

DÉPARTEMENT
DE LA CHARENTE-MARITIME

Arrondissement
de ROCHEFORT

Canton
de ROYAN

Commune
de ROYAN

82. 110

Objet

ZAC de la METAIRIE : BILAN
ACTUALISE au 1er JANVIER
1982.

DATE DE CONVOCATION

25 JUIN 1982

DATE D'AFFICHAGE

25 JUIN 1982

Nombre de conseillers
en exercice - 27

Nombre de présents - 15

Nombre de votants - 19

POUR _____

CONTRE _____

ABSTENTION _____

UNANIMITE

Extrait du Registre des Délibérations

DU CONSEIL MUNICIPAL

COMMUNE DE ROYAN

REÇU A LA MAIRIE DE ROYAN
ROCHEFORT, LA

19. JUIL. 1982

APPLICATION LOI N° 82213
du 2-3-1982

L'An mil neuf cent quatre vingt deux

le deux juillet

à 20 heures 30

le Conseil Municipal, légalement convoqué s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la présidence de Monsieur LIS, Maire

Etai^{ent} présents : MM. LIS - FABER - BOUTET - LACHAUD - BOUCHET - BUJARD - DUFOUR Adjoints
MM. BOULAN - BROTEAU - BERLAND - COLLE - NAULIN - BOISARD - DUFEIL - PELLETIER

formant la majorité des membres en exercice.

Représentés : MM. TETARD par M. LACHAUD
M. MAURELLET par M. DUFEIL
M. POUMAILLOUX par M. BOUTET ; M. TAP par M. FABER

Absents : MM. PAPEAU - GUICHAOUA - VIAUD - POUGET - MONTRON - CABAL - Melle FOUCHE - Mme TACQUET.

Monsieur PELLETIER

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 SEMAF.ROYAN-SAINTONGE (devenue SEMDAS) pour l'aménagement et l'équipement de la ZAC de la METAIRIE, la Société présente à la Ville les comptes de l'opération arrêtés au 31 Décembre de l'année précédente.

Ce document comprend notamment un bilan actualisé au 1er Janvier 1982 dont les dépenses s'élèvent à 18 664 000 Francs et les recettes à la même somme.

Il est proposé d'approuver le compte-rendu annuel tel que présenté par la Société et notamment le bilan actualisé au 1er Janvier 1982.

Les Commissaires aux Comptes ont approuvé ce bilan et les résultats de l'exercice 1981. Ces rapports ont été soumis et adoptés au cours de l'Assemblée Générale du 7 Juin 1982.

LE CONSEIL MUNICIPAL DECIDE :

- d'approuver le compte-rendu de l'opération "ZAC DE LA METAIRIE" arrêté au 31 Décembre 1981 et en particulier le bilan actualisé au 1er Janvier 1982, s'établissant en Recettes et en Dépenses à 18 664 000 Francs (Dix huit millions six cent soixante quatre mille francs),

.../...

.../...

- d'annexer les documents ci-dessus à la présente délibération.

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

Pour extrait conforme,
Le Maire,



Pierre LIS

82 110 B

VILLE DE ROYAN

RECU A LA SOUS-PREFECTURE
ROCHEFORT, LE

19. JUL. 1982

APPLICATION LOI N° 82213
du 2-3-1982



ZAC DE LA NETAIRIE
=====

COMpte-RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE

SITUATION DE L'OPERATION A FIN 1981

S.E.M.D.A.S. - AVRIL 1982

S O M M A I R E

- RAPPEL DES DONNEES INITIALES
- ETAT D'AVANCEMENT DES REALISATIONS AU 31.12.81
- PREVISIONS DE L'EXERCICE 1982
- PROPOSITION DE BONDIFIN :
- BILAN ACTUALISE au 01.01.82
- ECHEANCIER PREVISIONNEL DES DEPENSES ET RECETTES
- PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL



RAPPEL DES DONNEES INITIALES

La zone d'habitation de La METAIRIE a été concédée à la SEMAR.ROYAN-SA par traité du 25 Avril 1975 pour une durée de dix années à compter de

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

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

Les 6 ha résiduels constitués par une zone basse en état de marais étaient l'objet d'un simple ouvrage de rétention et de régulation des eaux de ruissellement de la Ville pour un aménagement futur.

Le bilan financier prévisionnel de l'opération, adopté par le Conseil Municipal, est l'objet d'un arrêté préfectoral d'approbation en date du 13 Décembre 1974 (conditions économiques de 1974 (page 3 ci-après)).



BILAN PREVISIONNEL INITIAL DETAILLE

(Conditions économiques de 1974)

DEPENSES				RECETTES
Acquisitions et frais	1.900	18	Cessions	10.400
Etudes	400	4	105.000 m2 à 99,04	100
Travaux structurants et Honoraires	5.750	56		
Frais Financiers	1.600	15		
Frais de Société	350	3		
Frais de commercialisation	400	4		
	-----	-----		-----
TOTAL DEPENSES	10.400	100	TOTAL RECETTES	10.400
	-----	-----		-----



Ce bilan présente les caractéristiques suivantes :

Au niveau des dépenses :

- les frais financiers correspondent à la mise en place d'un volume global d'emprunt de 4,5 MF
- les frais de société représentent 3,50 % du montant des dépenses hormis les frais de commercialisation
- les frais de commercialisation correspondent à 4 % environ du montant des cessions.

Au niveau des recettes :

- la totalité des recettes provient des cessions de terrains.

En Avril 1981, le compte rendu d'activité fait à la Ville sur l'état des perspectives de déroulement, a présenté un bilan actualisé au 1^{er} mai 1981. Les recettes et dépenses à 18.458.000 Francs, qui tenait compte des recettes par la revalorisation du prix de cession des terrains, de l'augmentation également des remboursements de T.V.A., permet au niveau des dépenses

- une augmentation des travaux d'aménagements intérieurs, en particulier espaces verts et mobilier urbain,
- de tenir compte de l'actualisation du coût des travaux de revêtement trottoirs de la 3^{ème} tranche,
- le versement d'un fonds de concours à la Ville de 269.000 Francs,
- par ailleurs, le préfinancement des travaux EDF et les remboursements au bilan et n'apparaissent plus au plan de trésorerie.

Ce bilan approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 15 mai 1981.

BILAN ACTUALISE au 01.01.81 (En Milliers de Francs)

DEPENSES

		%	
Acquisitions et frais	2.182	12	Cessions
Etudes	391	2	
Travaux d'équipements internes	9.096	49	Autres :
Préfinancement travaux EDF	700	4	- Remboursement travaux E.D.
Travaux extérieurs	1.283	7	- Remboursement frais géomét.
Frais Financiers	1.866	10	- Produits de gestion
Frais de Société	535	3	- T.V.A. remboursée
Frais sur ventes et de gestion	1.836	10	
T.V.A. versée	300	2	
Fonds de concours à Ville	269	1	
	-----	---	
	18.458,000,	100	
	-----	---	

CONDITIONS PHYSIQUES ET FINANCIERES DE LA REALISATION AU COURS DE L'EXER

- RETROCESSION DES TERRAINS

Au 31.12.81 les rétrocessions soldées portaient sur une superficie de 113.60 les ventes PTT pour le central téléphonique et quelques délaissés, soit 7632 parcelles.

D'autre part, 3 cessions avaient fait l'objet de compromis. Elles affectent global de 592.450 Francs sur lesquels 296.225 Francs ont été perçus en cours

Au 31.12.81, 117.088 m2 de terrains étaient rétrocédés, soit 90 % de la surf encaissé atteignant 15.493.380 Francs.

Le plan ci-après montre la situation des ventes à la fin de l'exercice.

- DEPENSES D'INVESTISSEMENTS

Les travaux de viabilité des 3 tranches sont terminés - Les travaux de revêt chaussées des 1° et 2° tranches ont été exécutés.

A la fin de l'exercice les dépenses d'investissements en études et travaux o dont 1.516.982 F. pour le seul exercice 1981.

- FONDS DE CONCOURS

Dans sa séance du 26 Juin 1981, le Conseil Municipal a autorisé la Société de Concours de 269.000 F. prévu au bilan, la somme de 209.323,21 F. destinée à la réalisation financière des opérations suivantes : Zone d'Habitation Périphérique N° 1 et Zones Economiques Complémentaires (ZAEC) et Zone Commerciale (ZC).

Les dossiers de clôture de ces 3 opérations ont fait l'objet d'une approbation le 14 Septembre 1981.

- SITUATION DE TRESORERIE

Ainsi qu'il ressort des états ci-annexés, compte tenu d'un remboursement de capital de 538.935,44 Francs, l'exercice s'est soldé sur une trésorerie en excédent de 1.234.567,89 Francs.

LA METAIRIE



-  Ventes soldées antérieures à 1981 (153 lots)
-  Ventes soldées en 1981 (25 lots)
-  Compromis de vente passés en 1981 (3 lots)

Surface cadastrale	
1 ^{er} Tr. 96 lots pour	34.024 m ²
2 ^e Tr. 48 lots pour	24.942 m ²
3 ^e Tr. 87 lots pour	54.135 m ²
193 lots pour	120.105 m ²

3ème PARTIE

PREVISIONS POUR L'EXERCICE 1982

POUR L'EXERCICE 1982 SONT PREVUS :

- les revêtements définitifs des chaussées et trottoirs de la 3ème tranche
- la finition des plantations des abords du lac, ainsi que d'une partie des es
- la mise en place de mobilier urbain : bancs, corbeilles à papier
- divers travaux d'entretien : faucardage du lac, mise en place de bouches d'a

LES RECETTES PREVUES CONCERNENT UN MONTANT DE 1.159.000 F. DE PRODUITS DE CESS

- le solde des cessions engagées en 1981, soit 296.000 F.
- le produit de la commercialisation de 4.491 m² de terrains, soit 763.000 F.
- la vente d'un terrain à l'AS PTT pour la réalisation de 2 tennis, au prix de
- le remboursement des frais de bornage pour 5.000 F.

COMPTE TENU D'UN REMBOURSEMENT D'UNE ANNUITE EN CAPITAL DE 308.000 F., LA TRES
POSITIVE DE 596.000 F.



4ème PARTIE

PROPOSITION DE BONNE FIN

COMMERCIALISATION

L'échéancier présenté ci-après, suppose que les cessions de terrains seraient terminées au cours de l'exercice 1983.

TRAVAUX

Seuls quelques travaux éventuels d'amélioration ou de remise en état des espaces verts resteraient à exécuter au cours de l'exercice 1983.

SUR CES BASES, IL A ETE ETABL :

- l'échéancier prévisionnel détaillé des dépenses et recettes
- Le bilan prévisionnel actualisé aux conditions économiques du 01.01.82, équilibré en dépenses et recettes à 18.664.000 Francs.

BILAN ACTUALISE au 01.01.82 (En Millions de Francs)



D E P E N S E S		* 12 2 49 4 7 10 3 10 2 1		R E C E L T E S	
Acquisitions et frais	2.255	12			
Etudes	416	2			
Travaux d'équipements internes	9.257	49			
Préfinancement travaux EDF	686	4			
Travaux extérieurs	1.244	7			
Frais Financiers	1.866	10	- remboursement travaux E.D.F.	420	2
Frais de Société	535	3	- remboursement frais géomètre	112	1
Frais sur ventes et de gestion	1.836	10	- Produits de gestion	806	3
T.V.A. versée	300	2	- T.V.A. remboursée	200	1
Fonds de concours à Ville	269	1			
	-----		Cessions	17.126	93
	-----		Autres :		
	18.664.000,00	100	- remboursement travaux E.D.F.		
	-----		- remboursement frais géomètre		
	-----		- Produits de gestion		
	-----		- T.V.A. remboursée		
	-----			18.664.000,00	100
	-----			-----	-----

SOUS-DETAIL ECHEANCIER DE DEPENSES

DESIGNATION	TOTAL	A FIN 1981	EN 1982	EN 1983
ACQUISITIONS & FRAIS	2.255	2.160	2.210	2.235
ETUDES GENERALES :				
avant concession	252	252	252	252
après concession	164	120	138	150
TRAVAUX D'EQUIPEMENT :				
extérieurs	1.244	1.244	1.244	1.244
intérieurs : VRD-Espaces verts	9.257	7.073	9.196	9.257
Préfinancement Tx EDF	686	686	686	686
Sous-Total I	13.858	11.535	13.726	13.824
CHARGES NON INDIVIDUALISABLES :				
Frais Financiers	1.866	1.702	1.782	1.837
Frais sur ventes & de gestion	1.836	1.650	1.711	1.800
T.V.A.	300	153	200	250
Fonds de concours	269	209	209	269
Frais de Société	535	458	500	533
TOTAL GENERAL	18.664	15.707	18.228	18.513



ECHÉANCIER RÉCAPITULATIF DES RECETTES DE CESSIONS

DESIGNATION	TOTAL	A FIN 1981	EN 1982	EN 1983			
CESSIONS SOLDEES	113.603 m2	15.197	15.493	16.602			
CESSIONS EN COURS :							
- DESPROGES	1047 m2	89	89				
- BERTIN	1270 m2	108	108				
- TUFFIER	1168 m2	99	99				
	3.485 m2						
CESSIONS à ENGAGER :							
- 1982	8.685 m2		813				
- 1983	3.079 m2			524			
	128.851 m2	17.126	15.493	16.602	17.126		



 ECHEANCIER RECAPITULATIF DES RECETTES

DESIGNATION	TOTAL	A FIN 1981	EN 1982	EN 1983	EN 1984	EN 1985
emboursement travaux EDF	420	362	390	410	420	420
emboursement frais de géomètre	112	105	110	112	112	112
cessions de terrains	17.126	15.493	15.676	17.126	17.126	17.126
roduits de gestion	806	806	806	806	806	806
.V.A. récupérée	200	180	190	195	200	200
TOTAL	18.664	15.946	18.172	18.649	18.664	18.664



T R E S O R E R I E

	A FIN 1981	EN 1982	EN 1983	EN 1984	EN 1985		
RECETTES	16.946	18.172	18.649	18.664	18.664		
DEPENSES	15.707	18.228	18.513	18.659	18.664		
AVANCE P. T. T.	+ 1.239	- 56	+ 136	+ 5	0		
EMPRUNT DISPONIBLE	- 65	- 40	- 16	0	0		
	+ 1.000	- 692	+ 359	0	0		
	+ 2.174	+ 596	+ 479	+ 5	0		



SOCIÉTÉ D'ECONOMIE MIXTE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'AUNIS ET DE LA SAINTONGE

(S. E. E. M. D. A. S.)

REÇU LES COMPTES DÉFINITIFS
PAR LE JURY, LE

19. JUIL. 1982

APPLICATION LOI N° 82213
du 2-3-1982

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

ANNEE 1981

Albert LOZE
Trésorier Principal
Honoraire

17200 ROYAN

Jean-Paul ROLLAND
Inspecteur Principal
du Trésor
Trésorerie Générale
de la Chte-Mme
Rue Réaumur

17000 LA ROCHELLE



RAPPORT SPECIAL
DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Messieurs,

Aux termes des articles 101 et 103 de la loi du 24 Juillet 1956, toute convention entre la Société et l'un de ses Administrateurs, doit être soumise à l'autorisation préalable du Conseil d'Administration et les Commissaires aux Comptes doivent en être avisés.

Au cours de l'exercice 1981, outre les conventions conclues antérieurement qui ont continué de produire leurs effets, la Société a conclu avec la S.C.E.T. les trois conventions suivantes :

- lettre de commande du 1er Janvier 1981, pour la réalisation du programme d'acquisitions de la Zone Artisanale de VAUX-sur-MER, ratifiée par le Conseil d'Administration du 26 Février 1981.
- 2 lettres de commande du 1er Novembre 1981 pour l'organisation et l'établissement du contrat :
 - du Bureau d'Etudes
 - des Architectes

de la ZAC de L'AUMONERIE à St. JEAN D'ANGELY, ratifiées par le Conseil d'Administration du 8 Décembre 1981.

A La rochelle, le 4 JUIN 1982

LES COMMISSAIRES AUX COMPTES,

A. LOZE

J.P. ROLLAND



Messieurs les Actionnaires,

Nous avons l'honneur de soumettre à votre examen le rapport prévu par la loi du 24 Juillet 1966, conformément aux mandats de Commissaires aux Comptes que vous nous avez confiés.

I - COMPTE RENDU DE CONTROLE

Au cours de nos contrôles, les documents comptables et les justifications des écritures sociales se rapportant à l'exercice clos le 31 Décembre 1981, nous ont été présentés.

Selon les normes habituelles de la révision comptable, nous avons procédé aux vérifications concernant :

- l'exactitude des comptes financiers,
- l'évolution des immobilisations,
- l'analyse des comptes de tiers,
- la justification des dépenses et des recettes.

Ces vérifications entraînent de notre part les remarques suivantes :

- ZONE TOURISTIQUE DU PARC DE CORDOUAN (opération n° 15)

La Commune des MATHES a cédé à la Société un terrain à aménager en zone touristique. Cette cession a été constatée par acte administratif du 25 Juin 1976 qui prévoit le règlement d prix de cession suivant un échéancier s'échelonnant du 31 Décembre 1976 au 31 Décembre 1986.

Les comptes de l'opération, au 31 Décembre 1981, font apparaître une dette résiduelle de 7.230.000 Francs au titre des échéances restant dues sur le prix de cession.



Cette somme comprend, à tort, une partie de l'échéance du 31 Décembre 1977, à concurrence de 1 Million de francs, qui devrait être comptabilisée comme participation de la Commune des MATHES.

En effet, la Société a réglé, le 23 Février 1977, un fonds de concours pour travaux incombant à la Commune des MATHES, au lieu et place de celle-ci, pour un montant de 1 Million de francs.

Faute d'informations suffisantes, semble-t-il, les services comptables de la Société ont comptabilisé cette dépense comme règlement de travaux primaires (assainissement), sans constater la réduction des dettes envers la Commune, au titre de la cession du terrain.

Par délibération du 17 Mars 1980, déposée à la Sous-Préfecture de ROCHEFORT le 16 Septembre 1981, le Conseil Municipal de la Commune des MATHES a constaté l'extinction de la dette de la Société à concurrence de 1 Million de francs.

Les rectifications comptables nécessaires apportent, certes, une modification substantielle du bilan de l'opération et des prévisions de trésorerie mais n'influent pas sur l'équilibre global et les résultats de ce bilan.

L'acte administratif sus-visé stipule, en outre, que les sommes non versées, au titre de l'échéancier du prix de cession, seront révisées tous les deux ans, d'un commun accord entre les parties, sous l'arbitrage du Directeur des Services Fiscaux (Domaines).

Au 31 Décembre 1981, un montant de 6.230.000 francs restait à régler (dont 2,5 millions de francs au titre des échéances de 1978, 1979 et 1980) sur un montant total initial de 9.380.000 Francs.

A notre connaissance, aucune révision n'est intervenue depuis le 25 Juin 1976, mais la Commune des MATHES n'a pas expressément renoncé, pour la période écoulée, à réviser le prix de cession initial.

L'exactitude des sommes portées au bilan, au titre des acquisitions foncières, est ainsi subordonnée à l'abandon définitif de toute révision des sommes restant dues, au cours de la période du 25 Juin 1976 au 31 Décembre 1981.



Il est certes permis de considérer que l'approbation par le Conseil Municipal des MATHES, le 23 Juillet 1981, d'un bilan prévisionnel révisé qui n'inclue pas la révision possible du prix d'acquisition des terrains emporte renonciation à cette révision.

Néanmoins, une décision expresse offrirait une plus grande certitude sur l'équilibre de cette opération.

- ACTIONNAIRE DEFAILLANT - TRANSFERT D' ACTIONS

En annexe à notre rapport sur les comptes de 1980, nous avons relevé, pour votre information, que 2 Actionnaires n'avaient pas libéré intégralement leurs actions au 31 Décembre 1980.

La situation de l'OPM d' HLM de SAINTES a été régularisée le 13 Janvier 1981.

La SOCIETE CHARENTAISE DES BOIRS (en liquidation de biens) demeure débitrice de 375 Francs à l'égard de votre Société.

La feuille de présence à votre Assemblée Générale Ordinaire du 8 Décembre 1981 mentionne cependant qu'un pouvoir a été donné pour le compte de la SOCIETE CHARENTAISE DES BOIS, par M. BORDIER, Directeur Général de la SOCIETE DES BOIS ET MATERIAUX DE L'ATLANTIQUE, le 24 Novembre 1981, à un mandataire non dénommé dont la signature n'a pu être identifiée.

Cette procuration, au demeurant nulle, semble révéler l'existence d'une cession d'actions nominatives.

Les effets juridiques de cette cession seraient, en tout état de cause, subordonnée à son approbation par le Conseil d'Administration de votre Société.

II - INFORMATIONS

Les comptes de votre Société, arrêtés au 31 Décembre 1981, ont été présentés de la même façon que ceux de 1980.



Toutefois, les deux opérations "PARC DE CORDOUAN" et "PARC DE CORDOUAN TERTIAIRE" ont été regroupées.

Un tableau comparatif des bilans au 31.12.80 et 31.12.81 est joint en annexe pour nous permettre de suivre l'évolution de la structure sociale.

III - CERTIFICATION

Les contrôles que nous avons effectués nous permettent, malgré les remarques formulées, de certifier que le bilan et les comptes de résultats soumis à votre approbation présentent les caractères de sincérité et de régularité exigés par la loi du 24 Juillet 1966 sur les Sociétés commerciales.

LA ROCHELLE, le 4 JUILLET 1982

LES COMMISSAIRES AUX COMPTES,

A. LOZE

J.P. ROLLAND

EVOLUTION DE LA STRUCTURE SOCIALE
=====

<u>A C T I F</u>	<u>au 31.12.80</u>	<u>31.12.81</u>	<u>Ecart</u>
Valeurs Immobilières	582,00	30.653,61	+ 30.071,61
Valeurs réalisables	7.694.867,20	6.803.691,94	- 891.175,26
Valeurs disponibles	6.218.148,18	5.470.372,93	- 747.775,25
Résultats (perte)		103.160,47	+ 103.160,47
	-----	-----	-----
	13.913.597,38	12.407.878,95	- 1.505.718,43
	=====	=====	=====
 <u>P A S S I F</u>			
Capital et réserves	500.000,00	507.130,16	+ 7.130,16
Report à nouveau	18.938,17	135.473,01	+ 116.534,84
Dettes à long terme	6.164.463,57	4.498.300,14	- 1.666.163,43
Dettes à court terme	7.106.530,64	7.266.975,64	+ 160.445,00
Résultats (bénéfice)	123.665,00	-	- 123.665,00
	-----	-----	-----
	13.913.597,38	12.407.878,95	- 1.505.718,43
	=====	=====	=====