

DÉPARTEMENT
DE LA CHARENTE-MARITIME

Arrondissement
de ROCHEFORT

Canton
de ROYAN

Commune
de ROYAN

93-133

Objet

ZAC DE LA METAIRIE. Compte-
rendu annuel et bilan actuali-
sés au 1er janvier 1983

DATE DE CONVOCATION

9 AOUT 1983

DATE D'AFFICHAGE

9 AOUT 1983

Nombre de conseillers
en exercice 33

Nombre de présents 23

Nombre de votants 28

OUR :

CONTRE :

ABSTENTION :

UNANIMITE

2
Extrait du Registre des Délibérations
DU CONSEIL MUNICIPAL

25 AOUT 1983
COMMUNE DE ROYAN

du 2 L'An mil neuf cent quatre vingt trois

le DIX SEPT AOUT

à 17 heures 30

le Conseil Municipal, légalement convoqué s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la
présidence de M. DE LIPKOWSKI, Député-Maire

Etaient présents : MM. DE LIPKOWSKI, FABER, TAP, BOUTET, MOST,
LE GUEUT, BUSSEREAU, POUMAILLOUX, DAUZIDOU, BENOIT, BARBAT,
Mme BUCHET, M. CANDAU, Mme DE GAYE, Mme EPAGNEAU, Mme FONTAN,
M. GAVEN, Mme LAFAYE, MM. LACOTTE, MONNARD, Mme RAILLAT,
M. REVOLAT, ROUDOT.

formant la majorité des membres en exercice.

Représentés : MM. LAPERCHE par M. FABER - M. THOMAS par M. BENOIT -
M. COUNIL par M. LE GUEUT - Me GEOFFROY par M. GAVEN - M. BERTHOME
par M. REVOLAT.

Absents : MM. Melle DEVIGNE - MM. PAPEAU, MARCONI - Mme GAUDIN -
Mme JEAN.

M. BUSSEREAU

a été élu Secrétaire.

M. le Rapporteur expose :

Conformément à l'article 18 du Cahier des Charges de Conces-
sion en date du 28 Juin 1974 passé entre la Ville de ROYAN et
la SEMAR. ROYAN-SAINTONGE (devenue S.E.M.D.A.S.) 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 1982.

Ce document comprend notamment un bilan actualisé au
1er Janvier 1983 dont les dépenses s'élèvent à 19.035.000 F et
les recettes à la même somme.

Il est proposé au Conseil d'approuver le compte-rendu annuel
tel que présenté par la Société et notamment le bilan actualisé
au 1er Janvier 1983.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu l'avis favorable de la Commission Municipale "Travaux,
Urbanisme, Equipement et Environnement" réunie le 24 Juin 1983,

DECIDE :

- d'approuver le compte-rendu annuel de l'opération "ZAC DE LA METAIRIE" arrêté au 31 Décembre 1982 et en particulier le bilan actualisé au 1er janvier 1983 s'établissant en recettes et en dépenses à 19.035.000 F (DIX NEUF MILLIONS TRENTE CINQ MILLE FRANCS).

- Ce document est annexé à la présente délibération.

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

POUR EXTRAIT CONFORME

Pour le Maire

Adjoint Délégué,



Gauss

VILLE DE ROYAN

ZAC DE LA METAIRIE
=====

COMPTE-RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE

SITUATION DE L'OPERATION A FIN 1982

83133 B

S O M M A I R E

- RAPPEL DES DONNEES INITIALES
- ETAT D'AVANCEMENT DES REALISATIONS au 31.12.82
- PREVISIONS DE L'EXERCICE 1983
- PROPOSITION DE BONNE FIN :
 - . BILAN ACTUALISE au 01.01.83
 - . 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-SAINTONGE (devenue S.E.M.D.A.S.) 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).

BILAN PREVISIONNEL INITIAL DETAILLE

(Conditions économiques de 1974)

DEPENSES

Acquisitions et frais	1.900	18
Etudes	400	4
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
	=====	===

Cessions
105.000 m2 à 99,04

TOTAL RECETTES

Ce bilan présente les caractéristiques suivantes :

Au niveau des dépenses :

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

Au niveau des recettes :

- la totalité des recettes provient des cessions de terrains.

En Avril 1982, le compte rendu d'activité fait à la Ville sur l'évolution de ses perspectives de déroulement, a présenté un bilan actualisé au 31/12/81 des recettes-dépenses à 18.664.000 francs, permettant d'envisager :

- une augmentation des travaux d'aménagements intérieurs, en particulier des espaces verts et mobilier urbain,
- de tenir compte de l'actualisation du coût des travaux de revêtement des trottoirs de la 3ème tranche.

FONDS DE CONCOURS

Un fonds de concours de 269.000 francs prévu au bilan a été mis à disposition de la Ville qui a décidé par délibération de son Conseil en date du 26 Juin 1981 des opérations destinées à assurer la liquidation financière des opérations suivantes :

- Zone d'habitation périphérique nord (quartier du FIEF)
- Zone d'activités économiques complémentaires (Z.A.E.C.)
- Zone commerciale (Z.C.)

Les dossiers de clôture de ces 3 opérations ont fait l'objet d'une délibération du Conseil Municipal en date du 14 Septembre 1981.

Ce bilan approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 14 Septembre 1981 est en page suivante.

BILAN ACTUALISE au 01.01.82 (En Milliers de Francs)

DEPENSES

		%
Acquisitions et frais	2.255	12
Etudes	416	2
Travaux d'équipements internes	9.257	49
Travaux extérieurs	1.244	7
Préfinancement travaux EDF	686	4
Frais Financiers	1.866	10
Frais de Société	535	3
Frais sur ventes et de gestion	1.836	10
T.V.A. versée	300	2
Fonds de concours à Ville	269	1
-----	---	---
18.664	100	
=====	===	

Cessions

Autres :

- remboursement travaux ED
- remboursement frais géom
- produits de gestion
- T.V.A. remboursée

CONDITIONS PHYSIQUES ET FINANCIERES DE LA REALISATION AU

- RETROCESSION DES TERRAINS

Au 31.12.82 les rétrocessions soldées portaient sur une superficie de 191 lots, les ventes PTT pour le central téléphonique, les terrains vendus, soit 13.065 m² pour l'exercice 1982 sur 9 parcelles et les

D'autre part, 1 cession a fait l'objet de compromis. Elle affecte une somme de 158.914 francs sur lequel 78.965 francs ont été perçus en cours

Au 31.12.82, 127.597 m² de terrains étaient rétrocédés, soit 98 millions de francs de produit global encaissé atteignant 16.835.109 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 y compris les travaux de trottoirs et chaussées.




A la fin de l'exercice les dépenses d'investissements en études et travaux de 10.857.507 francs dont 2.168.504 francs pour le seul exercice

- SITUATION DE TRESORERIE

Ainsi qu'il ressort des états ci-annexés, compte tenu d'un remboursement d'une annuité d'emprunt pour un capital de 308.000 francs, l'exercice s'est soldé sur une trésorerie excédentaire de 1.312.271,12 francs.

LA METAIRIE



-  Ventes soldées antérieures à 1982 (182 lots)
-  Ventes soldées en 1982 (9 lots)
-  Compromis de vente passé en 1982 (1 lot)

Surface cessible

Surface totale des lots	120.746 m ²
PTT - central téléphonique	3.353
PTT - terrains de tennis ...	4.194
Délaissés	548

128.851 m²

PREVISIONS POUR L'EXERCICE 1983

POUR L'EXERCICE 1983 SONT PREVUS :

- quelques travaux d'amélioration ou de réfection des voiries et trottoirs
- éventuellement, diverses reprises des plantations.

LES RECETTES PREVUES CONCERNENT UN MONTANT DE 295.000 FRANCS DE PRODUITS

- le solde des cessions engagées en 1982, soit 80.000 francs
- le produit de la commercialisation de 1254 m² de terrain, soit 215.000 francs

COMPTE TENU D'UN REMBOURSEMENT D'UNE ANNUITE EN CAPITAL DE 333.000 FRANCS

D'EXERCICE SERAIT POSITIVE DE 627.000 FRANCS.

PROPOSITION DE BONNE FIN

Les cessions de terrains et les derniers travaux d'aménagement seront effectués au cours de l'exercice 1983.

La rétrocession des emprises publiques : voiries, espaces verts, plans de zonage, etc., à la Ville de ROYAN, pourra s'effectuer au cours de l'exercice 1984.

Le bilan financier prévisionnel actualisé aux conditions économiques d'aujourd'hui, en dépenses-recettes à 19.035.000 francs.

L'échéancier prévisionnel détaillé des dépenses-recettes, fait apparaître (à l'exception de la concession confiée à la S.E.M.D.A.S.) un solde positif de dépenses affectés au bilan en "produits en instance d'affectation".

BILAN ACTUALISE au 01.01.83 (En MILLIERS de FRANCS)

D E P E N S E S

ACQUISITIONS et FRAIS ANNEXES	2.260
ETUDES	430
TRAVAUX DE DESSERTE	9.440
TRAVAUX EXTERIEURS	1.244
PREFINANCEMENT TRAVAUX EDF	686
FRAIS FINANCIERS	1.866
FRAIS SUR VENTES et de GESTION	1.836
FRAIS de SOCIETE	555
T.V.A. VERSEE	300
FONDS DE CONCOURS A LA VILLE	269
PRODUITS EN INSTANCE D'AFFECTATION	149

	19.035
	=====

CESSIONS de TERRAINS

REMBOURSEMENTS :
- Frais de bornage
- Travaux EDF

PRODUITS de GESTION

T.V.A. REMBOURSEE

ECHEANCIER DES RECETTES

DESIGNATION	FIN 1982	1983
CESSIONS SOLDEES 126.668 m2	16.756	
CESSIONS EN COURS - M. HOFMAN 929 m2	79	80
CESSIONS A ENGAGER 1.254 m2		215
<hr style="width: 10%; margin-left: auto; margin-right: 0;"/> 128.851 m2		
REMBOURSEMENT FRAIS DE BORNAGE	114	1
REMBOURSEMENT TRAVAUX EDF	568	32
PRODUITS DE GESTION	1.010	
T.V.A. RECUPEREE	293	- 113
<u>TOTAL ANNUEL</u>		215
<u>TOTAL CUMULE</u>	18.820	19.035

ECHEANCIER DES DEPENSES

DESIGNATION	FIN 1982	1983
ACQUISITIONS et FRAIS	2.230	2.250
ETUDES GENERALES :		
- avant concession	252	252
- après concession	166	173
TRAVAUX D'EQUIPEMENT :		
- extérieurs	1.244	1.244
- intérieurs : VRD-Espaces verts	9.196	9.440
Préfinancement travaux EDF	686	686
Sous-Total	13.774	14.045
CHARGES NON INDIVIDUALISABLES :		
- frais financiers	1.782	1.837
- frais sur ventes et de gestion	1.729	1.800
- T.V.A.	125	250
- fonds de concours	209	269
- frais de Société	540	550
- Produits en instance d'affectation		
<u>TOTAL GENERAL</u>	18.159	18.751

T R E S O R E R I E

DESIGNATION	FIN 1982	1983	1984	1985
RECETTES	18.820	19.035	19.035	19.035
DEPENSES	18.159	18.751	18.891	19.035
AVANCE P.T.T.	+ 661	+ 284	+ 154	0
EMPRUNT DISPONIBLE	- 40	- 16		
	+ 692	+ 359		
	+ 1.313	+ 627	+ 154	0