

DÉPARTEMENT
DE LA CHARENTE-MARITIME

Arrondissement
de ROCHEFORT

Canton
de ROYAN

Commune
de ROYAN

Objet

80.055
Approbation du compte-rendu
annuel de la SEMAR-ROYAN-
SAINTONGE pour la Z.A.C.
de la "METAIRIE".

DATE DE CONVOCATION

21 avril 1980

DATE D'AFFICHAGE

21 avril 1980

Nombre de conseillers
en exercice 27

Nombre de présents 21

Nombre de votants 26

Extrait du Registre des Délibérations

DU CONSEIL MUNICIPAL

COMMUNE DE ROYAN

L'An mil neuf cent quatre vingt
le vingt cinq avri à 20 heures 00
le Conseil Municipal, légalement convoqué s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la
présidence de Monsieur LIS, Maire.

Etaient présents : MM. LIS, Melle FOUCHE, MM. BOUCHET, BOUTET, BUJAR
COLLE, PAPEAU, DUFOUR, FOUMAILLOUX, TETARD, MONTRON, DUFEIL,
MAURELLET, NAULIN, BOULAN, BROTRÉAU, BERLAND, TAP, CABAL,
Mme TACQUET, M. POUGET.

formant la majorité des membres en exercice.

Représentés : MM. GUICHAOUA par M. PAPEAU, FABER par M. le Maire,
PELLETIER par M. DUFEIL, LACHAUD par M. BOUTET, BOISARD par
M. MAURELLET

Absents : MM. VIAUD.

Monsieur MONTRON

a été élu Secrétaire.

Conformément à l'article 18 du cahier des charges de
concession en date du 28 Juin 1974 passée entre la Ville de ROYAN
et la SEMAR-ROYAN-SAINTONGE pour l'aménagement et l'équipement
de la Zone d'aménagement concerté (Z.A.C.) de la METAIRIE, la
Société présentera à la Ville, avant le 15 Mai de chaque année,
les comptes de l'opération arrêtés au 31 Décembre de l'année
précédente.

Lors de la Commission plénière du 21 Avril 1980, M.
le Directeur de la SEMAR-ROYAN-SAINTONGE, a présenté la situation
de l'opération "METAIRIE" arrêtée au 31 Décembre 1979.

Il est proposé d'approuver ce compte-rendu annuel.

LE CONSEIL MUNICIPAL

- Vu le compte-rendu annuel de l'Opération "Z.A.C." de la METAIRIE
présenté par le Directeur de la SEMAR-ROYAN-SAINTONGE,
- Vu l'avis favorable de la Commission plénière en date du
21 Avril 1980,

.../...

DECIDE :

- d'approuver le compte-rendu de l'opération "Z.A.C. de la METAIRIE" arrêté au 31 Décembre 1979 :
les éléments de ce rapport et en particulier le bilan financier prévisionnel actualisé à Mars 1980
le bilan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses.

Fait et délibéré à ROYAN, les jour, mois et an susdits.
Ont signé au Registre les Membres présents.

Pour extrait conforme,
Le Maire,



Pierre LIS
Pierre LIS



APPROUVÉ 13 AOUT 1981
La Rochelle, le
Le Préfet,

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général,

Hofco 1174113

VILLE DE ROYAN

/ Z.A.C. DE LA METAIRIE /

25 Avr. 1980

M. de Wasse


M. de Wasse

COMPTE-RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE

SITUATION DE L'OPERATION A FIN 1979

PROBATION

13 AOUT 1981

Le Maire,

Pour le Préfet,

Le Secrétaire Général,

SEMAR, ROYAN-SAIN'TONGE - FEVRIER 1980

Le Directeur

SOMMAIRE

- Rappel des données initiales
- Etat d'avancement des réalisations au 31.12.79
- Prévisions de l'exercice 1980
- Proposition de bonne fin :
 - . Bilan actualisé au 1.1.80
 - . Echéancier prévisionnel des dépenses et recettes
 - . Plan de trésorerie prévisionnel

RAPPEL DES DONNEES INITIALES

La zone d'habitation de la Métairie a été concédée à la S.E.M.A.R. ROYAN SAINTONGE par traité du 25 avril 1975 pour une durée de dix années à compter de cette date.

Le terrain d'emprise couvre une superficie totale de 21 ha.

Le programme de l'opération comportait 278 logements sur une superficie cessible de 105.000 m² affectant 15 ha de la superficie totale.

Les 6 ha résiduels constitués par une zone basse en état de marais étaient prévus devant recevoir un simple ouvrage de rétention et de régulation des eaux de ruissellement et rétrocedés gratuitement à la Ville pour un aménagement futur.

Le bilan financier prévisionnel de l'opération, adopté par le Conseil Municipal le 28 juin 1974, a fait l'objet d'un arrêté préfectoral d'approbation en date du 13 décembre 1974. Il se présentait comme suit aux conditions économiques de 1974 (page 3 ci-après).

./.

Z.A.C. DE LA METAIRIE

BILAN PREVISIONNEL INITIAL DETAILLE
(Conditions économiques de 1974)

	<u>DEPENSES</u>	: : :	: : :	<u>RECETTES</u>	: : :
Acquisitions et frais	1.900	: 18 :	: : :	Cessions	: : :
Etudes	400	: 4 :	: : :	105.000 m2 à 99,04	: : :
Travaux structurants et honoraires	5.750	: 56 :	: : :		: : :
Frais financière	1.600	: 15 :	: : :		: : :
Frais de Société	350	: 3 :	: : :		: : :
Frais de commercialisation	400	: 4 :	: : :		: : :
	-----	: : :	: : :		: : :
TOTAL Dépenses	10.400	: 100 :	: : :	TOTAL Recettes	: : :
				10.400	: : :
				-----	: : :
				10.400	: 100 :

./ . 02.80

Ce bilan présente les caractéristiques suivantes :

Au niveau des dépenses

- Les frais financiers correspondent à la mise en place d'un volume
- les frais de société représentent 3,50 % du montant des dépenses
- les frais de commercialisation correspondent à 4 % environ du mo

Au niveau des recettes

- la totalité des recettes provient des cessions de terrains.

Le 20 décembre 1978, le compte-rendu d'activité fait à la Ville sur l'état d'avancement de l'opération et ses perspectives de déroulement, a présenté un bilan actualisé à cette date, équilibré en recettes et dépenses à 12.900.000 F. qui d'une part tenait compte des frais financiers générés par un nouvel emprunt de 1.000.000 F. et d'autre part introduisait dans les dépenses une provision de 850.000 F. pour aménagement paysager du lac.

Ce bilan est donné en page suivante.

./.

Bilan prévisionnel actualisé au 15.12.78
(En Milliers de Frs)

<u>DEPENSES</u>			<u>RE</u>
<u>ACQUISITIONS :</u>			<u>CESSION DE TERRAINS</u>
- principal	1.685		au 11.12.78 : 43.394 m2
- frais annexes	235	2.020	Au-delà : 12.000 m2 à
- Provision pour impôts	100		45.679 m2 à
<u>ETUDES</u>		300	
<u>VIABILITES STRUCTURANTES</u>		6.725	<u>AUTRES PRODUITS DE GESTION</u>
<u>AMENAGEMENT PAYSAGER DU LAC et</u>		850	
<u>AMELIORATION DES ABORDS</u>			
<u>FRAIS FINANCIERS</u>		1.900	
<u>FRAIS DE SOCIETE</u>		390	
<u>FRAIS DE COMMERCIALISATION</u>		715	
		<u>12.900</u>	

2ème Partie

Conditions physiques et financières de la réalisation au cours de

- Rétrocessions des terrains équipés :

Au 31/12/79 les rétrocessions soldées portaient sur une superficie soit 15.393 m² pour l'exercice 1979 sur 21 parcelles.

D'autre part, 8 cessions avaient fait l'objet de compromis. Elles pour un prix global de 969.000 F. sur lesquels 511.000 F. ont été perçus en cours

Au 31/12/79, 67.087 m² de terrains étaient rétrocédés, soit 64 % d global encaissé atteignant 7.770.641 F.

- Dépenses d'investissements :

Les travaux de viabilités des 1ère et 2ème tranches sont terminés définitifs de voiries et trottoirs. 96 parcelles sont concernées par ces ouvrages

Les travaux de 3ème tranche sont très avancés : réseaux enterrés e couches de base.

Le creusement du lac est terminé sur 1 ha 5. Une deuxième partie d

Les travaux d'espaces libres d'accompagnement de la première tranche

A la fin de l'exercice les dépenses d'investissements en études et montant de 4.340.833,17 dont 1.472.758,82 F. pour le seul exercice 1979.

- le plan joint montre la situation des ventes et des travaux exécutés à la fin d

- Situation de trésorerie :

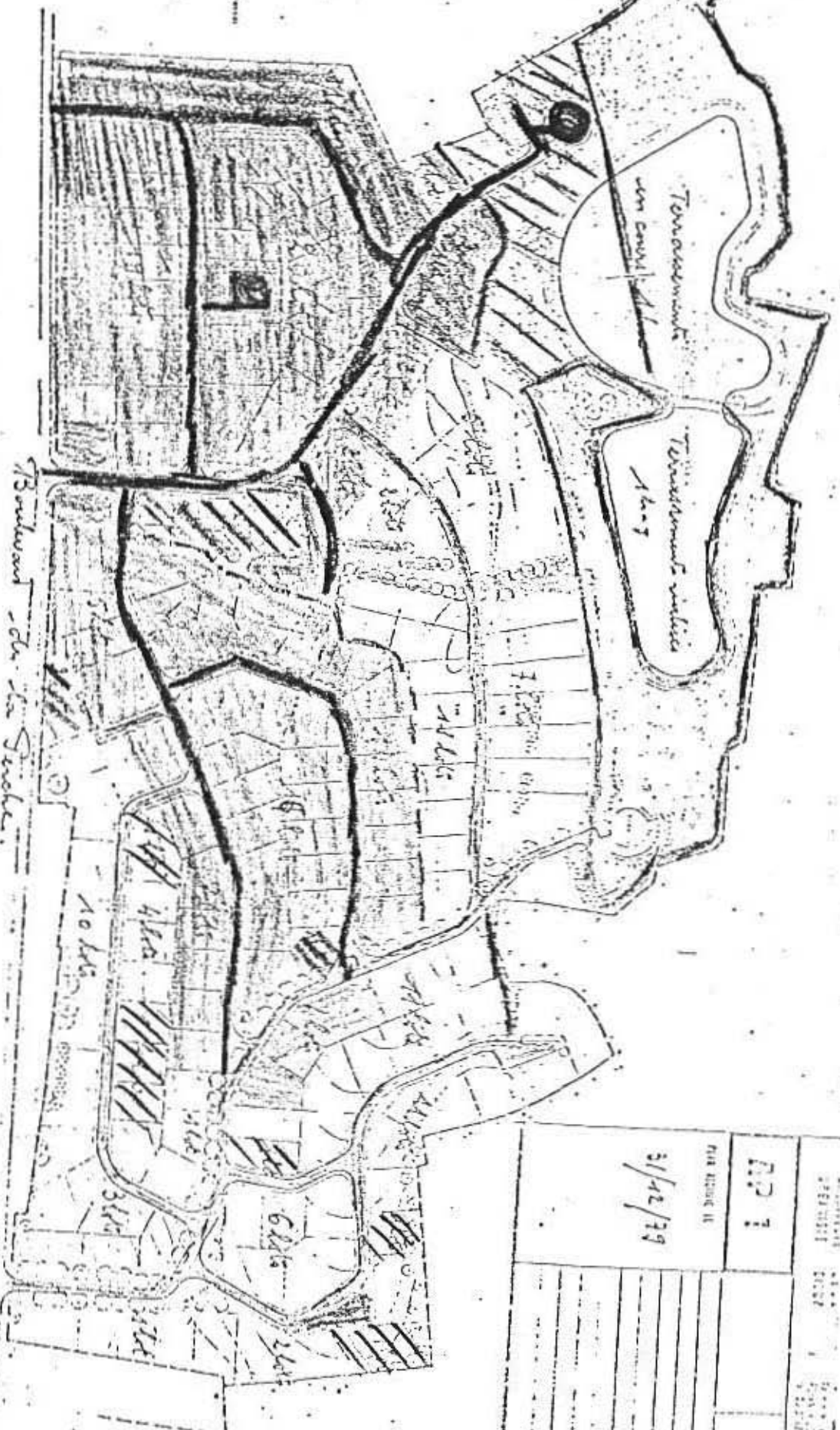
Ainsi qu'il ressort des états ci-annexés, compte tenu d'un rembour pour un capital de 462.050,27 F., l'exercice s'est soldé sur une trésorerie excéd

ZAC de La Nitairie

NORD

LEGende

- Route
- Chemin de fer
- Canal
- Cours d'eau
- Terrain agricole
- Forêt
- Zone bâtie
- Limites de commune



Legende:

- Vigne: vignes plantées: récoltes
- Vigne: vignes en couverture
- Terrain agricole
- Forêt
- Route
- Chemin de fer
- Canal
- Cours d'eau

Terrain agricole

- Terrain agricole en couverture
- Terrain agricole

PROJET		N° 1	
DATE		5/12/79	
RUE		RUE DE LA SEINE	
MÉTRE		MÉTRE	
ÉCHELLE		1:500	

3ème Partie

Prévisions pour l'exercice 1980

- Pour l'exercice 1980, sont prévus :
 - les finitions des voiries et trottoirs des 1ère et 2ème tranchées
 - l'engagement des travaux paysagers sur les secteurs d'habitat individuel, l'avancement à 20 % du programme total est prévu.
 - des travaux sur le Boulevard de la Perche aux accès de la zone
- Les recettes prévues concernent un montant de 2.500.000 F. de produits de ces travaux :
 - le solde des cessions engagées en 1979, soit 458.000 F.
 - le produit de la commercialisation de 15.000 m² de terrains pe
- Compte tenu d'un remboursement d'une annuité en capital de 499.000 F., la trésorerie sera positive de 298.000 F.

./.

à 17.285.000 F.

an prévisionnel actualisé aux conditions économiques du 1/1/80, équilibré en dépenses et

ci-annexes prévisionnel détaillé des dépenses et recettes.

bases, il a été établi :

.....

à disposition de la Ville d'un fonds de concours de 183.000 F. au plus tard en 1982.

1.874.000 F.

lisation d'une 2ème phase de travaux extérieurs sur les exercices suivants pour un montant

lisation de travaux paysagers pour un montant de 600.000 F. répartis également en 1981 et 1982.

des travaux de viabilités internes en 1982.

commercialisation autorisera :

de arrondi à 7.250 m² étant négocié en 1983.

se présentée repose sur un rythme de rétrocession pour les années 81 et 82 du même

PROPOSITION DE BONNE FIN

4ème Partie

BILAN ACTUALISE AU 01.01.80 (en milliers de francs)

<u>DEPENSES</u>	Z	Z
Acquisitions et frais	2.166	16.112
Etudes	361	393
Travaux d'Equipements internes	6.741	380
Travaux extérieurs	2.674	
Frais financiers	1.866	
Frais de Société	469	
Frais sur ventes et de gestion	2.120	
T.V.A. versée	305	
Fonds de concours à Ville	183	
	-----	-----
	16.885	16.885

aux conditions économiques de janvier 1980

DESIGNATION	TOTAL	A fin 1979	En 1980	En 1981	En 1982	En 1983	En 1984	En 1985
Acquisitions et frais	2.166	2.066	40	30	20	10	-	-
Etudes avant concessions	252	252	-	-	-	-	-	-
Etudes après concessions	109	83	11	3	3	3	3	3
Travaux d'équipements - Contrats soldés	2.538	447						
Aménagements sols		716						
Voirie		530						
Assainissement pluvial		295						
Assainissement vanne		195						
Eau		34						
Electricité		180						
Eclairage public		18						
Espaces verts		119						
Téléphone		4						
Divers								
Contrats en cours :								
Voirie - Réseaux divers	2.721	1.468	1.253					
Engagements à prendre :								
Aménagements paysagers	750	-	150	300	300			
Travaux extérieurs	2.674	-	800	-	-	800	1.074	
V.R.D.	732		232	200	300			
Frais financiers	1.866	1.416	163	123	80	55	29	
Frais de Société	469	249	92	33	25	30	40	
Frais Divers	2.120	552	305	360	390	395	118	
Débours TVA	305	14	-	146	130	15		
Fonds de concours	183				183			
Cumulé	16.885	8.638	3.046	1.195	1.431	1.308	1.264	3
		8.538	11.684	12.879	14.310	15.618	16.882	16.885

DESIGNATION	TOTAL	A fin 1979	En 1980	En 1981	En 1982	En 1983	En 1984	En 1985
<u>Cessions soldées</u> 59.712 m2	7.259	7.259						
Cessions en cours	969							
• CONSTANT 549 m2		77						
• ROUX 999 m2		140						
• RENAUDIN 2.000 m2		28	252					
• MOYNE 625 m2		44	44					
• VIVIER 662 m2		46	46					
• ALLIAS 430 m2		30	30					
• AUBIN 818 m2		57	57					
• THAUMIAUX 842 m2		59	59					
• SOUDEE		30	- 30					
Cessions à engager								
1980 : 15.000 m2	2.250	-	2.042	208				
1981 : 15.000 m2	2.250			1.792	458			
1982 : 15.000 m2	2.250				1.542	708		
1983 : 7.250 m2	1.134					792	342	
1984								
	16.112	7.770	2.500	2.000	2.000	1.500	342	

DESIGNATION	TOTAL	A fin 1979	En 1980	En 1981	En 1982	En 1983	En 1984	En 1985
Cessions de terrains	16.112	7.770	2.500	2.000	2.000	1.500	342	
Produits de gestion	393	316	77					
T.V.A. récupérée	380	122	45				213	
TOTAUX	16.885	8.208	2.522	2.000	2.000	1.500	555	
Cumulé		8.208	10.330	12.830	14.830	16.330	16.885	16.885

TRESORERIE	TOTAL	A fin 1979	En 1980	En 1981	En 1982	En 1983	En 1984	En 1985
Soldes annuels		- 430	- 844	- 49	+ 520	+ 712	+ 3	0
Recettes/Dépenses cumulées								
Avances à :								
P.T.T.		- 113	- 90	- 67	- 44	- 22	0	
ED.F.		- 288	- 203	- 143	- 83	- 23	0	
S.E.M.I.P.A.R.		- 104	- 104	0				
Emprunt disponible		2.038	1.539	1.000	692	359	0	
Solde de trésorerie.....		+ 1.103	+ 298	+ 741	+ 1.085	+ 1.026	+ 3	0

DE

ROCHEFORT

JG/CG

BORDEREAU D'ENVOI

à Monsieur le Maire de ROYAN -

NOMBRE de PIÈCES	DÉSIGNATION DE L'AFFAIRE ET DES PIÈCES	OBJET
	SEMARROYAN-SAINLONGE ----- Z.A.C. de la Métairie Compte rendu -----	
2	Délibérations du Conseil municipal en date du 25 avril 1980 -	En retour après approbation en signalant toutefois à votre attention l'importance de la rubrique "frais sur ventes et de gestion" (Cf. mon accusé de réception du 5 mai 1980) -
1	Dossier -	



Reçu les Pièces détaillées ci-dessus.

A

Royan



17 août 1981

Secrétaire Général

E. Boutet

LE SOUS-PRÉFET,
Pour le Sous-Préfet
Le Secrétaire en Chef

Y. BREILLÉ