

DÉPARTEMENT
DE LA CHARENTE-MARITIME

Arrondissement
de ROCHEFORT

Canton
de ROYAN

Commune
de ROYAN

S.T./87/9

Objet

SEMDAS. APPROBATION DU
COMPTE-RENDU ANNUEL DE
L'OPERATION "BIRAT II"

DATE DE CONVOCATION

30 JANVIER 1987

DATE D'AFFICHAGE

30 JANVIER 1987

Nombre de conseillers
en exercice 33

Nombre de présents 27

Nombre de votants 33

VOTE : POUR

CONTRE :

ABSTENTION

UNANIMITE

Extrait du Registre des Délibérations DU CONSEIL MUNICIPAL

COMMUNE DE ROYAN

L'An mil neuf cent quatre vingt sept
le six février

a 17 heures 30

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

Etaient présents : MM. de LIPKOWSKI - FABER - TAP - MOST - BUSSEREAU
DAUZIOU - BENOIT - Mmes LAFAYE - BUCHET - MM. BARBAT - BIROLLEAU -
CANDAU - Mme CENAC - M. COUNIL - Mmes DE GAYE - DEVIGNE - GAUDIN -
M. GEOFFROY - Mme JEAN - MM. LAPERCHE - LE GUEUT - MARCONI -
MONNARD - PAPEAU - POTENNEC - ROUDOT - THOMAS.

formant la majorité des membres en exercice.

Représentés : MM. BOUTET par M. MOST - Mme BARRAUD-DUCHERON par
M. COUNIL - M. BERNARD par M. FABER - Mme FONTAN par M. ROUDOT -
M. LACOTTE par M. MONNARD - M. REVOLAT par M. MARCONI

Absents : MM.

Madame DEVIGNE

a été élu Secrétaire.

Une interruption de séance ayant été décidée à 19 H 30, la
séance a été réouverte à 20 H 30.

M. le Rapporteur expose :

Conformément à l'article 18 du Cahier des Charges de Concession
en date du 28 Août 1983 passé entre la Ville de ROYAN et la
SEMDAS pour l'aménagement et l'équipement du Lotissement "BIRAT II"
la Société présente à la Ville les comptes de l'opération
arrêtés au 31 Décembre 1985.

Ce document comprend notamment un bilan actualisé au
1er Juin 1986 dont les dépenses s'élèvent à 13.661.000 Frs et
les recettes à la même somme.

Il est proposé au Conseil Municipal d'approuver le compte-
rendu annuel tel que présenté par la Société et notamment le bilan
actualisé au 1er Juin 1986.

LE CONSEIL MUNICIPAL

OUI L'exposé de M. le Rapporteur,

RECUEIL A LA MAIRIE DE ROYAN
ROCHEFORT, 17

16. FEV. 1987

APPLICATION LOI N° 82213
du 2-3-1982

DECIDE :

- d'approuver le compte-rendu annuel de l'opération Lotissement de "BIRAT II" arrêté au 31 Décembre 1985 et en particulier le bilan actualisé au 1er Juin 1986, ainsi que ses annexes "échancier prévisionnel" et "plan de trésorerie".

FAIT ET DELIBERE LES JOUR, MOIS ET AN SUSDITS
ONT SIGNE AU REGISTRE MM.LES MEMBRES PRESENTS

POUR EXTRAIT CONFORME
Pr le Député-Maire,
Le Maire Adjoint,



J.P. FABER

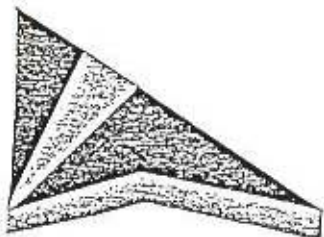
LOTISSEMENT BIRAL 11

COMPTE-RENDU A LA COLLECTIVITE

SITUATION DE L'OPERATION A FIN 1985

REÇU A LA SOUS-PREFECTURE
ROCHFORT, LE
16. FÉV. 1987
APPLICATION LOI N° 82-1213
du 2-3-1982

S.E.M.D.A.S. - JUIN 1986



VU, Pr 1^{er} D^éput^é-Maire,
Le Maire-Aadjoint,

J.P. FABER

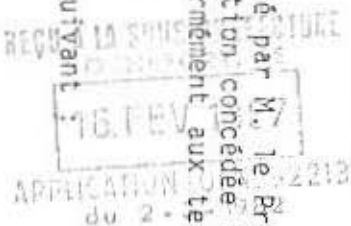
Juin 1986

Le lotissement de BIRAT II à réaliser sur terrains appartenant à la Ville, a été approuvé par M. le Préfet Commissaire de la République de la Charente-Maritime le 29 décembre 1983 et sa réalisation concédée à la Société pour une durée de 6 années par la Ville de ROYAN à la même date, et ce, conformément aux termes de la délibération du Conseil Municipal en date du 25 août 1983.

La superficie totale de l'opération est de 60 385 m², se distribuant selon le programme suivant :

- 33 473 m² en 94 parcelles individuelles,
- 2 000 m² pour la réalisation de 1 200 m² JO maximum de commerces et bureaux,
- 15 971 m² réservés au futur centre de secours principal de ROYAN,
- 8 941 m² attribués aux voiries de distribution, aux parkings et espaces verts.

Les bilans financiers prévisionnels de l'opération, approuvés par le Conseil Municipal de ROYAN, se présentent comme suit aux conditions économiques de mars 1983 et au 31 décembre 1984.



LOTISSEMENT BIRAT 11

BILAN FINANCIER PREVISIONNEL

(Kf valeur Mars 1983)

	H.T.	TVA	T.T.C.		H.T.	TVA	T.T.C.
D E P E N S E S							
APPROPRIATION DES SOLS							
- acquisition	1.320	172	1.492	CESSION TERRAINS INDIVIDUELS	7.363	959	8.322
- indemnités-frais annexes	351	28	379	32.726 x 225 F/m ² H.T.			
ETUDES GENERALES	341	64	405	CESSION TERRAINS BUREAUX/ACTIVITES	445	58	503
ETUDES SUR TRAVAUX	371	69	440	1.000 m ² x 445 F/m ² H.T.			
TRAVAUX	4.553	847	5.400	PARTICIPATION DU CENTRE DE SECOURS AUX TRAVAUX DE VIABILITE	1.839	342	2.181
CHARGES NON INDIVIDUALISABLES							
- frais sur ventes	190	35	225	15.992 x 115 F/H.T.			
- frais de commercialisation	295	55	350	REMOURSEMENT DE FRAIS DE BORNAGE	199	37	236
- publicité	126	24	150				
- frais financiers+charges gest.	1.844	-	1.844				
- frais de Société	455	-	455				
1.V.A. CUE		102	102				
TOTAL DEPENSES	1.396	11.242		TOTAL RECETTES	1.396	11.242	

RECETTES
 16.FEV.1987
 APPLICATION LOI N° 82-213
 26 2-3-1982

.../...

LOTISSEMENT BIRAT II

ECHEANCIER PREVISIONNEL et PLAN DE TRESORERIE

(Valeur Mars 1983 - En Millions de Francs)

RECU A LA MAIRIE - PRETENDU
ROCHEREAU LE
18. FEV. 1987
APPLICATION DU N° 32
de 2-3-1982
S. E. M. D. A. S.

DEPENSES

Appropriation des sols	1.871
Etudes Générales	405
Etudes et Travaux	5.840
Frais divers	725
Paiement T.V.A.	102
Frais Société	455
Frais Financiers/emprunts	1.295/3.500
Frais Financiers/court terme	549

TOTAL

BILAN
03.83

	1984	1985	1986	1987	1988	1989
Appropriation des sols	1.871					
Etudes Générales	405					
Etudes et Travaux	3.000	2.140	700	200	65	5
Frais divers	50	180	180		65	10
Paiement T.V.A.	125	109	90	66	55	1
Frais Société	100	367	368	367/1.663	193/1.837	
Frais Financiers/emprunts	100	201	106	133	9	
Frais Financiers/court terme						
TOTAL	5.551	2.997	1.444	2.429	2.159	16

RECETTES

Terrains individuels	8.322
Terrains activités	503
Terrains centre de secours	2.181
Remboursement bornage	236
Emprunt 3.500 - 4/2	

TOTAL

	1984	1985	1986	1987	1988	1989
Terrains individuels	5.681	1.750	2.403	2.150	2.186	57
Terrains activités	+ 130	- 1.247	+ 959	- 279	+ 27	+ 41
Terrains centre de secours		- 1.117	- 158	- 437		
Remboursement bornage	3.500					
Emprunt 3.500 - 4/2						

TRESORERIE ANNUELLE

TRESORERIE CUMULEE

lotissement BIRAT II

valeur juin 1985

	H.T.	T.V.A.	T.T.C.	
terrains :				acomptes participation sur études forfaitaires
acquisitions	1 671	200	1 871	
fra s annexes	222	14	236	cessions terrain activité
études :				participation centre de secou aux travaux viabilité
forfait	297	55	352	115 F H.T. x 15 900
générales	409	76	485	
travaux secondaires :	5 027	935	5 962	cessions terrains individuels
C.N.I. :				33 000 x 205 F TTC/m2
frais sur vente	268	51	319	remboursements divers
sur commercialisation	350	65	415	
publicité - divers	126	24	150	
financiers	2 027		2 027	
honoraires société	499		499	
régularisation T.V.A.		108	108	
	<u>10 896</u>	<u>1 528</u>	<u>12 424</u>	

Lotissement BIRAT II

en milliers de F

	bilan 06/85 TTC	au 31.12.1984	1985	1986	1987	1988
terrains :						
acquisitions +	1 871	-	452	1 419	-	-
frais financiers -	236	106	70	60	-	-
études :						
forfait	352	352	-	-	-	-
générales	485	-	361	100	24	-
travaux secondaires :	5 962	299	4 218	445	400	600
charges non individualisables :						
frais sur ventes	194	-	90	60	24	20
provision rémun. agence	125	-	15	40	36	34
frais commercialisation	415	-	104	137	87	87
publicité - divers	150	9	61	40	20	20
frais financiers + charges	2 027	147	599	569	519	193
honoraires Société	499	18	211	125	87	58
	12 316	931	6 181	2 995	1 197	1 012
Régularisation T.V.A.	108	-	-	-	-	108
TOTAL :	12 424	931	6 181	2 995	1 197	1 120
acomptes participations diverses	119	119	-	-	-	-
cessions commerces - bureaux	430	-	-	430	-	-
participation centre de secours	2 168	-	-	500	1 668	-
cessions terrains individuels	9 405	-	2 500	3 000	2 000	1 905
remboursement frais bornage, PTT	302	-	60	91	67	84
	12 424	119	2 560	4 021	3 735	1 989
emprunt 4/2 3 500 MF	-	3 500	-	-	1 662	1 838
trésorerie annuelle	-	- 2 688	- 3 621	+ 1 026	+ 876	- 969
trésorerie cumulée	-	-	- 933	+ 93	+ 969	-

- les bilans financiers prévisionnels présentent les caractéristiques suivantes

- recettes :

Outre les recettes provenant des cessions de terrains ou de droits à construire dans le cadre de l'opération de céder au futur centre de secours principal 15 000 m² de viabilisation, afin de compenser pour partie la perte des recettes attendues à construire des immeubles collectifs, abandonnées dans le dernier programme approuvé

- dépenses :

- les frais financiers correspondant à la mise en place d'un emprunt de 3,5 MF
- les frais de société représentant 4,69% de la demi-somme des dépenses et non individualisables;
- les frais de commercialisation correspondant à 4% du montant des ventes hors taxes

MODIFICATIONS DU PROGRAMME :

Pendant l'exercice 1984, qui a vu se mettre en place, à l'initiative de la Société, les différentes structures d'intervention sur le terrain - services techniques municipaux, géomètre, entreprises etc... - des améliorations au programme d'origine ont été soumises à l'accord de la Ville en avril et mai 1984.

Conformément à ce qui avait été envisagé par l'Architecte urbaniste, concepteur du projet, la Ville a ainsi accepté que les parcelles individuelles soient commercialisées et vendues avec les blocs techniques et murets de façade réalisés par avance tels qu'ils sont détaillés dans le règlement:

Cette procédure permettra de réaliser de façon coordonnée l'ensemble des entrées de parcelles et autorisera en conséquence, l'intégration dans les blocs techniques d'une partie de l'éclairage public dit "de jalonnement" donnant ainsi à ce nouveau quartier une "image" que nécessite, entre autres, sa situation sur un axe principal d'entrée de ville.

Par ailleurs, les conclusions des travaux du géomètre ont nécessité un redécoupage parcellaire, ramenant le nombre de parcelles individuelles de 96 à 94 pour une superficie sensiblement identique.

Le surcoût des dépenses, dû aux prestations supplémentaires, qui n'avaient pas été retenues au bilan de mars 1983 est supporté :

- pour partie par les réductions des dépenses prévisionnelles de travaux, ainsi qu'elle ressortent des offres des entreprises;
- pour partie par une augmentation du coût de cession aux constructeurs, considérant que cette charge foncière (100 000 F T.T.C./parcelle en moyenne) reste en deçà des limites fixées à l'obtention des prêts aidés pour l'accession à la propriété.

MAIRIE DE MACHES-PRÉFECTURE
6. FEV. 1987
N° 213
du 2-3-1982

ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION AU 31.12.85 :

- Acquisitions foncières

La première échéance du paiement à la Ville de Royan des terrains d'assise a eu lieu la première semaine de janvier 1986, pour un montant de 400 000 FF.

Le solde sera versé par l'opération dès réception du règlement de la chaine de cours, à réaliser sur le terrain réservé de 15 000 m².

- Dépenses d'investissement

Les travaux d'équipement se sont déroulés tout au long de l'exercice 1985 et sont terminés.

Au 31.12.1985, les dépenses d'investissement, en études et travaux ont atteint 3 102 000 FF pour le seul exercice 1985.

- Recettes

Pour l'exercice 1985, ont été encaissées les recettes suivantes,

. Cession de terrains	319 000 FF
. Remboursements divers	15 000 FF

N'apparaissent pas dans les recettes encaissées, les régularisations de gestion effectuées au début de l'exercice 1986.

- Trésorerie

Au 31 décembre 1985, la situation cumulée de trésorerie de l'opération est de 181 000 FF.

PREVISIONS POUR L'EXERCICE 1986

- Dépenses d'investissement

- Acquisitions -

Règlement de la 1ère échéance de 400 000 F à

- Etudes - Travaux -

Poursuite et finition des travaux d'aménagem

Par délibération en date du 26 mai, le
a sollicité, de la société, la réalisation
d'accès au lotissement. Les travaux ont
par les services techniques municipaux, ma
La réalisation s'effectuera pendant le mois

- Recettes

La cession des lots se poursuit et l'o
signé, 25 parcelles sur l'exercice.

- Situation de Trésorerie

Compte-tenu de l'augmentation des travaux
sera souscrit, pour un montant de 1000 000 F

En conséquence, la situation de trésorerie
ressortir à - 1 498 000 FF.

PROPOSITION DE BONNE FIN

Au delà de l'exercice 1986, l'hypothèse retenue prend en compte les recettes suivantes :

- 1987 Cession du secteur commercial.
Poursuite des cessions des terrains individuels, prévisions 30 lots.
- 1988 Encassement de la participation du Centre de Secours.
Poursuite de la commercialisation des terrains individuels, prévisions 25 lots.
- 1989 Solde des cessions des terrains individuels, 11 lots.
Versement de la participation communale.

Les recettes dégagées permettront l'engagement des dépenses suivantes :

- 1987 Etude, analyse et aménagement du secteur bureaux - commerces.
Travaux de finition d'une partie du lotissement.
- 1988 Poursuite des finitions.
Réalisation de la desserte tertiaire du Centre de Secours.
- 1989 Solde de l'ensemble des travaux, reprise, finition.

Le bilan financier prévisionnel s'équilibre en dépenses et recettes à 13 661 000 FF, ainsi que donné ci-après avec ses annexes - Echéanciers - Plan de Trésorerie.

RECU A LA SOUS-PRÉFECTURE
RACHY-POINTE
16. FEV. 1987
APPLICATION DU N° 2213
du 2-3-1982

LOTISSEMENT BIRAT II

BILAN FINANCIER au 31 DECEMBRE 1985

(Valeur Mai 1986)

(En Milliers de francs)

	HT	TVA	TTC	
TERRAINS:				
. acquisitions	1.671	200	1.871	PARTICIPATION COMMUNALE
. frais	222	14	236	CESSION TERRAINS ACTIVITES
ETUDES				PARTICIPATION CENTRE DE SECO
. forfait	297	55	352	115 F H.T. x 15.900 9??
. générales	524	97	621	CESSION TERRAINS
TRAVAUX	5.590	1.040	6.630	REMBOURSEMENT FRAIS DIVERS
CHARGES NON INDIVIDUALISABLES				REGULARISATION T.V.A.
. frais sur ventes	268	51	319	
. frais de commercialisation	350	65	415	
. frais de publicité	126	24	150	
. frais financiers	2.538		2.538	
. honoraires Société	529		529	
	12.115	1.546	13.661	

ECHEANCIER PREVISIONNEL - PLAN DE TRESORERIE

(En Milliers de francs)

DESIGNATION	Bilan au 06.85	Etat au 31.12.85	1986
TERRAINS : acquisitions	1.871	-	400
frais	236	25	25
TUDES : préalables	352	352	-
générales	485	390	154
RAVAUX SECONDAIRES	5.962	3.030	2.800
MARGES NON INDIVIDUALISABLES : frais sur ventes	194	40	90
rémunération agences	125	12	40
rémunération commercialisation	415	100	60
publicité	150	60	30
frais financiers charges	2.027	428	678
honoraires	499	186	105
Sous-total	12.316	4.623	4.382
Régularisation T.V.A.	108	-	-
TOTAL	12.424	4.623	4.382
ARTICIPATION COMMUNALE	119	119	-
MISSION COMMERCE/BUREAU	430	-	-
ARTICIPATION CENTRE DE SECOURS	2.168	-	-
MISSION TERRAINS INDIVIDUELS	9.405	319	2.500
EMBOURSEMENT FRAIS BORNAGE - P.T.T.	302	19	50
Sous-total	12.424	457	2.550
Régularisation T.V.A.	-	-	-
TOTAL	12.424	457	2.550
PRUNT 4/2 3,5 MF		+ 3.500	-
PRUNT 4/1 1 MF		-	+ 1.000
TRESORERIE ANNUELLE		- 666	- 832
TRESORERIE CUMULEE		- 666	- 1.498