attente des recettes à venir des promoteurs.

Vous voyez donc tout l'intérêt qu'il y a pour notre Ville d'inciter les promoteurs à s'implanter dans ces secteurs.

Nous allons d'ailleurs, maintenant, examiner chacune des opérations en cours de réalisation.

OPERATIONS EN COURS DE REALISATION

- Le FIEF

Sur 22 ha. sont ou seront réalisés environ 550 logements dont 350 collectifs et 210 parcelles pour construction individuelle. Ce programme représente un investissement global de 10.450.000 F. environ. Au moment où des derniers engagements de travaux de finition restent à consentir, il est apparu nécessaire de vérifier l'équilibre de cette opération en révisant un bilan qui datait de 1968.

	Bilan au			Bilan au	
	31.12.68	Révisé		31.12.68	Révisé
	DEPENSES		RECETTES		
Acquisitions	2.700	2.675	Participations	-	303
Etudes & Travaux	5.637	5.790	Cessions	9.668	10.072
Frais Financiers	667	1.200	Autres recettes	95	70
Frais Société	322	350			
Autres Frais	437	430			
<u>TOTAL</u>	9.763	10.445	<u>TOTAL</u>	9.763	10.445

A ce jour, ont été réalisés ou sont en cours de réalisation environ :

- 130 maisons individuelles pour 160 lots vendus
- 130 collectifs (pour 328 cédés)

50 collectifs vont être entrepris par l'Office Départemental d'ELM.

Le promoteur qui construit en ce moment 30 logements collectifs (M. DESCUDET) se propose de réaliser un programme complémentaire de 30 logements ainsi qu'un centre commercial composé de petites boutiques indépendantes.

Les dépenses à ce jour imputées à la Zone du Fief sont de 8.500.000 F environ sur 10.445.000 F. prévus.

Ce qui veut dire que la Ville n'aura rien à déboursier alors que son patrimoine sera augmenté d'un quartier neuf comportant des réseaux pouvant permettre de nouvelles extensions. L'Etat n'aura pas eu à participer à la construction de l'Avenue Daniel Hedde.



3

Il faut préciser que la Ville a acquis les terrains pour la construction de 200 logements, mais qu'elle percevra directement le prix de cession des constructeurs : pour les 50 HLM en particulier. Cependant, la SEMARROY réalisera à son compte l'aménagement des abords de ces collectifs.

En résumé, l'état d'avancement de l'opération peut se traduire par les éléments suivants :

	Nbre de Lgts prévus	Nbre de Lgts cédés	Reste à vendre	Mont. des dépenses à ce jour	Mont. total des dépenses à ce jour	Mont. des cessions intervenues	Mont. des recettes prévues
collectifs	350	328	20	0.300.000	10.445.000	8.100.000	10.445.000
individuels	210	160	50				

On peut en conclure que l'opération arrivera à son terme sous 2 ans conformément à l'objectif prévu, c'est-à-dire que l'équilibre dépenses-recettes se confirmera. Dans ces conditions, je vous propose d'approuver le bilan prévisionnel révisé de l'opération. Préalablement et si vous le désirez, M. FOUJAT et M. DELPECH peuvent répondre à vos questions. (demander ensuite approbation bilan).

#### - ZONE COMMERCIALE

Comme vous le savez, la zone commerciale n'avait été réalisée que pour sa 1ère tranche, soit 112.000 m<sup>2</sup> de terrains équipés. Actuellement sont entrepris les travaux d'équipement d'une partie de la 2ème tranche (2<sup>e</sup> Tranche 1) située en bordure de nationale entre les terrains appartenant à NORS BOND FRANCE et RENAULT.

Les terrains ainsi équipés représentent 25.000 m<sup>2</sup>. Deux ventes sont intervenues, il s'agit des Ets ROBINETS PRESTO et OLOVIS ROBIN pour chacun 5000m<sup>2</sup>. Il reste donc 15.000 m<sup>2</sup> environ à vendre.

Il s'agit là d'une opération qui s'autofinance entièrement et qui ne bénéficie d'aucun emprunt si ce n'est des relais à très court terme consentis par la S.C.E.F. pour assurer le financement dans l'attente des versements prévus lors des cessions. A ce jour, les dépenses constatées sont de 1.950.000 F. pour 2.100.000 F. de recettes.

Cela s'intègre bien dans le cadre du bilan prévisionnel suivant le tableau ci-dessous :

	Bilan au		Bilan au		EXCEDENT
	XII 68	Révisé	XII 68	Révisé	
	D E P E N S E S		R E C E T T E S		
1 <sup>o</sup> Tranche	1.799	1.831	1.897	1.910	29
2 <sup>o</sup> Tranche 1		605		785	180
<b>TOTAL</b>		<b>2.435</b>		<b>2.695</b>	<b>203</b>

Cette opération non seulement équilibrera ses dépenses et recettes mais doit se solder théoriquement par un excédent d'environ 203.000 F. en fin de la 2ème tranche !.



Vous savez que dans cette hypothèse l'excédent va pour moitié à la Collectivité.

Je pense qu'il n'y a donc aucune difficulté pour approuver le bilan révisé qui nous est présenté. Cependant, et préalablement, y a-t-il des questions à poser ?

- Z. A. E. C.

La Z.A.E.C. représente pour 178.000 m<sup>2</sup> de terrains équipés en première tranche un investissement total de 2.838.000 F.

	Bilan au			Bilan au	
	31.12.68	Révisé		31.12.68	Révisé
	D E P E N S E S		R E C E T T E S		
Acquisitions	332	430	Participations	-	90
Etudes & Travaux	1.406	1.771	Cessions	2.172	2.733
Frais Financiers	300	400	Autres recettes		15
Frais Société	71	96			
Autres Frais	43	141			
<u>TOTAL</u>	2.152	2.838	<u>TOTAL</u>	2.172	2.838

Notre Zone industrielle connaît des problèmes de trésorerie et par suite son aspect actuel n'est pas celui que nous voudrions lui donner et cela tient à ce que de nombreux terrains sont équipés : 17 à 18 ha et que seulement moins de 10 ha sont vendus.

Cependant, il me paraît utile d'insister sur le fait que si cette zone industrielle n'existait pas, nous serions tout de même obligés d'en réaliser une pour pouvoir être à même de recevoir un industriel qui se présenterait le jour où la conjoncture serait favorable.

Il faut cependant constater que, si par bonheur la zone se remplissait seulement à la cadence de 2 ha. par an, un équilibre des dépenses et recettes serait constaté au terme de la 1ère tranche (2.838.000 F. de dépenses et de recettes) et qu'un excédent pourrait se réaliser en fin d'équipement de l'ensemble de la zone (256.000 m<sup>2</sup> pour 3.649.000 F. de dépenses et 3.845.000 F. de recettes). Cet excédent sera certainement utile dans le cas où cette cadence ne se réaliserait pas, puisqu'actuellement l'objectif de 1 ha. l'an est difficilement atteint.

Je vous propose donc d'approuver ce bilan prévisionnel révisé.

Quelqu'un désire-t-il des explications complémentaires ?



- La METAIRIE

Les terrains sont à ce jour propriété de la Société ; il paraît indispensable de commencer l'équipement en 1973 d'une première tranche de manière à ce que les cessions puissent intervenir dès que le Fief sera terminé et aussi, à fin d'avoir les recettes nécessaires aux remboursements des premières annuités arrivent à échéance en 1974.

Les études nécessaires à l'établissement des dossiers de création et de réalisation vont donc dès maintenant être entreprises.

Ces dossiers comporteront en particulier, le bilan prévisionnel sur lequel vous aurez à vous prononcer.

- Le GOLF

Vous avez confié à notre Société les premières études de faisabilité. Elles vous seront présentées vers la mi-octobre. nous en débattre à cette époque mais, à ce jour, il est seulement possible de dire que le Golf de MAINE-GAUDIN est réalisable.

Ce qui est important, c'est que M. ROUSSELLE et M. FOURNY nous confirment que le financement est actuellement acquis dans son principe et que cela représenterait une annuité d'emprunt de 163.500 F. pendant 15 ans (pour 1.500.000 F. d'emprunt), par exemple.

- FORT du CHAY

Nous examinerons en fin de séance les esquisses que la Ville a demandé à la Société de confier au Cabinet d'Urbanisme et à M. QUANTIN, associés.

Voilà donc l'activité de la SEMAR.ROY pour le compte de notre Ville.

Il faut distinguer :

- 1°) - La gestion propre de la Société comprenant d'une part,
  - les dépenses de fonctionnement des bureaux de ROYAN (Directeur, Secrétaire) et les dépenses d'assistance de la SEMAR
  - d'autre part,
  - les recettes provenant de l'application d'un pourcentage (3,5 %) sur les dépenses constatées sur chaque opération (FIEF - ZAEC, etc...)
- 2°) - La gestion indépendante de chaque zone (Le FIEF - ZAEC) dont comme je vous l'ai déjà dit, s'il y a excédents, ceux-ci ne reviendront à la Société et à la Ville (par moitié) qu'en fin d'opérations.



Vous voyez donc immédiatement que l'intérêt de la Société serait de faire le maximum de travaux puisque c'est son moyen de rémunération, mais d'autre part elle doit être prudente et ne pas engager la Ville dans des dépenses d'opérations sans commune mesure avec la cadence constatée des recettes de cession.

C'est ainsi que la Société n'a pu engager pour l'année 1972 qu'environ 1.800.000 F. de dépenses ce qui veut dire que la rémunération de la Société au titre des 3,50 % sera de 63.000 F. ce qui ne peut équilibrer les dépenses.

Que se passe-t-il alors ? le déficit de gestion de la Société est prélevé directement sur le capital social. C'est ainsi que depuis 10 ans le capital de la Société est passé de 320.000 F. à 35.000 F. (perte moyenne annuelle de 30.000 F.)

Cela paraît insignifiant compte tenu des investissements réalisés par la SEMAR.ROY et qui vont s'intégrer au patrimoine communal.

Je vous rappelle une fois de plus d'ailleurs, que cette perte sera vraisemblablement compensée par l'excédent des opérations, lorsqu'elles seront terminées.

Il n'empêche qu'à ce jour, nous devons proposer des solutions pour que la situation s'améliore.

Je vous proposerai donc :

- 1°) - de reconstituer en partie le capital en y incorporant la somme de 180.000 F. dont 90.000 F. avaient déjà été avancés à la Société au moment des études de la Z.A.E.C. Ce n'est donc pas, pour cette part, un paiement à réaliser mais un simple jeu d'écriture.
- 2°) - de permettre au chiffre d'affaires de la Société servant de base à sa rémunération, d'augmenter très sensiblement en acceptant l'admission des Villes de SAINTES et de ROCHEFORT.

Les modalités d'intégration de ces deux villes qui viennent de nous demander de faire partie de la SEMAR.ROY sont à l'étude.

Je puis vous dire tout de suite que nous mettons comme condition, de conserver nos 3 Sièges d'Administrateurs dont la Présidence.

(demander l'approbation de la reconstitution partielle du capital à la délibération du conseil municipal de la Ville de ROYAN, le 6 OCT. 1972)



VU  
du 6 OCT. 1972  
exécution (Art. 26 de la Loi n° 72-10 du 3 JANV. 1972)  
Rochefort, le

VU  
MAIRIE DE ROYAN, le 12 OCTOBRE 1972



POUR LE MAIRE  
L'Adjoint Délégué,

M. FOUCHÉ

Le Sous-Préfet,