



SOCIETE d'ECONOMIE MIXTE du PERIGORD

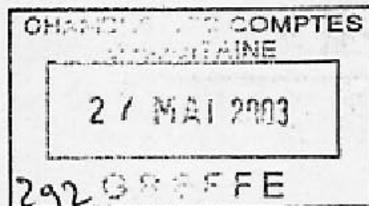
Société Anonyme d'Economie Mixte au capital de 228673 Euros

33, Rue du Président Wilson
B.P. 4025 - 24004 PERIGUEUX CEDEX
Tél : 05 53 09 24 13 - Télécopie : 05 53 09 04 21
E-Mail : semiper@wanadoo.fr

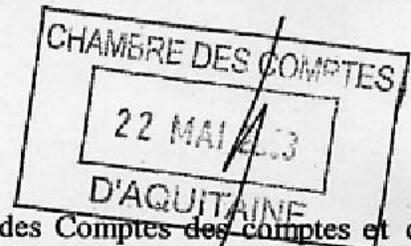
Monsieur le Président
Chambre Régionale des Comptes
3, Place des Grands-Hommes
B.P. 618

33 006 BORDEAUX Cedex

N/Réf: HM/JGP 3507
Objet : Contrôle S.E.MI.PER.
Exercices 1996 à 2000



Périgueux, le 20 Mai 2003



Monsieur le Président,

Suite à l'examen par la Chambre Régionale des Comptes des comptes et de la gestion de la S.E.MI.PER. de l'exercice 1996 à l'exercice 2000, vous avez bien voulu me transmettre, le 16 Avril 2003, la Lettre d'Observations Définitives correspondante et je vous en remercie.

Comme j'ai pu m'en entretenir avec Monsieur SAVES, Conseiller Rapporteur, ce document n'appelle de ma part aucune remarque particulière.

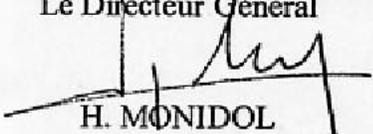
Vous avez souligné que les mesures de redressement annoncées par Monsieur le Président du Conseil Général, actionnaire majoritaire, ont été mises en place dès le 20 Décembre 2002, date de ma nomination en qualité de Directeur Général de la Société. Afin de parfaire votre information, j'ai l'honneur de vous remettre sous ce pli un exemplaire du procès-verbal de la réunion du Conseil d'Administration du 11 Avril 2003 qui présente un premier état détaillé de l'avancement des mesures mis en oeuvre.

Le Conseil d'Administration, qui se réunira dans le courant du mois de Juin prochain pour statuer sur les comptes 2002, sera de nouveau informé de leur suivi.

Je reste à votre entière disposition pour tous compléments d'informations que vous pourriez souhaiter.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Conseiller Rapporteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Directeur Général


H. MONIDOL

4/- Démission de la Caisse d'Epargne de son poste d'administrateur

Monsieur MONIDOL

Par courrier du 6 Février 2003, Monsieur François AUDIBERT, Président du Directoire de la Caisse d'Epargne Aquitaine-Nord, a informé la S.E.MI.PER. qu'en raison des contraintes imposées par la Loi en matière de cumul des mandats, son établissement devait abandonner certains de ses postes dans les Conseils de Sociétés Anonymes.

En conséquence, la Caisse d'Epargne Aquitaine-Nord a présenté sa démission du poste de membre du Conseil d'Administration de la S.E.MI.PER.

Il est ici rappelé qu'elle avait été nommé à ce poste par l'Assemblée Générale des actionnaires réunie le 15 Novembre 1999 ; le mandat arrivant à échéance en 2006.

Parallèlement, par courrier du 7 Avril 2003, la Caisse des Dépôts et Consignations a fait également par de sa démission du poste d'administrateur qu'elle occupe au sein de notre conseil. Il est ici rappelé qu'elle avait été nommé à ce poste par l'Assemblée Générale des actionnaires réunie le 27 Novembre 1998 ; le mandat arrivant à échéance en 2004.

Lors de sa prochaine réunion, l'Assemblée Générale des actionnaires de la S.E.MI.PER. devra désigner deux nouveaux administrateurs, en qualité de représentants des administrateurs privés, jusqu'aux échéances ci-dessus mentionnées.

Il est ici précisé qu'il ne s'agit que de démission du poste d'administrateur, la Caisse des Dépôts et Consignations et la Caisse d'Epargne Aquitaine-Nord ne nous ayant pas fait part de leur intention de quitter l'actionariat de la Société.

Monsieur le Président

Ces démissions peuvent néanmoins être considérées comme une attitude de défiance. Nous redresserons néanmoins la situation de la S.E.MI.PER., comme nous l'avons indiqué.

Le Conseil d'Administration prend acte de ces démissions.

3/ - Election des Vice-Présidents

Monsieur le Président

L'article 20 des statuts de la S.E.MI.PER. stipule que, s'il le juge utile, le Conseil d'Administration peut nommer un ou plusieurs Vice-Présidents dont les fonctions consistent exclusivement, en l'absence du Président, à présider les séances du Conseil et les Assemblées.

Je vous propose que les actuels Vices-Présidents, à savoir Messieurs BOS, MONMARSON, DAUDOU et de PERETTI soient reconduits dans leurs fonctions.

A l'unanimité des membres du Conseil d'Administration présents ou représentés ;
sont élus Vice-Président de la S.E.MI.PER. :

- Monsieur Jean-Marie BOS,
- Monsieur Jacques MONMARSON,
- Monsieur Jean-Paul DAUDOU,
- Monsieur Jean-Jacques de PERETTI.

2/ - Election du Président

Monsieur SUCHOD

Comme l'a indiqué Monsieur MONIDOL, lors de la réunion du Conseil d'Administration du 20 Décembre 2002, je vous ai exposé les raisons pour lesquelles je me devais de présenter ma démission en qualité de Président de la S.E.MI.PER.

Comme convenu que j'ai continué à assumer mes fonctions jusqu'à ce jour.

Il est donc aujourd'hui nécessaire de procéder à l'élection du nouveau Président de la S.E.MI.PER., étant ici précisé que, conformément aux dispositions de l'article 20 des statuts, le Président du Conseil d'Administration représente le Conseil d'Administration. Il organise et dirige les travaux de celui-ci dont il rend compte à l'Assemblée Générale des actionnaires. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

Y-a-t-il des candidatures ?

Monsieur CAZEAU

Je vous propose d'assumer cette fonction pendant un an, jusqu'au prochaine élection cantonale.

Je m'attacherai à faire en sorte remettre cette entreprise à flot et ainsi la sauver.

Monsieur MONIDOL

Aucune autre candidature n'étant présentée, nous allons procéder au vote.

A l'unanimité des membres du Conseil d'Administration présents ou représentés, Monsieur Bernard CAZEAU est élu Président de la S.E.MI.PER.

1/ - Approbation du Procès-Verbal du Conseil d'Administration du 20 Décembre 2002

Monsieur MONIDOL

Le Procès verbal de la réunion du Conseil d'Administration qui s'est tenue le 20 Décembre 2002 a été diffusé le 24 Janvier 2003.

Aucune observation n'ayant été formulée, il est demandé aux administrateurs de bien vouloir approuver ce document.

A l'unanimité des membres présents ou représentés, le Conseil d'Administration approuve le procès-verbal de sa réunion du 28 Octobre 2002.

ASSISTAIENT A LA SEANCE

M. MEMET	-	Directeur Général des Services Départementaux
M. LASSUS	-	Commissaires aux Comptes de la S.E.MI.PER.
M. MONIDOL	-	Directeur Général de la S.E.MI.PER.
M. FEHR	-	Directeur Opérationnel de la S.E.MI.PER.
M. PEZIER	-	S.E.MI.PER.
Mlle DRIVET	-	S.E.MI.PER.

SECRETAIRE DE SEANCE

M. MONIDOL, Directeur Général de la S.E.MI.PER., est désigné comme secrétaire de séance.

§ § §

Il est constaté que le quorum est atteint.

La séance est déclarée ouverte.

§ § §

Monsieur MONIDOL

Avant de passer à l'ordre du jour, il est ici rappelé qu'à l'occasion de la dernière réunion du Conseil d'Administration de la S.E.MI.PER., le 20 Décembre 2002, il a été décidé d'opter pour la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général. Vous avez bien voulu alors me nommer au poste de Directeur Général. Monsieur SUCHOD a ensuite expliqué les raisons qui l'ont conduit à présenter sa démission des fonctions de Président du Conseil d'Administration et a accepté d'assurer les affaires courantes jusqu'à ce jour.

Parallèlement, les moyens mis en œuvre pour le redressement de la Société vous ont été présentés ; leur état d'avancement est ci-après détaillé.

Je vous propose maintenant de passer à l'ordre du jour.

SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE DU PERIGORD

PROCES-VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

du 11 avril 2003

§ § §

L'an Deux Mil Trois,
Le 11 Avril,
à 15 Heures,

le Conseil d'Administration de la Société d'Economie Mixte du Périgord (S.E.MI.PER.) s'est réuni dans les bureaux de la S.E.MI.PER., 33, Rue du Président Wilson à PERIGUEUX, à l'effet de délibérer sur les questions à l'ordre du jour.

ETAIENT PRESENTS :

M. CAZEAU	-	Président du Conseil Général
M. SUCHOD	-	Vice-Président du Conseil Général
M. DAUDOU	-	Maire de PERIGUEUX
M. GENTET	-	Maire-adjoint à la Ville de SARLAT la CANEDA
M. MONMARSON	-	Maire de la Ville de SAINT ASTIER
M. BOS	-	Conseiller Général
M. PINAULT	-	Conseiller Général
M. MATTERA	-	Conseiller Général
M. ALARD	-	Conseiller Général
M. SUBERBERE	-	Maire-Adjoint à la Ville de BOULAZAC
M. MARZAT	-	Président du G.I.D.E.

ETAIENT EXCUSES

M. DUCENE	-	Conseiller Général
M. VIGNAL	-	Conseiller Général, pouvoir en blanc
M. DASSEUX	-	Conseiller Général, pouvoir en blanc
M. LAURENT	-	Directeur Régional Délégué de la CDC, démission
M. DELRIEU	-	Caisse d'Epargne, démission

SOMMAIRE

1/ Adoption du procès-verbal de la réunion du Conseil d'Administration du 20 décembre 2002	page 05
2/ Election du Président	page 06
3/ Elections des Vice-Présidents	page 07
4/ Démission de la Caisse d'Epargne de son poste d'administrateur privé	page 08
5/ Perspective de Budget de la Société pour l'exercice 2003	page 09
6/ Prévisions Recettes/Dépenses des opérations	page 14
7/ Situation de la cession des actifs de la Société	page 16
8/ Situation du contentieux fiscal	page 20
9/ Développement & déroulement des différentes opérations	page 22
10/ Nouvelles opérations	page 27



SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE DU PERIGORD

S.E.MI.PER.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

du 11 AVRIL 2003

PROCES-VERBAL

S.E.MI.PER.
33, rue du Président Wilson
B.P. 4025
24 004 PERIGUEUX Cedex

5/ - Perspective de budget de la Société pour l'exercice 2003

Monsieur le Président

Avant d'aborder ce point de l'ordre du jour, je souhaite que Monsieur MONIDOL nous présente le résultat probable pour l'exercice 2002.

1 - Exercice 2002

Monsieur MONIDOL

Les charges s'élèveraient à 1.213.269. Euros. Elles étaient de 1.301.665. Euros en 2001 (soit - 6,8%).

Les produits s'élèveraient à 820.541. Euros. Ils étaient de 1.023.545. Euros en 2001 (soit - 19,80%).

L'incidence des opérations patrimoniales serait de - 33.894. Euros. En 2001, elle était de - 156.899. Euros (soit - 78,40%).

Ainsi, les comptes 2002 présenteraient un résultat déficitaire de - 426.622, étant ici précisé que ce résultat n'est pas établi sur la base d'écritures comptables définitives. Si ce bilan était confirmé en l'état, les capitaux propres de la Société, qui étaient de 367.512. Euros au 31 Décembre 2001, seraient intégralement consommés. En application de l'article L 225-248 du Code de Commerce, nous serions tenus de convoquer les actionnaires en assemblée extraordinaire pour décider s'il y a lieu à dissolution anticipée de la Société. Si la dissolution n'est pas prononcée, la Société sera tenue, au plus tard à la clôture du deuxième exercice suivant celui au cours duquel la constatation des pertes est intervenue de reconstituer ses capitaux propres à concurrence d'une valeur au moins égale à la moitié du capital social.

En tout état de cause, les comptes de la Société pour l'exercice 2002 seront soumis à l'attention du Conseil d'Administration au mois de Mai 2003 de manière à ce que l'Assemblée des Actionnaires puisse statuer dans les délais légaux, soit avant le 30 Juin 2003.

Monsieur le Président

Les différentes actions engagées par Monsieur SUCHOD à la fin de son mandat ne sont pas encore visibles. La réduction du personnel à 10 personnes sera effective cette année, la vente du patrimoine a été engagée et je vous proposerai une procédure de recapitalisation à l'occasion de la vente du bâtiment industriel C.E.P.

Le redressement doit être sensible sur l'exercice 2003 et significatif sur l'exercice 2004 sans quoi notre pari n'aura pas été tenu.

Quelqu'un souhaite-t-il formulée des remarques quant à ces informations ?

Monsieur LASSUS

Nous serons dans les locaux de la Société la semaine prochaine pour débiter notre mission. Nous examinerons donc l'ensemble des comptes, des produits à recevoir ainsi que des opérations anciennes en attente de clôture, au nombre desquelles figurent notamment C.C.A.

Monsieur MONIDOL

Sur ce dernier point, nous avons sollicité la Communauté des Communes du Périgord Vert Granitique qui nous a fait part d'un accord de principe pour l'acquisition du terrain sous réserve d'obtention d'une subvention. Or, celle-ci est acquise depuis le 26 Juin 2000.

En outre, d'après nos dernières informations, Madame PIFFAUT poursuivrait son projet de développement sur le site de PIEGUT où elle a rapatrié les machines et l'outillage initialement basés à THIVIERS.

Monsieur MARZAT

Il est cependant toujours difficile de négocier avec Madame PIFFAUT. La semaine dernière, elle parlait encore de fermer l'usine de PIEGUT au 30 Juin prochain.

Monsieur le Président

Il faut aboutir. Je verrais prochainement Monsieur VIGNAL à ce sujet. Nous tenterons une ultime conciliation et, en cas d'échec, des poursuites seront engagées.

Monsieur MEMET, je vous demande de superviser ce dossier.

Monsieur MONIDOL

Les perspectives pour l'exercice 2003 ont été développées sur la base des décisions prises lors des Conseils d'Administration des 28 Octobre et 20 Décembre 2002, particulièrement s'agissant de la réduction du personnel.

Il est ici rappelé que l'effectif de la Société, qui était de 18 personnes au 1^{er} Janvier 2002, a été ramené à 15 personnes au 31 Décembre 2002. Il sera de :

- 14 personnes au 12 Avril 2003, le préavis de Monsieur DUSSIBIEUX arrivant à échéance,
- 12 personnes au 12 Mai 2003, les préavis de Messieurs LEFRANÇOIS et ROCHE, arrivant à échéance le 12 Mai 2003,
- 11 personnes au 17 Septembre 2003, à l'échéance du contrat de qualification de Mademoiselle LAVIGNE.

Sur ces bases, il est ci-après présenté l'organigramme de la S.E.M.I.P.E.R. revu en fonction des départs précités.

Pour le budget 2003, il est également ci-après présenté :

1. En dépenses :

un état récapitulatif prévisionnel faisant ressortir un montant des charges de fonctionnement de 1.025.265. Euros. Les charges ont été ramenées de 144.000. Euros environ par rapport à 2002, principalement par diminution du poste « salaires ».

2. En recettes :

un état récapitulatif prévisionnel des rémunérations attendues sur la base :

➤ des conventions signées :	820.412. Euros H.T.
➤ des rémunérations de gestion signées :	45.525. Euros H.T.
➤ des opérations en cours de signature :	64.899. Euros H.T.

soit un total de : 930.836. Euros H.T.

3. en incidence des opérations patrimoniales :

compte tenu des taux de remplissage actuel et de la décision prise de ne pas ouvrir la Résidence du Banaret pour la saison touristique 2003, comme il est dit ci-après, les opérations patrimoniales devraient présenter un résultat positif arrêté à la somme de 28.756. Euros H.T.

Ainsi, les recettes sont portées à 959.592. Euros grâce au résultat global des opérations patrimoniales (930.836 + 28.756.).

Pour atteindre l'équilibre des comptes 2003, il reste donc à concrétiser 65.673. Euros de recettes, étant ici précisé que les perspectives 2003 qui vous sont présentées ce jour :

- prennent en compte des rémunérations d'études à hauteur de 26.200. Euros alors que les produits correspondants se sont élevés à 100.000. Euros environ par an, sur les deux exercices écoulés,
- n'incorporent pas des projets d'opérations en cours de négociations, pour lesquels les Collectivités n'ont pas encore délibéré ou signé, tels que :
 - l'étude de la réaffectation des anciens locaux de la Maison de Retraite de MUSSIDAN : ± 20.000. Euros
 - la réalisation de la Z.A.E. de Villeteureix pour le compte de la Communauté des Communes du Ribéracois (réunion du 21/03/03, courrier du 27/03/03) : ± 8.000. Euro s/an
 - la réalisation d'un bâtiment industriel destiné à accueillir l'activité de la Société SETEF (stockage frigorifique) : ± 95.000. Euros
 - la réalisation de l'extension du bâtiment industriel D.S.D. (soudure plastique H.F.) à LAMONZIE-SAINT-MARTIN, ± 75.000. Euros
 - l'étude de faisabilité d'un lotissement d'habitation pour le compte de la Commune de VILLETEUREIX (réunion du 25/03/03) : ± 7.000. Euros

Sur ces bases, l'équilibre des comptes 2003, voire un résultat plus favorable, peut être raisonnablement envisagé.

Monsieur MEMET

Ce résultat peut être d'autant plus raisonnablement atteint qu'il reste huit mois pour assurer les démarches commerciales nécessaires à l'obtention desdits 65.673. Euros.

Monsieur MONIDOL

Par ailleurs, selon le tableau ci-après annexé, le patrimoine de la S.E.M.I.P.E.R. est actuellement constitué de 120 logements, 2 locaux commerciaux et d'un bâtiment industriel, dont la gestion est assuré en direct, hormis 9 pavillons à ATUR et 4 appartements à BUSSIERE-BADIL dont la gestion est respectivement assurée par la Communauté des Communes d'ATUR/MARSANEIX-SAINT-PIERRE-DE-CHIGNAC et par la Commune de BUSSIERE-BADIL.

Cette gestion représente un coût global annuel de l'ordre de 60.000. Euros, tel qu'il ressort de la comptabilité analytique.

La Société a démarché différentes Agences Immobilières de PERIGUEUX pour qu'elle fasse leurs meilleures propositions pour une mission à celle actuellement réalisée par la Société. Les offres reçues sont les suivantes :

- | | | |
|--------------------------|--|---------------|
| ➤ Agence BOURDEILH : | 4% des loyers annuels, soit : | 19.002. Euros |
| ➤ Périgueux Immobilier : | 5% des loyers annuels + 10 €/lot, soit : | 25.488. Euros |
| ➤ Agence CIPIERRE : | 6% des loyers annuels, soit : | 28.504. Euros |
| ➤ Transaction Wilson : | 6% des loyers annuels, soit : | 28.504. Euros |

Il est ici précisé que, si elles étaient retenues, les Agences CIPIERRE et Transaction Wilson envisagent la création d'un poste de gestionnaire et, à ce titre, seraient susceptibles de proposer ce poste à Monsieur METZGER, agent en charge du parc locatif à la S.E.MI.PER.

Si la solution d'externalisation était retenue, elle représenterait une économie de 31.500. à 41.000. Euros par an, en année pleine (hors incidence du résultat annuel des opérations patrimoniales concernées), car elle générerait le départ de Monsieur METZGER. L'effectif de la S.E.MI.PER. pourrait donc être ramené de 11 à 10 personnes.

Monsieur MATTERA

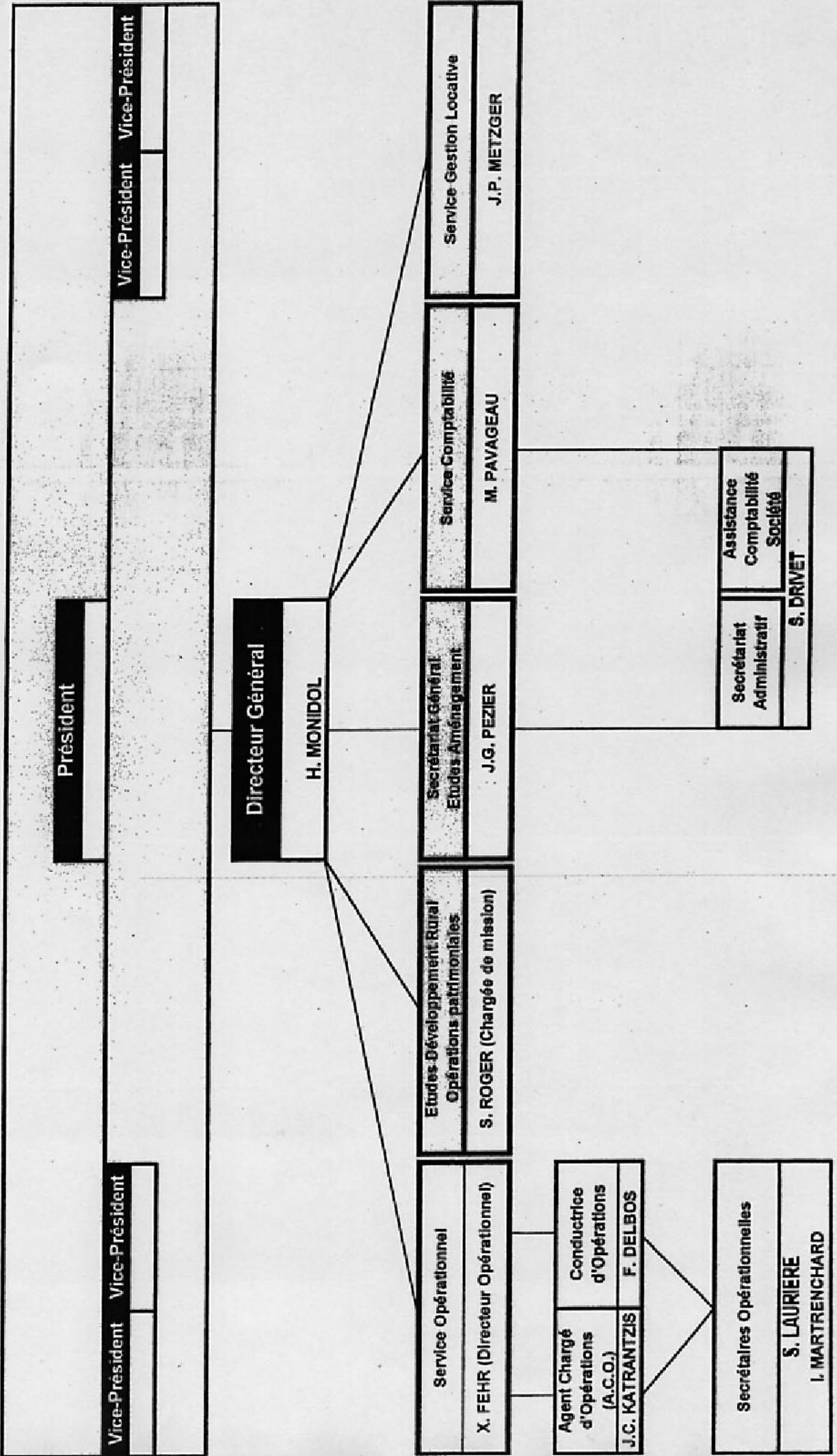
Aucune décision n'a donc été prise ?

Monsieur MONIDOL

Les négociations se poursuivent, notamment en fonction du contenu exact des missions et de la reprise éventuelle de l'agent de la Société.

Le Conseil d'Administration prend acte de ces perspectives et adoptent les orientations proposées.

ORGANIGRAMME S.E.MI.PER. (Mars 2003)



Président

Vice-Président Vice-Président

Vice-Président Vice-Président

Directeur Général
H. MONIDOL

Service Opérationnel
X. FEHR (Directeur Opérationnel)

Agent Chargé
d'Opérations
(A.C.O.)
J.C. KATRANTZIS

Conductrice
d'Opérations
F. DELBOS

Etudes-Développement Rural
Opérations patrimoniales
S. ROGER (Chargée de mission)

Secrétariat Général
Etudes-Aménagement
J.G. PEZIER

Service Comptabilité
M. PAVAGEAU

Service Gestion Locative
J.P. METZGER

Secrétariat
Administratif
S. DRIVET

Assistance
Comptabilité
Société

CHARGES BUDGET 2003

	Budget 2003
Eau-Gaz-Electricité	3 000,00
Carburant	3 100,00
Petit matériel	500,00
Loyer	36 150,00
Fourniture de bureau	14 000,00
Location véhicule+Inform	25 672,00
Maintenance	15 000,00
Assurance	12 410,00
Documentation	1 000,00
Honoraire	40 000,00
Publicité	5 000,00
Transport -Mission	30 000,00
Télécom	20 000,00
Dons	0,00
Cotisations (FNSEM, ADIL, ...)	6 000,00
CHARGES EXTERIEURES	211 832,00
Taxe Véhicule	2 439,00
Taxe professionnelle	10 300,00
Taxe / salaires	16 543,00
Taxe apprentissage	2 585,00
Formation professionnelle	1 550,00
1% construction	4 754,00
IMPOTS et CHARGES	38 171,00
Salaires directs	694 868,00
Indemnités contrac + Négociations	41 555,00
Médecine du travail	839,00
Provisions congés payés	6 000,00
Chèques Restaurant	
MASSE SALARIALE	743 262,00
Dotations Immobilisations	15 000,00
FRAIS FINANCIERS	17 000,00
CHARGES FONCTIONNEMENT	1 025 265,00

Résultat opérations propres	
Bussière-Badil	1 762,00
Gites Domme	-4 534,00
Wilson	24 042,00
Tannerie Chamont	1 048,00
Les Terrasses	-5 137,00
Pavillons Atur	2 411,00
La Fayette	3 776,00
Fanette	1 674,00
Rue du Four	2 453,00
Place de l'église	444,00
Ex I.F.A	271,00
Les Argentiers	546,00
	28 756,00

Rémunérations sur conventions signées

Opération	Date Convention	Prévu au Bilan prévisionnel		Rémunérations		
		Investissement HT	Rémunération HT fact au 31/12/02 H.T	Prévision 2003 H.T	Prévision 2004	Ultimeur >
Mandats						
149 Musée des Eyzies	28/11/02	17 952 935,39	693 348,70	634 291,44	47 500,00	30 000,00
170 Usine Besse- Aupy	28/09/00	1 400 918,73	36 327,73	35 725,15	602,58	
180 M.R de Beaumont	13/09/01	6 490 141,90	412 981,35	313 417,37	43 861,13	59 402,45
183 S.D.I.S	06/08/99	11 204 978,00	624 704,84	429 307,68	130 464,88	64 932,28
187 Compl Sportif Sariat	03/04/01	2 747 440,80	198 826,68	137 743,02	30 775,03	
192 M.R de Lalinde	07/12/00	4 114 329,64	232 154,10	139 292,47	45 000,00	2 861,63
198 M.R de Montpazier	27/11/01	6 221 499,56	314 076,35	188 445,82	50 000,00	25 630,54
199 Base Loisirs Gurson	11/07/01	1 413 701,71	109 249,87	4 266,29	-	
200 Pavillons Aubas Rem%	07/09/01	423 680,99	31 818,10	29 875,61	2 931,00	
Multi Rural Aubas Rem %	07/09/01	227 557,83	17 155,53	10 424,12	6 731,41	
208 Clavelle Maintenance(Forfait	25/06/01	247 440,94	10 671,43	10 671,43	-	
Rem%/OP+TU<4000		-	6 860,21	3 641,19	3 219,02	
Rem%/OP+TU>4000		-	470,98	470,98	-	
209 Clavelle Toiture	21/06/01	637 328,67	22 075,67	3 841,71	8 000,00	10 233,96
212 Assainissement Gurson	18/07/01	599 450,08	39 216,36	15 686,56	7 843,00	7 843,56
213 Lycée A. Danie	18/10/01	6 372 584,79	220 728,60	-	50 000,00	50 000,00
214 Lycée Maine de Biran	19/10/01	1 274 657,33	44 150,59	-	-	44 150,59
217 Crèche de Lalinde	28/11/01	471 177,29	23 757,35		11 879,35	
219 Pavillons à Siorac	17/12/01	595 368,19	29 053,99		18 510,00	15 690,00
222 Réhab Ecole Nanteuil	22/01/02	75 633,00	3 921,54	1 565,02	2 356,72	
Réhab Salle des fêtes	22/01/02	59 850,00	3 149,66	1 258,92	1 890,74	
224 Pavillons Montrem V.R.D	09/02/02				7 149,20	10 724,00
Pavillons à Montrem Logements					16 840,00	25 260,00
229 Logements à Allemans	09/04/02	370 927,25	17 540,00		5 172,00	12 368,00
231 Maintenance Lycées 2002	15/07/02	233 722,78	33 890,00	29 729,10	4 160,90	
233 Sécurité et travaux Clavelle	24/06/02	127 090,30	4 401,81	-	7 300,00	401,81
234 Réfection toiture Biran	18/06/02	37 625,42	1 303,24	-	-	1 303,24
235 Abatoir Lalinde	26/06/02	60 574,05	3 440,82	1 720,41	1 720,41	
Ste Colombe Lalinde	26/06/02	110 748,34	8 555,58		8 555,58	
236 Collège de St Astier	29/10/02	11 789 297,66	671 430,00	335 715,00	100 714,50	134 286,00
238 Pole Universitaire Périgueux	03/01/03	5 545 150,50	312 850,00	-	70 391,25	172 067,50
Maintenance 6 Lycées 2003		192 726,00	40 000,00		40 000,00	

PATRIMOINE S.E.MI.PER. au 31/12/2002

Opérations :	Objet :	M2 shon c	Investissement	Valeur non amortie 12.02		Garantie
				a	b	
Op 142 DOMME	9 chalets 1 chalet d'accueil Piscine	500,00 environ	509 091	314 566,00 €	196 659,24 €	Collectivité 80%
OP 143 Banaret BUSSIÈRE BADIL	18 logements Bureau d'accueil Piscine + barbecue Eteing	547,40	919 738	621 025,00 €	26 636,65 €	80%
OP 145 Wilson	Salle d'activités 67 logements 35 Garages	363,00 3 300,00 environ	4 084 288	3 014 849,00 €	2 920 477,04 €	100%
op 169 les Tanneries Chamont	Usine		230 461	148 056,00 €	88 291,47 €	100%
op 171 Terrasses de la Visitation	1 appartement T3 6 parkings	88,97 120,00	216 116	200 774,00 €	122 000,00 €	Hypothèque
op 176 La Fayette Saint Astier	2 logements 1 local commercial	515,00	186 130	161 739,00 €	156 149,50 €	50%
op 190 Pavillons ATUR	9 pavillons 9 abris garages	706,33	882 808	640 809,45 €	521 184,62 €	80%
op 191 Dufour Ribérac	3 logements T3 3 logements T2	874,95	485 382	472 657,00 €	433 215,61 €	Hypothèque
op 193 Fanette Bussière Badil	4 logements	501,97	262 042	253 307,80 €	239 805,46 €	50%
op 195 IFA Ribérac	1 local commercial 3 logements T3 1 logement T2	391,40	228 380	222 079,00 €	209 702,12 €	50%
op 206 Les Argentiers à Ribérac	2 logements T3 1 logement T2 1 logement T1 bis	263,00	220 700	215 411,00 €	187 216,76 €	Hypothèque
op 207 place de l'Eglise St Astier	2 logements T3 1 local commercial	333,00	146 821	141 925,00 €	141 425,00 €	50%
			8 150 892	6 406 196,26 €	6 242 783,47 €	

6/ - Prévisions Recettes-Dépenses des opérations

Monsieur MONIDOL

Il est donné ci-après un état récapitulatif général des Prévisions Recettes-Dépenses (P.R.D.) des opérations de la S.E.MI.PER. pour l'année 2003 ainsi qu'un état récapitulatif de ces mêmes opérations classées par mode juridique (mandat, concession d'aménagement, études).

Il en ressort un volume d'investissement à réaliser sur l'exercice 2003 estimé à 17.840.000. Euros Toutes Taxes Comprises dont :

- 17.619.000. Euros en mandat (98,80%)
- 145.000. Euros en concession (0,80%)
- 76.000. Euros en études (0,40%)

Les études générant peu de dépenses et les opérations en concession étant peu nombreuses et en phase de démarrage ou d'achèvement, il est constaté que l'activité principale relève des opérations sous mandat.

Les plus significatives d'entre elles sont :

- Pour 3.745.000. Euros, le Musée Nationale de la Préhistoire, la mission de la S.E.MI.PER. devant contractuellement s'achever en Décembre 2004,
- Pour 3.150.000. Euros, la Maison de Retraite de MONPAZIER (livraison au 1^{er} trimestre 2005),
- Pour 1.822.000. Euros, les opérations réalisées dans 6 lycées de la Dordogne,
- Pour 1.797.000. Euros, la Maison de Retraite de BEAUMONT (livraison de la deuxième phase en Juillet 2003 et de la dernière phase à la fin de 1^{re} année 2004),
- Pour 1.789.000. Euros, la Maison de Retraite de LALINDE (livraison au 1^{er} trimestre 2005 dans la mesure où les travaux démarrent en Avril 2003),
- Pour 1.637.000. Euros, le Pôle Universitaire de PERIGUEUX (démarrage des travaux programmé en Juin 2003)
- Pour 1.083.000. Euros, les opérations du Service Départemental d'Incendie et de Secours,
- Pour 500.000. Euros, le Collège de SAINT-ASTIER. Il s'agit essentiellement de la conduite des études opérationnelles. Cette opération aura un impact fort en 2004, en terme d'investissements.

Un suivi des ces prévisions vous sera donné à lors de la prochaine réunion du Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration prend acte de ces perspectives.

Bilan approuvé	Année 2003												Total 2003	Prévis 2004	Ultéri	BP actualisé
	Jan	Feb	Mars	Avr	Mai	Jun	Jul	Aout	Sept	Oct	Nov	Dec				
€ TTC	238 489	553 656	796 374	1 113 433	1 868 485	1 587 087	2 202 083	660 410	2 404 604	2 107 324	1 733 058	2 575 845	17 618 866	32 629 082	11 546 243	91 755 307
Mandat-Investissem	0	0	0	0	0	2 484	0	0	82 127	2 249	0	72 017	144 953	0	0	2 978 023
Concessions-Aména	0	0	0	0	11 500	10 000	0	0	15 980	0	22 724	15 546	75 752	0	0	100 842
Études	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Investissem	238 489	554 650	801 458	1 113 433	1 877 985	1 579 571	2 202 083	660 410	2 482 711	2 109 573	1 755 780	2 663 410	17 839 561	32 629 082	11 546 243	94 634 172
Rémun Société	28 757	23 026	108 576	39 788	146 278	170 814	61 041	65 392	118 719	84 174	90 484	221 481	1 167 529	898 452	250 189	5 438 277
TOTAL Dépenses	287 268	577 678	910 032	1 152 219	1 824 263	1 750 385	2 263 124	725 802	2 601 430	2 193 747	1 846 264	2 884 891	18 997 090	33 727 514	11 796 432	100 272 449
Subventions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	178 075	179 075	566 785	0	1 806 072
Participations	101 519	288 805	415 387	580 290	1 588 899	2 618 009	1 349 287	630 940	1 533 792	1 263 248	1 249 421	2 762 098	14 377 695	30 639 212	7 505 094	88 147 274
V.A Remboursée	0	0	1 193	1 798	17 617	2 213	1 045	16 550	14 449	13 865	13 406	114 102	196 291	396 944	0	930 682
Divers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4 742
Produits financiers	0	0	-860	0	0	0	0	0	-1 480	0	0	0	-2 420	0	0	4 301
Session	0	24 035	24 035	11 385	0	0	200 000	0	0	21 266	0	189 580	470 301	52 841	0	1 326 595
TOTAL Recettes	101 519	312 840	439 655	593 473	1 604 516	2 618 222	1 550 332	647 520	1 646 781	1 298 399	1 262 829	3 244 855	15 220 942	31 574 752	7 505 094	92 219 666
Recettes-Dépenses	-165 737	-264 836	-470 377	-558 746	-219 747	867 836	-712 792	-78 282	-1 054 649	-895 348	-583 435	359 964	-3 776 148	-2 152 732		
Imprunts réalisés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-134 242	-134 242	0	0	609 796
Imprunts à réaliser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	244 000	273 175	0	0	273 175
Dépenses à régler	0	0	29 175	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
avance Collectivité	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
écouvert individuels	0	87 536	-105 458	-76 997	-161 047	80 411	-91 992	72 120	346 404	388 898	462 050	-21 291	980 535	-114 542	0	0
otal Mobilisation	609 796	1 785 967	-76 283	-76 997	-161 047	80 411	-91 992	72 120	346 404	388 898	462 050	89 467	1 119 468	-114 542	0	882 971
résor Mensuelle	4 079 923	-165 737	-177 300	-435 743	-380 794	948 247	-804 864	-6 162	-708 245	-508 859	-121 375	448 431				892 971
résor Cumulée	4 079 923	3 914 186	3 738 886	3 190 226	2 554 483	3 121 936	2 317 252	2 311 090	1 602 845	1 086 186	974 812	1 423 243				38 940

24/03/03	Année 2003												Total 2003	Prévis 2004	Ultéri	actualisé		
	Bilan approuvé € TTC	Jan	Fév	Mars	Avr	Mal	Jun	Jul	Aout	Sept	Oct	Nov					Dec	
Rémun Société	3 371 506	2 909 779	28 757	23 026	107 576	36 786	128 807	160 474	48 478	54 140	96 703	52 291	51 937	184 208	975 180	870 222	250 189	5 005 370
TOTAL Dépenses	71 564 432	32 670 925	267 256	576 682	903 950	1 152 219	1 796 292	1 727 661	2 250 559	714 550	2 501 307	2 159 615	1 784 993	2 760 051	18 594 036	33 699 284	11 798 432	96 780 677
Subventions	703 998	171 590	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	588 785	0	758 365
Participations	69 769 607	36 347 828	101 519	268 805	415 367	509 528	1 557 928	2 595 669	1 338 037	619 688	1 495 796	1 231 365	1 188 150	2 580 988	13 922 868	30 514 987	7 505 094	87 290 768
T.V.A Remboursée	485 746	143 952	0	0	1 193	1 798	8 445	2 213	1 046	16 580	14 448	13 605	13 406	94 554	167 291	365 944	0	707 187
Produits financiers	0	6 721	0	0	0	0	0	0	0	0	-1 460	0	0	0	-2 420	0	0	4 301
Cession	5 385	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20 864	20 864	52 641	0	73 705
TOTAL Recettes	70 954 636	36 670 091	101 519	268 805	415 620	511 326	1 566 373	2 597 692	1 339 092	636 268	1 508 795	1 244 970	1 201 558	2 695 404	14 108 593	31 550 557	7 505 094	88 834 326
Recettes-Dépenses	-609 796	2 999 166	-165 737	-287 877	-468 330	-640 893	-228 919	670 320	-911 477	-76 282	-992 522	-914 645	-583 435	-63 847	-4 485 443	0	0	0
Emprunts réalisés	609 796	609 796	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	609 796
Emprunts à réaliser	0	0	0	0	29 175	0	0	0	0	0	0	0	0	244 000	273 175	0	0	273 175
Dépenses à régler	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avance Collectivité	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Découvert individuel	0	593 832	0	110 577	-87 505	5 150	-151 875	77 927	106 793	72 120	284 277	386 440	482 060	162 758	1 428 722	-114 542	0	0
Total Mobilisation	609 796	1 203 628	0	110 577	-86 330	5 150	-151 875	77 927	106 793	72 120	284 277	386 440	482 060	406 768	1 701 897	-114 542	0	862 971
Trésor Mensuelle	0	0	-165 737	-177 300	-646 680	-635 743	-360 794	948 247	-804 684	-6 162	-708 245	-528 205	-121 375	343 111	0	0	0	0
Trésor Cumulée	4 202 784	4 037 047	3 859 747	3 313 067	2 677 344	2 296 550	3 244 797	2 440 113	2 433 951	1 725 706	1 197 601	1 076 127	1 419 238	0	0	0	0	0

	15/03/03	Bilan approuvé	€ TTC	Année 2003												Total 2003	Prévis 2004	Ultéri	BP actualisé
				Jan	Fev	Mars	Avr	Mai	Jun	Jul	Aout	Sept	Oct	Nov	Dec				
				2002	Total	Jan	Fev	Mars	Avr	Mai	Jun	Jul	Aout	Sept	Oct				
108	Lotis Coulaures	88 765	88 765	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	88 765
166	ZAC de Carsac	2 976 859	2 685 992	0	0	2 344	0	2 344	0	2 344	0	0	61 987	2 249	0	71 876	140 800	0	2 826 692
226	Les Chardonnerets	71 788	58 413	0	984	2 738	0	140	0	140	0	0	140	0	0	141	4 153	0	62 566
	Lotissement Issigeac	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Total Investissement	3 137 412	2 833 070	0	994	5 082	0	2 484	0	2 484	0	62 127	2 249	0	72 017	144 953	0	0	2 978 023
	Rémun Société	192 079	183 444	0	0	1 000	0	0	0	1 315	0	13 933	0	2 315	18 563	4 005	0	0	206 012
	TOTAL Depenses	3 329 491	3 016 514	0	994	6 082	0	2 484	1 315	62 127	16 182	0	74 332	183 516	4 005	0	0	3 184 035	
	Subventions	1 047 707	88 832	0	0	0	0	0	0	0	0	0	179 075	179 075	0	0	0	1 047 707	
	Participations	641 268	510 884	0	0	0	0	0	0	0	13 933	0	130 604	144 537	0	0	0	655 201	
	T.V.A Remboursée	9 172	184 495	0	0	0	0	9 172	0	0	280	0	19 548	29 000	0	0	0	223 495	
	Divers	4 742	4 742	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4 742	
	Cession	1 626 602	803 453	0	24 035	24 035	11 385	0	200 000	0	21 266	0	168 716	449 437	0	0	0	1 252 890	
	TOTAL Recettes	3 329 491	2 381 986	0	24 035	24 035	11 385	9 172	200 000	0	35 479	0	497 943	802 049	0	0	0	3 184 035	
	Recettes-Dépenses	0	-634 528	0	23 041	17 953	11 385	9 172	-2 484	188 685	-82 127	19 297	0	423 611	636 533	-4 005	0	0	
	Emprunts réalisés	0	134 242	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-134 242	-134 242	0	0	0	0	
	Emprunts à réaliser																		
	Dépenses à régler																		
	Avance Collectivité																		
	Déouvert individuels	0	377 425	0	-23 041	-17 953	-11 385	-9 172	2 484	-188 685	62 127	2 249	0	-184 049	-377 425	0	0	0	
	Total Mobilisation	0	511 667	0	-23 041	-17 953	-11 385	-9 172	2 484	-188 685	62 127	2 249	0	-318 291	-511 667	0	0	0	
	Trésor Mensuelle		-122 861	0	0	0	0	0	0	0	21 546	0	105 320			-4 005		0	
	Trésor Cumulée		-122 861	-122 861	-122 861	-122 861	-122 861	-122 861	-122 861	-122 861	-101 315	-101 315	4 005	0	0	0	0	0	

	15/03/03	Bilan approuvé	Année 2003												Total 2003	Prévis 2004	Ultéri BP actualisé	
			Total	Jan	Fev	Mars	Avr	Mai	Jun	Jul	Aout	Sept	Oct	Nov				Dec
		€ TTC	2002	2002	2002	2002	2002	2002	2002	2002	2002	2002	2002	2002	2002	2002	2002	2002
203 Conseil Général		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
216 ZAE St Laurent		54 699	25 090	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
237 ZAE " Les Leches"		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
240 La Morelie		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ZAE Payazac		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Syndicat St Cyprien		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gendarmerie Tocane		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liorac		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Investissement		54 699	25 090	0	0	0	0	0	11 500	10 000	0	0	15 980	0	22 724	15 548	0	100 842
Rémun Société		91 165	46 582						17 471	10 340	11 250	11 252	22 016	17 950	38 547	34 960	24 225	0
TOTAL Dépenses		145 864	70 672	0	0	0	0	0	28 971	20 340	11 250	11 252	37 996	17 950	61 271	50 508	24 225	0
Subventions																		
Participations		145 864	0					70 762	28 971	20 340	11 250	11 252	37 996	17 950	61 271	50 508	24 225	0
T.V.A Remboursée		0	0															
Cession		0	0															
TOTAL Recettes		145 864	0	0	0	0	0	70 762	28 971	20 340	11 250	11 252	37 996	17 950	61 271	50 508	24 225	0
Recettes-Dépenses		0	-70 672	0	0	0	0	70 762	0	201 305								
Emprunts réalisés																		
Emprunts à réaliser																		
Dépenses à régler																		
Avance Collectivité																		
Découvert individualisé		0	70 672	0	0	0	0	-70 762	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Mobilisation		0	70 672	0	0	0	0	-70 762	0	0								
Trésor Mensuelle																		
Trésor Cumulée																		

7/ - Situation de la cession des actifs de la Société

Monsieur MONIDOL

Lors de ses réunions des 28 Octobre et 20 Décembre 2002, le Conseil d'Administration a demandé à ce que soient engagées les démarches pour la cession du patrimoine de la Société, lequel obère le budget en raison de son résultat comptable annuel déficitaire.

Il est de nouveau ci-après annexé le tableau récapitulatif de ce patrimoine, faisant notamment apparaître le montant des investissements réalisés (8.151.000. Euros), la valeur non amorti des biens (6.405.000. Euros), le montant du capital restant du au 31 Décembre 2002 (5.243.000. Euros), ainsi que les conditions de garanties.

Dans la mesure où les cessions pourraient intervenir pour une valeur proche du montant des investissements réalisés, le capital de la Société pourrait être reconstitué et les Collectivités Locales seraient déchargées des garanties qu'elles ont apportées.

D'une manière générale, le patrimoine de la S.E.M.I.P.E.R. fait l'objet de mandats de vente signés ou en cours de signature avec les Agences Immobilières GRAFEL à LALINDE (ORPI), Transaction Wilson à PERIGUEUX (ORPI), BOURDEILH à PERIGUEUX, LEGETT à LAROCHEBEAUCOURT et VALORA à RIBERAC, ces deux dernières ayant des ouvertures commerciales en direction de la GRANDE-BRETAGNE et de la HOLLANDE.

1. Cession de la Résidence du Banaret à BUSSIERE-BADIL

Pour la cession de la salle d'activités (130.000. Euros), les modalités juridiques et financières ont été arrêtées lors d'une réunion avec Monsieur le Maire, le 18 Janvier 2003. Le découpage des terrains (nécessaire pour solliciter les Domaines et pour passer les actes) a été commandé au géomètre lors d'un rendez-vous sur place le 8 Février 2003. La Commune a délibéré en ce sens le 24 Janvier 2003.

La S.E.M.I.P.E.R. a également assisté Monsieur le Maire dans ses démarches pour l'obtention d'un prêt, ce qui est fait à ce jour auprès du Crédit Agricole.

Pour la Résidence, elle est mise en vente au prix de 600.000. Euros.

Après analyse des coûts, il a été décidé que la Résidence n'ouvrirait pas ses portes aux touristes pour la saison estivale 2003, ce qui permettrait, en fonction de locations permanentes actuelles, d'obtenir l'équilibre des comptes sur l'exercice 2003.

3. Ensembles immobiliers à SAINT-ASTIER

Monsieur MONIDOL

Lors de la réunion du Conseil d'Administration du 20 Décembre 2002, Monsieur le Maire de SAINT-ASTIER a indiqué que la Commune n'était pas intéressée par la reprise des deux immeubles réhabilités par la S.E.MI.PE.R. à sa demande (4 logements et un local commercial). La Société a cependant recherché d'autres acquéreurs potentiels.

Maître GALLIEZ, notaire à MUSSIDAN, recommandé par Monsieur MONMARSON, a bien voulu nous indiquer qu'il disposait d'un client/investisseur susceptible d'acquérir les biens précités (entretien téléphonique du 29 Janvier 2003). Un dossier détaillé a pu lui être transmis.

Les négociations ont été engagées pour que le montant de la cession ne soit pas inférieur à la valeur non amortie. Elles sont actuellement interrompues.

Parallèlement, ces biens vont être proposés à la S.A. H.L.M. de la Dordogne, au C.I.L.G.

4. Village « Le Paillé » à DOMME

Une réunion a eu lieu le 16 Janvier 2003 en Mairie de DOMME.

A cette occasion, Monsieur le Maire a souligné que la Commune ne disposait pas de moyens suffisants pour reprendre la propriété du village de gîtes et qu'il était favorable à l'annulation du bail à construction ainsi qu'à une cession du terrain d'assiette à la S.E.MI.PE.R., sous réserve que soit envisagé le versement par la S.E.MI.PE.R. à la Commune d'une « indemnité » en compensation du défaut de retour gratuit en fin de bail. La Société n'y sera pas opposé dès lors que la cession de l'ensemble pouvait intervenir moyennant un prix supérieur à la valeur nette comptable.

Monsieur le Maire doit soumettre ce dossier (annulation du bail à construction, cession des terrains à la S.E.MI.PE.R.) à l'approbation d'un prochain Conseil Municipal. De son côté, la S.E.MI.PE.R. a saisi les Domaines (21 Mars 2003) pour calculer la valeur vénale des terrains ainsi que la valeur de reprise du bien en fin de bail (2020).

Les démarches commerciales poursuivies sur le dossier de cession de la Résidence du Banaret serviront également pour la cession du village de DOMME.

Par ailleurs, en l'état actuel, la S.E.MI.TOUR. Périgord exploite cette structure jusqu'à la fin de l'année 2003.

Monsieur le Président

Devons-nous également procéder à la mise en vente des Tanneries de Chamont à SAINT-PARDOUX-LA-RIVIERE ?

Monsieur MONIDOL

Les Tanneries de Chamont et la S.E.M.I.P.E.R. ont signés un crédit-bail. Au terme de cette convention, lorsque l'industriel aura réglé l'intégralité des loyers dus, le bâtiment lui reviendra.

Le Conseil d'Administration prend acte de l'avancement de la commercialisation du patrimoine de la Société

PATRIMOINE S.E.MI.PER. au 31/12/2002

Opérations :	Objet :	M2 shon c	Investissement	Valeur non amortie 12.02		Capital restant d0 12.02 b	Garantie Collectivité
				a			
Op 142 DOMME	9 chalets	500,00	609 091	314 566,00 €	196 659,24 €	80%	
	1 chalet d'accueil Piscine	environ					
OP 143 Banaret BUSSIERE BADIL	18 logements	547,40	819 726	621 025,00 €	26 636,65 €	80%	
	Bureau d'accueil						
	Piscine + barbecue						
	Etang						
OP 145 Wilson	Salle d'activités	363,00				100%	
	67 logements	3 300,00	4 084 288	3 014 849,00 €	2 920 477,04 €		
op 169 les Tannerles Chamont	35 Garages	environ		146 056,00 €	88 291,47 €	100%	
	Usine		230 451				
op 171 Terrasses de la Visitation	1 appartement T3	88,97	215 116	200 774,00 €	122 000,00 €	Hypothèque	
	6 parkings	120,00					
op 176 La Fayette Saint Astier	2 logements	515,00	186 130	161 739,00 €	156 149,50 €	50%	
	1 local commercial						
op 190 Pavillons ATUR	9 pavillons	706,33	862 306	640 809,45 €	521 184,62 €	80%	
	9 abris garages						
op 191 Dufour Ribérac	3 logements T3	874,95	485 382	472 657,00 €	433 215,61 €	Hypothèque	
	3 logements T2						
op 193 Fanette Bussière Badil	4 logements	501,97	262 042	253 307,80 €	239 805,46 €	50%	
	1 local commercial						
op 195 IFA Ribérac	3 logements T3	391,40	229 380	222 079,00 €	209 702,12 €	50%	
	1 logement T2						
op 206 Les Argentiers à Ribérac	2 logements T3	263,00	220 700	215 411,00 €	187 216,76 €	Hypothèque	
	1 logement T2						
	1 logement T1 bis						
op 207 place de l'Eglise St Astier	2 logements T3	333,00	146 821	141 925,00 €	141 425,00 €	50%	
	1 local commercial						
				6 405 198,25 €	5 242 763,47 €		

8/ - Situation du Contentieux fiscal

Monsieur MONIDOL

Le contrôle fiscal dont a fait l'objet la S.E.MI.PER. sur la période du 1^{er} Janvier 1994 au 31 Décembre 1995 a donné lieu à une notification de redressement en date du 2 Juin 1997 pour la somme de 1.141.283 Francs (173.987,47 Euros).

Ce redressement portait sur la T.V.A. pour 555.759. Francs (84.724,91 Euros) et sur l'Impôt sur les Sociétés (I.S.) pour 585.524. Francs (89.262,56 Euros).

Concernant la T.V.A., suite à la réponse argumentée de la S.E.MI.PER. (jurisprudences, ...) présentée lors de la réunion de la Commission Départementale présidée par un magistrat, la somme de 340.872. Francs (51.965,60 Euros) a été abandonnée par le fisc.

Toutefois, la somme de 214.887. Francs (32.759 Euros) a été mise en recouvrement le 15 Juin 1998. Cette mise en recouvrement concernait les opérations suivantes :

- | | |
|--|--------------------------------|
| 1. op 166 – Z.A.E. de SARLAT : | 40.511. Francs (6.175 Euros) |
| 2. op 170 – Usine Besse & Aupy à RIBERAC : | 39.876. Francs (6.079 Euros) |
| 3. op 169 – Tanneries de Chamont : | 134.500. Francs (20.504 Euros) |

N'étant pas d'accord sur le fondement de cette mise en recouvrement, la S.E.MI.PER. a saisi le Tribunal Administratif de Bordeaux le 21 Juin 2001.

Ce dernier a rendu son jugement le 3 Décembre 2002 et a confirmé que la S.E.MI.PER. devait payer la somme de 6.175. Euros sur l'opération « Z.A.E. de SARLAT » et 6.079. Euros sur l'opération « Besse & Aupy ». La Société n'a pas fait appel de cette décision car il n'y a pas d'incidence financière. En effet, ces deux opérations étant des opérations en concession, les collectivités concernées seront saisies pour règlement de cette T.V.A. ; elles pourront ensuite en demander le remboursement au fisc.

Par contre, la S.E.MI.PER. est déchargée de payer la somme la plus importante (20.504. Euros) sur l'opération des « Tanneries de Chamont à SAINT-PARDOUX-LA-RIVIERE », le Tribunal Administratif ayant confirmé la position de la Société, étayée par différents arrêts du Conseil d'Etat.

Cette décision est d'autant plus importante qu'il s'agit d'une opération patrimoniale. Le redressement fiscal concernant la T.V.A. n'aura donc aucune incidence sur les comptes de la Société.

En résumé, s'agissant de la T.V.A., le redressement fiscal qui portait au départ sur la somme de **84.725 Euros** (555.759. Francs) a finalement été ramené, après 5 ans de procédure, à **12.255 Euros** (80.387 Francs), soit une diminution de 85,50%. Le redressement a été répercuté sur les opérations en concession, la S.E.MI.PE.R. n'a donc pas de provision à inscrire dans ses comptes. De plus, les collectivités seront amenées à récupérer cette T.V.A. par ailleurs

Par conséquent, aucune TVA n'est due.

Concernant l'I.S., le redressement initial de **585.524. Francs** (**89.262,56 Euros**) a été ramené à **320.012. Francs** (**48.785,51 Euros**), le fisc ayant abandonné la somme de **265.512. Francs** (**40.477,04 Euros**) suite à l'argumentation motivée de la S.E.MI.PE.R.

L'administration fiscale estimant insuffisant le taux de rémunération imputée par la Société sur certaines opérations, elle réclame un versement sur ce manque de rémunération. La somme de **48.785,51 Euros** a ainsi été mise en recouvrement le 31 Octobre 1999. La S.E.MI.PE.R. a donc également saisi le Tribunal Administratif de Bordeaux le 5 Février 2002. A ce jour, ce dernier n'a pas encore rendu son jugement.

Le Conseil d'Administration prend acte de la situation du contentieux fiscal.

9/ - Développement et déroulement de différentes opérations

9.1/ - Opérations à solder

9.1.1./ - 2, Cours Saint-Georges à PERIGUEUX

Monsieur MONIDOL

L'ensemble des terrains de cette opération concédée par la Ville de PERIGUEUX (convention du 2 Juillet 1993) ayant été vendu, la S.E.M.I.P.E.R. a transmis à la Collectivité, le 28 Janvier 2003, le bilan définitif correspondant, accompagné de toutes les pièces justificatives de dépenses. Il ressort de ce document que la Ville de PERIGUEUX doit procéder au règlement du solde de la participation définitive, lequel s'élève à 28.007,41 Euros, porté actuellement par la trésorerie de la Société. La demande de versement correspondante a également été adressée le 28 Janvier 2003.

Monsieur DAUDOU

Ce dossier a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 28 Mars 2003. Le règlement interviendra prochainement.

9.1.2./ - Lotissement de COULAURES

Monsieur MONIDOL

Il s'agit d'un lotissement d'habitation concédée par la Commune de COULAURES à la S.E.M.I.P.E.R. en 1983 pour une durée de 6 ans. La Commune a décidé de proroger la mission de la Société en 1990.

Par courrier du 31 Janvier 2003, la S.E.M.I.P.E.R. a saisi Monsieur PINAULT, Conseiller Général du canton de SAVIGNAC-LES- EGLISES. Un rendez-vous avec Monsieur le Maire a ainsi pu être organisé le 10 Février 2003.

A cette occasion, la S.E.M.I.P.E.R. a remis un exemplaire du bilan définitif de l'opération, incluant une variation du prix de vente des terrains restants, en vue de l'obtention de l'équilibre des comptes. Ce dossier a été approuvé par le Conseil Municipal lors de sa réunion du 7 Mars 2003.

La Commune de COULAURES a ensuite communiqué à la S.E.M.I.P.E.R. les coordonnées d'acquéreurs potentiels pour solder l'opération. Chacun d'entre eux a été saisi par courrier et une réponse favorable a été obtenue.

Un découpage de terrain et une modification de la réglementation du lotissement sont à prévoir pour permettre ces cessions dont le produit permettra l'encaissement de 21.265,63 Euros, actuellement portés par la trésorerie de la S.E.MI.PE.R.

Ces ventes solderont définitivement l'opération.

Je remercie Monsieur PINAULT d'avoir bien voulu appuyer les démarches de la Société pour l'aboutissement de ce dossier.

9.1.3./ - Bâtiment industriel C.E.P./COFIDUR à BOULAZAC

Monsieur MONIDOL

En concertation avec de la Direction de l'Economie et de l'Emploi, la S.E.MI.PE.R. a pris contact avec Monsieur le Maire de BOULAZAC le 8 Janvier 2003 pour mettre au point les modalités de clôture de ce dossier. Un rendez-vous a ensuite été organisé le 28 Janvier 2003 en Mairie.

A cette occasion, il a été confirmé :

1. que la Commune de BOULAZAC se porterait acquéreur de 12.834. m² de terrain moyennant le prix de 195.590. Euros en vue d'assurer sa commercialisation ultérieure.
2. que le parking de la Société C.E.P./COFIDUR (actuellement sur la parcelle à céder à la Collectivité) serait donc déplacé sur la partie de terrain devant lui être rétrocédée. Les travaux correspondants doivent être assurés par la S.E.MI.PE.R. avant cession de l'ensemble industriel à la Société C.E.P./COFIDUR.

Ces éléments ont été présentés à la Société C.E.P./COFIDUR lors de la réunion du 6 Février 2003, à l'issue de laquelle le découpage du terrain a été commandé de même que les études techniques pour la réalisation du parking. La S.E.MI.PE.R. a également soumis à C.E.P./COFIDUR un projet de compromis de vente.

L'Avant-Projet du parking a été remis à la S.E.MI.PE.R. par le Cabinet KERSUAL le 26 Mars 2003. Il a été remis à la Direction de l'Economie et de l'Emploi du Conseil Général afin qu'une réunion de présentation soit organisée avec la Société C.E.P., dans l'objectif de signer le compromis de vente.

Parallèlement, l'avis des Domaines a été sollicité et doit être rendu dans les prochains jours.

La Commune de BOULAZAC sera ensuite saisie pour délibérer sur l'acquisition du terrain.

Il est ici rappelé qu'il est contractuellement prévu qu'aux termes de la concession, la S.E.M.L.P.E.R. reverse au Département la somme de 912.245. Euros, correspondant aux produits de la cession du terrain (150.000. Euros) et de la vente du bâtiment industriel (762.245. Euros).

Cette opération sera soumise à l'approbation de l'Assemblée Plénière du Conseil Général lors de sa réunion des 18, 19 et 20 Juin 2003. L'ensemble du dossier est donc à boucler avant le 15 Mai 2003.

Le Conseil d'Administration prend acte des conditions selon lesquelles les opérations « 2, Cours Saint-Georges à PERIGUEUX », « Lotissement à COULAURES » et « C.E.P./COFIDUR à BOULAZAC » doivent être soldées.

9.2./ – Affaires en cours

9.2.1./ - Pôle Universitaire

Monsieur MONIDOL

La convention de mandat a été signée le 3 Janvier 2003.

La S.E.MI.PER. a remis au Conseil Général, le 29 Janvier 2003, son analyse de l'Avant-Projet Définitif établi par l'équipe de Maîtrise d'œuvre. Ce dossier doit être approuvé par le Conseil Général en Mars 2003.

Un avis de pré-information a été adressé au J.O.C.E. le 14 Janvier 2003, en préparation de l'appel d'offres de travaux. Le commencement des travaux est prévisionnellement programmé au 1er Juin 2003.

9.2.2./ - Complexe sportif à SARLAT

Monsieur MONIDOL

La Ville de SARLAT a décidé de modifier le site d'implantation de cet équipement.

La S.E.MI.PER. a remis un compte-rendu physique et financier intégrant cette modification de programme le 18 Décembre 2002. Ce document a été commenté par la S.E.MI.PER. lors d'une réunion en Mairie le 6 Janvier 2003, puis a été modifié pour tenir compte des dernières observations formulées par le Maître d'Ouvrage (courrier du 15 Janvier 2003).

Par courrier du 27 Janvier 2003, la Ville de SARLAT a donné son accord de principe sur la nouvelle enveloppe financière (2.744.000. Euros H.T.) ainsi que sur les modifications à apporter à la convention de mandat S.E.MI.PER. du 22 Novembre 1999 (programme, enveloppe, délais, rémunération mandataire). La Société sera donc rémunérée pour les tâches accomplies durant l'exercice 2002 (61.000. Euros H.T.) et percevra une rémunération de 30.775. Euros H.T. en 2003 et de 30.775. Euros H.T. en 2004 (phase réalisation).

Un projet d'avenant à la convention de mandat a été adressé en ce sens. Il a été approuvé par délibération du 28 Mars 2003.

L'opération va donc être engagée sans tarder compte tenu que la Ville a indiqué que l'opération serait aidée à hauteur de 80%.

Monsieur GENTET

Le dossier est effectivement quasi bouclé, notamment sur le plan financier. La Ville de SARLAT a demandé que soit mis en place un préfinancement dans l'attente de l'encaissement des subventions et du F.C.T.V.A.

Monsieur le Président

Vous en êtes à ce point là ?

Monsieur GENTET

La Ville de SARLAT est une petite ville avec de grosses charges.

Monsieur MEMET

Elle bénéficie d'importantes taxes de séjour.

Le Conseil d'Administration prend acte de l'état d'avancement des opérations « Pôle Universitaire à PERIGUEUX » et « Complexe sportif à SARLAT ».

10/ - Nouvelles opérations

10.1./ - Gendarmerie à TOCANE-SAINT-APRE

Monsieur MONIDOL

Monsieur le Maire de TOCANE-SAINT-APRE a sollicité la S.E.MI.PER. pour la réalisation des études nécessaires à la construction d'une nouvelle caserne de gendarmerie ainsi que pour le réaménagement de l'ancienne caserne en logements (réunion du 17 Décembre 2002, courrier du 31 Décembre 2002).

Le projet de convention correspondant a été remis le 29 Janvier 2003, lors d'une réunion avec Monsieur DEBET. Il a été adopté le même jour par le Conseil Municipal.

La convention a été signée le 11 Mars 2003. Elle prévoit une rémunération de la S.E.MI.PER. de 8.000. Euros. Les études (niveau A.P.S.) sont à remettre dans un délai de 6 mois, de manière à ce qu'un dossier complet puisse être adressé à la Direction Générale de la Gendarmerie Nationale avant le 31 Décembre 2003.

La construction sera à envisager dans le courant de l'année prochaine.

10.2./ - Maison de Retraite à SAINT-CYPRIEN

Monsieur MONIDOL

Par courrier du 29 Janvier 2003, Monsieur DUTARD, Conseil Général du Canton de SAINT-CYPRIEN et Président du Syndicat Intercommunal d'Etudes et d'Aménagement du Pays des Deux Vallées, a consulté la S.E.MI.PER. pour l'étude de faisabilité et de programmation en vue de la réalisation d'un Maison de Retraite à SAINT-CYPRIEN.

La S.E.MI.PER. a formulé sa meilleure proposition par courrier du 4 Février 2003, laquelle a été ensuite présentée et commentée à Monsieur DUTARD, lors d'une réunion organisée le 6 Février 2003 à SAINT-CYPRIEN. A cette occasion, un projet de convention de mandat a été remis. Il prévoit une rémunération Société de 15.000. Euros en phase « Etudes » et de 5% H.T. du volume des investissements T.T.C. en phase de réalisation.

Cependant, considérant l'arrêt rendu le 5 Mars 2003 par le Conseil d'Etat, annulant le paragraphe 7de l'article 3 du Code des Marchés Publics qui excluait les mandats dudit Code, la Collectivité est dans l'obligation de lancer un appel à la concurrence pour la dévolution de cette mission. La rédaction du cahier des charges correspondants est en cours par l'Agence Technique Départementale.

10.3./ - Lotissement & ZAE à ISSIGEAC

Monsieur MONIDOL

Monsieur le Maire d'ISSIGEAC a exposé à la S.E.MI.PER. ses projets d'extension d'un lotissement d'habitation ainsi que de création d'une Zone d'Activités Economiques.

Pour le lotissement d'habitation, un projet de convention publique d'aménagement a été adressé le 5 Décembre 2002 ; il a été validé par décision du Conseil Municipal du 29 Janvier 2003. La rémunération correspondante peut être estimée à 25.000. Euros H.T. à répartir sur trois exercices.

Un rendez-vous a été organisée sur le terrain le 18 Février 2003 (S.E.MI.PER./Mairie/Géomètre/Direction de l'Economie et de l'Emploi) en vue du lancement des études.

L'étude de faisabilité relative à la Z.A.E. fait l'objet d'un bon de commande délivrée par la Direction de l'Economie et de l'Emploi du Conseil Général dans le cadre du marché d'études et de conseils.

Un premier résultat (schéma d'aménagement) des études confiées au géomètre a été remis à la S.E.MI.PER. le 10 Avril 2003 et a été présenté ce jour à Monsieur BOS.

Les bilans prévisionnels vont donc pouvoir être établis afin que les conventions publiques d'aménagement puissent être mises au point, approuvées puis signées.

Monsieur BOS

La Commune souhaite que les éventuels bénéfices tirés de la commercialisation du lotissement d'habitation soient investis dans l'opération de création d'une Zone d'Activités Economiques.

10.4./ - Lycées

Monsieur MONIDOL

Par courrier du 10 Février 2003, le Conseil Régional d'Aquitaine a notifié à la S.E.M.I.P.E.R. sa décision du 16 Décembre 2002 pour :

1. substituer le mandat de maîtrise d'ouvrage pour le lycée Maine de Biran à BERGERAC par celui du lycée de CHARDEUIL (reconstruction/restructuration pour 2.300.000. Euros)
2. confier à la Société un mandat de maintenance et sécurité pour les opérations concernant les lycées de CHARDEUIL et de THIVIERS, (rémunération forfaitaire de 40.000. Euros + 2,5% moyen sur les dépenses)

Les conventions correspondantes (enveloppes, délais, rémunération, ...) sont en cours de signature, celle relative à la maintenance ayant été d'ores et déjà été signée et notifiée à la S.E.M.I.P.E.R.

La Société intervient donc sur les 4 lycées suivants : CHARDEUIL THIVIERS, RIBERAC et Claveille à PERIGUEUX.

CHARDEUIL représente environ 2.300.000. Euros d'investissement. Le programme est à élaborer et l'équipe de maîtrise d'œuvre devrait pouvoir être désigner cette année, de manière à ce que les travaux puissent débiter dans le courant de l'année 2004.

Pour RIBERAC, l'appel d'offres doit être lancé en Mai 2003 pour un démarrage des travaux en Septembre 2003.

Le Conseil d'Administration prend acte de des dernières opérations confiées à la S.E.M.I.P.E.R.

Monsieur MONIDOL

L'ordre du jour est épuisé.

Monsieur le Président

Nous sommes dans une période charnière, une année de transition.

Je vous demande, Monsieur le Directeur Général, de mettre tous les moyens en œuvre pour régler tout ceci, sous la grande vigilance de l'ensemble des membres de notre Conseil d'Administration.

L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne demandant la parole,

la séance est levée à 16 Heures