

9

DÉPARTEMENT  
DE LA CHARENTE-MARITIME

Arrondissement  
de ROCHEFORT

Canton  
de ROYAN

Commune  
de ROYAN

# Extrait du Registre des Délibérations DU CONSEIL MUNICIPAL

COMMUNE DE ROYAN

SEUL A LA MAIRIE  
ROCHEFORT, LE  
- 9 SEP. 1987  
APPLICATION LOI N° 213  
DU 2-3-1. An mil neuf cent QUATRE VINGT SEPT  
1982

ST.U./87.80

Objet

Z.A.E.C.  
PRIX D'ALIENATION  
DES TERRAINS

le VINGT QUATRE AOUT

à 18 heures 30

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

Etaient présents : MM de LIPKOWSKI - MM. TAP - BOUTET - MOST - BUSSEREAU - DAUZIDOU - BENOIT - Mme BUCHET, Adjoint  
M. BARBAT - Mme BARRAUD-DUCHERON - MM. BIROLLEAU - CANDAU - Mmes DE GAYE - FONTAN - MM. LACOTTE - LAPERCHE - LE GUEFF - MONNARD - PAPEAU - POIENNEC - REVOLAT - RIVES - ROUDOT - THOMAS

formant la majorité des membres en exercice.

Représentés : MM. BERNARD par M. DAUZIDOU  
MARCONI par M. REVOLAT  
GEOFFROY par M. CANDAU  
Mme LAFAYE par Mme BUCHET  
Mme CENAC par Me TAP

ABSENTS : Mmes DEVIGNE - GAUDIN - Jean - M. COUNIL.

M BUSSEREAU

a été élu Secrétaire.

DATE DE CONVOCAION

17 AOUT 1987

DATE D'AFFICHAGE

17 AOUT 1987

M. le rapporteur expose :

Le prix de vente des terrains disponibles, dont la Ville est propriétaire dans la Z.A.E.C. a été fixé par délibération du 28 Mars 1986 à 52F. H.T. le mètre carré, frais de Géomètre, de Notaire et branchements aux réseaux à la charge de l'acquéreur.

Compte-tenu des travaux exécutés et prévus pour l'équipement complet et la réalisation de voies nouvelles et réseaux divers prévus en 1987, M. le rapporteur propose à l'Assemblée Municipale que le prix de vente soit porté à 59F. H.T. le mètre carré afin d'équilibrer le bilan financier de la Z.A.E.C.

Nombre de conseillers  
en exercice 33  
Nombre de présents 24  
Nombre de votants 29

UNANIMITE  
POUR :

CONTRE :

ABSTENTION :

Où l'exposé de M. le Rapporteur,

Considérant que les investissements à réaliser s'élèvent à la somme de 3.500.000F.

Vu l'avis favorable de la Commission des Travaux réunie le 7 AOUT 1987,

DECIDE :

- de porter à CINQUANTE NEUF FRANCS (59F.) H.T. à compter du lendemain de la présente délibération, le prix de vente au mètre carré de terrain en Z.A.E.C., les honoraires du Géomètre, du Notaire et les frais de raccordement aux réseaux divers restant à la charge de l'acquéreur.

Fait et délibéré, les jours, mois et ans susdits  
ont été signés au registre MM. Les Membres présents  
PR EXTRAIT CONFORME  
Par le Député-Maire  
Le Premier Adjoint,  
Y. TAP.



## S O M M A I R E

I.	DONNEES INITIALES	p 1
II.	BILANS - ECHEANCIERS AU 31.03.1983 ET AU 31.12.1985	p 2
III.	L'OPERATION BIRAT II AU 31.12.1986	p 6
IV.	PREVISIONS POUR L'EXERCICE 1987	p 9
V.	BILAN - ECHEANCIER AU 31.12.1986	p 12

## I. - DONNEES INITIALES

Le lotissement de DIRAT II à réaliser sur terrains appartenant à la Ville, a été approuvé par le Commissaire de la République de la Charente-Maritime le 29 décembre 1983 et sa réalisation confiée à une Société pour une durée de 5 années par la Ville de ROYAN à la même date, et ce, conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 25 août 1983.

La superficie totale de l'opération est de 60 385 m<sup>2</sup>, se distribuant selon le programme suivant :

- 33 473 m<sup>2</sup> en 94 parcelles individuelles,
- 2 000 m<sup>2</sup> pour la réalisation de 1 200 m<sup>2</sup> HO maximum de commerces et services,
- 15 971 m<sup>2</sup> réservés au futur centre de secours principal,
- 8 941 m<sup>2</sup> attribués aux voiries de distribution, aux parkings et espaces verts.

Les bilans financiers prévisionnels de l'opération, approuvés par le Conseil Municipal le 25 mars 1983, présentés aux conditions économiques de mars 1983, époque de lancement de l'opération et de mai 1986, dernier bilan actualisé soumis à l'approbation de la Collectivité.

LOTISSEMENT BIRAT II

II. BILAN FINANCIER PREVISIONNEL

(Kf valeur Mars 1983)

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

.../...

VILLE DE ROYAN

S. E. M. D. A. S.

## LOTISSEMENT DIRAT II

## ECHEANCIER PREVISIONNEL et PLAN DE TRESORERIE

(Valeur Mars 1983 - En Millions de Francs)

	BILAN 03.83	1984	1985	1986	1987	1988	1989
<b>P E N S E S</b>							
ropriation des sols	1.871	1.871					
des Générales	405	405					
ides et Travaux	5.840	3.000	2.140	700			
is divers	725	50	180	180	200		65
ement T.V.A.	102			90	66		55
is Société	455	125	109	368	133		9
is Financiers/emprunts	1.295/3.500	109	367	106	367/1.663	193/1.837	
is Financiers/court terme	549	109	201				
<b>TOTAL</b>		5.551	2.997	1.444	2.429	2.159	16
<b>C E T I E S</b>							
ains Individuels	8.322		1.500	2.100	2.100	2.100	52
ains activités	503		250	253			
ains centre de secours	2.181	2.181		50	50		85
oursement bornage	236	3.500					5
unt 3.500 - 4/2							
<b>TOTAL</b>		5.681	1.750	2.403	2.150	2.186	57
<b>OPERIE ANNUELLE</b>		+ 130	- 1.247	+ 959	- 279	+ 27	+ 41
<b>OPERIE CUMULEE</b>			- 1.117	- 158	- 437	- 410	

## LOTISSEMENT BIRAT II

BILAN FINANCIER au 31 DECEMBRE 1985

(Valeur Mai 1986)

(En Milliers de francs)

	HT	TVA	TTC	
CHARGES				
ACHATS				
Acquisitions	1.671	200	1.871	PARTICIPATION COMMUNALE
Ris	222	14	236	
ES				CESSION TERRAINS ACTIVITES
fait	297	55	352	PARTICIPATION CENTRE DE SECOURS
général	524	97	621	115 F H.T. x 15.900
UX	5.590	1.040	6.630	CESSION TERRAINS
CHARGES NON INDIVIDUALISABLES				REMBURSEMENT FRAIS DIVERS
Ris sur ventes	268	51	319	REGULARISATION T.V.A.
Ris de commercialisation	350	65	415	
Ris de publicité	126	24	150	
Ris financiers	2.538		2.538	
Primes 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
<u>DEPENSES</u>			
MAINS : acquisitions	1.871	-	400
frais	236	25	25
MAINS : préalables	352	352	-
générales	485	390	154
MAIS SECONDAIRES	5.962	3.030	2.800
MAIS 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
<u>RECETTES</u>			
ACQUISITION COMMUNALE	119	119	-
ACQUISITION COMMERCE/BUREAU	430	-	-
ACQUISITION CENTRE DE SECOURS	2.158	-	-
ACQUISITION TERRAINS INDIVIDUELS	9.405	319	2.500
VERSEMENT 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
		+ 3.500	-
		-	+ 1.000
		- 666	- 832
<u>TRESORERIE ANNUELLE</u>		- 666	- 1.498
<u>TRESORERIE CUMULEE</u>			

NT-4/2 3,5 MF  
NT 4/1 1 MF



### III. L'OPERATION BIRAT II AU 31 DECEMBRE 1986

Le bilan financier prévisionnel présente 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 m<sup>2</sup> de terrain, la Ville de Royan a supporté le seul coût de la viabilisation.

Une participation communale pour couvrir les dépenses de travaux d'aménagement de la Ville de Royan (26.05.1986).

- dépenses :

- les dépenses de travaux, augmentées des nouveaux travaux,
- les frais financiers correspondant à la mise en place d'un emprunt de 3,5 MF sur lequel une subvention de 1 MF pour couvrir les dépenses dues aux travaux d'aménagement des accès à la Ville de Royan. (délibération du Conseil Municipal du 26.05.86),
- les frais de Société représentant 4,69 % de la demi-somme des dépenses et recettes individualisables,
- les frais de commercialisation correspondant à 4 % du montant des ventes hors taxes

ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION AU 31 DECEMBRE 1986 :

- Acquisitions foncières

Seule la première échéance du paiement, à la Ville de Royan, des terrains d'une montant de 400 000 F en 1986. En accord avec la collectivité, le solde versement à l'opération de la participation du Centre de Secours principal, de 15 000 m<sup>2</sup>, réservé à cet effet.

- Dépenses d'investissement

Les travaux d'aménagement ont été poursuivis sur l'exercice 1986 jusqu'à la fin. A la demande de la Ville de Royan, (délibération du Conseil Municipal du 26 en charge les travaux d'équipement des voies d'accès au lotissement, ruc D. et aménagement paysagers correspondants pour une dépense globale d'environ ces dépenses, la SEMDAS a souscrit un emprunt complémentaire de 1 million de F de Royan.

Le montant total des dépenses d'investissement, en études et travaux, s'élève à 6 pour le seul exercice 1986.

- Recettes

Sur l'exercice 1986, ont été encaissées les recettes suivantes.

Cession de terrains aux acquéreurs particuliers : 2 217 000 F.

Les montants des recettes encaissées ne font pas ressortir les régularisations de la TVA et les produits de gestion pour le placement de la trésorerie disponible.

- Trésorerie

Au 31 décembre 1986, la situation cumulée de trésorerie de l'opération était déficitaire à concurrence de 545 000 F, après compensation par les régularisations de TVA et encaissement des produits de gestion des placements.

NB. : La situation de trésorerie de l'opération est redevenue positive dès le mois de février 1987, après encaissement des ventes enregistrées en décembre 1986 et janvier 1987.

.../.

IV. PREVISIONS POUR L'EXERCICE 1987 : (Explication des postes du bilan et de ses annexes)

Le risque de voir différer la réalisation du Centre de Secours principal sur son effet dans le périmètre de l'opération a incité la Société à solliciter de la Ville de réaménager le montage financier de l'opération.

Après accord donné, par délibération du Conseil Municipal en date du 23 mars 1987 avec la Caisse des Dépôts et Consignations pour rééchelonner le remboursement sur 2 années supplémentaires de différé d'amortissement.

Les frais financiers, calculés sur ces nouvelles durées, ont été intégrés dans le bilan prévisionnel et annexes - (valeur - juin 1987).

Acquisitions

Pas de règlement à la ville du montant des acquisitions, le montant de la participation communale suscitée sera réglé à la fin d'opération.

Etudes - Travaux

Outre quelques travaux de finition et d'espaces verts, les travaux de l'opération et de ses abords sont terminés et les dépenses prévisionnelles, données en 1983, augmentées des dépenses supplémentaires demandées par la collectivité et des variations non prévues.

### Recettes

La création de la participation communale en demande de la commune de voir réaliser immédiatement une importante tranche d'aménagement des abords ayant été pré-financés par l'opération, la participation au remboursement de cette avance.

L'augmentation de la participation communale entraîne par le coût financier du rééchelonnement de la date de quence du différé dans la réalisation du Centre.

Enfin, les terrains les plus attractifs étant ne plus augmenter les prix des terrains restants la commercialisation et garantir la bonne fin de l'opération.

La commercialisation des terrains se ralentissant par rapport aux exercices précédents, il est envisagé de vendre en 1987 ainsi que le programme "secteur commercial".

### SITUATION DE TRESORERIE

La situation de trésorerie à la fin de l'exercice 1986 est de 1 072 000 F et en cumul, se rapproche de 367 000 F.

## PROPOSITION DE BONNE FIN

1. Dans le courant de l'année 1987, il conviendra de réfléchir au devenir de l'opération BIRAT II, sur lesquels une extension pourrait être envisagée, la commune étant déjà propriétaire d'une partie de ces terrains. De plus, la réalisation accélérerait notablement la commercialisation des secteurs nords en autorisant l'avenue du Maine-Arnaud.
2. Dans le cas où la réalisation du Centre de Secours intercommunal serait différée, la commune supportera les premières échéances de remboursement de capital emprunté, par conséquent il faut donc à décider de la destination à donner au terrain réservé au Centre dès le début de l'exercice 1988.
3. Les ventes de terrains sont programmées à un rythme de 15 lots par an sans travaux de finition, espaces verts, seront réalisés au fur et à mesure des ventes.
4. Le bilan financier prévisionnel et ses annexes s'équilibrent en Dépenses/Recettes que donnés ci-après.

S. E. M. D. A. S.

BILAN FINANCIER AU 31 DECEMBRE 1986

(en Milliers de Francs)

LOTISSEMENT DIRAT II

(Valeur Juin 1987)

VILLE DE ROYAN

	HT	TVA	TTC		HT	TVA	TTC
Terrains : - acquisitions	1 671	200	1 871	<u>Participation communale</u>	1 895	19	1 914
- Frais	227	14	236				
Etudes : - forfait	223	41	254	<u>Cession :</u>			
- générales	598	111	705	• Terrain d'activité	380	50	430
Travaux : - réalisés	4 817	697	5 714	• Participation Centre de Secours intercommunal	1 828	340	2 168
- à engager	379	71	450	• Terrains individuels	9 323	1 082	9 405
Charges non individualisables				• Reemboursement frais divers	257	48	305
- Frais sur vente	105	20	125				
- Frais de commercialisation	513	96	609				
- Frais de publicité	126	24	150				
- Frais financiers + charges	3 500	-	3 500				
- Honoraires Société	529	-	529				
- Régularisation de la TVA		65	65				
TOTAL	12 683	1 539	14 222	TOTAL	12 683	1 539	14 222

## LOTISSEMENT BIRAT II

## ECHEANCIER PREVISIONNEL - PLAN DE TRESORERIE

(en Milliers de Francs)

DEPENSES	Bilan 12/85	31.12.86	1987	1988	1989	1990	Bilan
Terrains : - acquisitions	1 871	400	-	-	-	1 471	1 871
- frais/acquisitions	236	27	24	25	20	140	236
Etudes : - préalables	352	264	-	-	-	-	352
- générales	621	538	100	40	31	-	621
Travaux secondaires	6 530	5 714	100	250	100	-	6 530
Charges non individualisables							
. Rémun. Agence	125	12	40	60	13	-	125
. Frais commercialisation	609	525	34	25	25	-	609
. Publicité	150	90	20	20	20	-	150
. Frais financiers/charges gest.	2 538	753	560	550	550	1 087	2 538
. Honoraires Société	529	317	40	110	40	22	529
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>13 661</b>	<b>8 640</b>	<b>918</b>	<b>1 080</b>	<b>799</b>	<b>2 720</b>	<b>13 661</b>
T.V.A.						65	
<b>TOTAL</b>	<b>13 661</b>	<b>8 640</b>	<b>918</b>	<b>1 080</b>	<b>799</b>	<b>2 785</b>	<b>13 661</b>
<b>RECETTES</b>							
Participation communale	1 348	119	-	-	-	1 795	1 348
Cession commerces - bureaux	430	-	430	-	-	-	430
Participation Centre de Secours	2 168	-	-	-	2 168	-	2 168
Cession terrains individuels	9 405	2 551	1 500	1 500	1 500	2 354	9 405
Remboursement frais de bornage	305	31	60	70	80	64	305
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>13 656</b>	<b>2 701</b>	<b>1 990</b>	<b>1 570</b>	<b>3 748</b>	<b>4 213</b>	<b>13 656</b>
T.V.A.	5						5
<b>TOTAL</b>	<b>13 661</b>	<b>2 701</b>	<b>1 990</b>	<b>1 570</b>	<b>3 748</b>	<b>4 213</b>	<b>13 661</b>
Emprunt 3,5 MF		3 500	-	-	- 1 100	- 2 400	
1,0 MF		1 000	-	-	-	- 1 000	
Tresorerie Annuelle		- 1 439	+ 1 072	+ 490	+ 1 849	1 972	
Cumulée		-	- 367	+ 123	+ 1 972	0	