

SOCIÉTÉ DE CRÉDIT FONCIER COLONIAL.



RAPPORT

DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 28 MAI 1868.

MESSIEURS,

Nous venons, en exécution de l'article 39 des Statuts de notre Société, vous présenter notre rapport annuel sur la situation des affaires sociales et soumettre à votre examen et à votre approbation les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 1867.

Nous vous entretiendrons d'abord de nos opérations de prêt et de notre situation générale et financière, et nous arrêterons ensuite votre attention sur les principaux articles du bilan qui en est le résumé.

61272

PREMIÈRE PARTIE.

OPÉRATIONS DE PRÊTS. — SITUATION GÉNÉRALE ET FINANCIÈRE.

I. OPÉRATIONS DE PRÊTS. — SITUATION GÉNÉRALE.

Les prêts hypothécaires à long terme ratifiés en 1867 par votre Conseil d'Administration, après avoir été provisoirement consentis par les Commissions Coloniales, s'élèvent en nombre à 42, et en somme à 2,539,000 francs ; ils se subdivisent de la manière suivante entre nos trois colonies :

Vingt prêts, montant ensemble à 1,285,000 francs et garantis par vingt-trois immeubles, ont été faits à la Guadeloupe ;

Dix-neuf prêts, présentant un total de 914,500 francs et reposant sur vingt-cinq immeubles, l'ont été à la Martinique ;

Et trois prêts, représentant une somme de 340,000 francs et ayant pour gage six immeubles, ont été accordés à la Réunion.

Parmi ces prêts, deux montant à 552,500 francs ont été faits pour construction de sucrerie et amélioration d'outillage. Tous les autres s'élevant à 1,987,000 francs ont eu lieu à titre purement foncier.

Les prêts consentis au 31 décembre 1866 s'élevaient à la somme de 37,546,150 francs. En ajoutant à cette somme les 2,539,500 francs prêtés en 1867, on voit que la totalité des sommes prêtées par notre Société, depuis sa fondation, montait, au 31 décembre dernier, à 40,085,650 francs.

Mais, chaque année, le Conseil d'Administration annule, par mesure

d'ordre, ceux des prêts en retard qui, pour des causes diverses, ne doivent pas être réalisés.

Les prêts qui ont été, en 1867, l'objet de cette mesure, présentent un chiffre de 2,220,000 francs qu'il convient de déduire des 40,085,650 francs susmentionnés ; en sorte qu'au 31 décembre 1867, l'importance de nos prêts était définitivement de 37,865,650 francs.

Les réalisations effectuées pendant le dernier exercice ont été de 4,478,000 francs et il ne restait plus à verser, au 31 décembre dernier, sur les prêts en cours de réalisation, qu'un solde de 1,234,500 francs. A pareille époque de l'année précédente, les réalisations à effectuer s'élevaient encore à 5,393,000 francs.

L'amélioration qui, déjà en 1866, s'était fait remarquer sur ce point et que nous vous signalions dans notre dernier rapport, comme due à une meilleure instruction des affaires dans les colonies et aux habitudes de régularité qui y pénètrent de plus en plus dans les transactions immobilières, a donc continué à faire de nouveaux progrès.

Mais il faut reconnaître, d'un autre côté, que le mouvement de nos opérations s'est sensiblement ralenti pendant le dernier exercice.

D'une part, aux Antilles, les demandes ont été moins nombreuses et moins importantes, et, d'autre part, à la Réunion, une crise agricole et financière, causée par de mauvaises récoltes et par la cherté des subsistances et aggravée, dans ces derniers temps, par une violente recrudescence de la maladie de la canne, a presque entièrement arrêté nos opérations, qui trouvaient dans cette colonie leur principal aliment. En présence de cette crise qui paralyse les affaires, détruit le crédit, avilit la propriété foncière et ébranle les positions les mieux assises, votre Conseil d'Administration a reconnu la nécessité de restreindre, dans les plus étroites limites, les opérations avec cette colonie. Les prêts en cours de réalisation s'en sont eux-mêmes ressentis ;

la plupart des emprunteurs n'ont pu se mettre en mesure de profiter de ceux qu'ils avaient obtenus, et dans les 2,220,000 francs de prêts annulés en 1867, la Réunion figure à elle seule pour 2,015,000 francs.

Les annuités à percevoir en 1867, y compris l'arriéré de 1866 qui montait à 484,638 francs, s'élevaient à 3,790,940 fr. 45 c.

Sur cette somme 2,894,391 fr. 37 c. avaient été payés au 31 décembre 1867, et déduction faite des annuités dues par les emprunteurs expropriés et montant à 191,992 francs, celles restant encore à recevoir, à cette époque, s'élevaient à 704,557 fr. 53 c.

Ce solde se trouve aujourd'hui réduit à 483,635 fr. 15 c.

Le défaut de payement des annuités nous a obligés de poursuivre l'expropriation de quelques emprunteurs aux Antilles et à la Réunion, et, dans cette dernière colonie, il nous a fallu, en outre, mettre en séquestre plusieurs habitations sucreries et pourvoir à leurs frais d'exploitation.

La faculté qui a été laissée aux enchérisseurs de se substituer, avec l'agrément de la Société, aux débiteurs expropriés pour continuer l'exécution des contrats de prêt, a facilité les adjudications, et la plupart de celles qui ont eu lieu ont couvert nos créances.

Toutefois, depuis quelque temps aux Antilles, les enchérisseurs paraissent enclins à s'abstenir de se présenter aux adjudications, afin de laisser adjuger à la Société les immeubles dont elle poursuit la vente et de traiter ensuite de gré à gré avec elle. Forcés par cette abstention de nous rendre adjudicataires de cinq habitations à la Martinique et d'une habitation à la Guadeloupe, nous avons presque immédiatement revendu les habitations de la Martinique, sauf une seule de peu d'importance qui nous reste encore, à des acquéreurs qui ont couvert nos créances, et nous espérons vendre prochainement celle de la Guadeloupe aux mêmes conditions.

La série des expropriations poursuivies, pendant l'exercice expiré, a été close par une dernière adjudication faite à la Guadeloupe au profit d'un tiers, pour un prix qui n'a pas atteint le chiffre de notre créance. Mais la perte éprouvée sur cette adjudication est inférieure au montant de la garantie coloniale.

A la Réunion, où la crise actuelle sévit surtout sur la propriété foncière et où, en ce moment, les meilleures habitations ne trouvent pas d'acquéreurs, la Société, obligée de soutenir les enchères pour défendre ses intérêts, est restée adjudicataire, pendant le dernier exercice, pour des prix inférieurs au montant de ses créances, de deux des immeubles dont elle poursuivait la vente, et le déficit qui en est résulté a excédé la garantie coloniale.

Ce déficit et celui provenant de l'adjudication faite à la Guadeloupe ont mis la Société dans la nécessité de recourir à cette garantie, et à l'occasion de ce recours, il s'est élevé entre elle et les administrations coloniales quelques divergences d'interprétation sur l'exécution des actes qui accordent la garantie. Mais ces divergences, inhérentes à la mise en pratique de conventions appelées à fonctionner pour la première fois, ne touchent en rien au principe de la garantie ; elles n'ont trait qu'à des questions secondaires d'application et d'inscription budgétaire, et il y a lieu d'espérer qu'elle pourront être amiablement aplanies et que les subventions qui nous sont dues par les colonies viendront atténuer le montant de nos pertes.

Pour apprécier la situation résultant pour la Société des adjudications dont nous venons de parler, il y a donc lieu de tenir compte de ces subventions ainsi que des reventes effectuées et d'en mettre le montant en regard des déficits éprouvés, et l'on arrive par cette supputation à constater que notre perte réelle semble devoir se réduire à 200,000 francs environ. Mais cette perte elle-même, causée uniquement par la dépréciation énorme qui pèse en ce moment sur la propriété foncière à la Réunion, ne nous paraît pas irrévocable. Tout porte à croire en effet que cette dépréciation ne sera que passagère et ne survivra pas à la crise qui l'a produite. Il est

donc permis d'espérer que lorsque la maladie de la canne disparaîtra et que les récoltes redeviendront normales et régulières, la propriété reprendra sa valeur et que la Société trouvera à revendre, avantageusement peut-être, ou au moins pour le montant de ses créances, les immeubles dont elle est devenue propriétaire.

Les bonnes apparences de la récolte prochaine permettaient déjà d'entrevoir des jours meilleurs, lorsqu'un cyclone d'une violence extrême est venu fondre sur la colonie et y causer de nouveaux désastres. Plusieurs des propriétés qui servent de gages à nos prêts ont eu particulièrement à souffrir des ravages de l'ouragan et la récolte pendante en subira une certaine atteinte. Mais si cet événement ajourne nos espérances, il ne les détruit pas, et, tout en reconnaissant ce que la situation peut avoir de sérieux, nous persistons à penser qu'elle ne saurait être considérée que comme transitoire. Notre dévouement ne faillira pas, d'ailleurs, à la tâche qui nous est imposée, et vous pouvez compter que nous apporterons à l'administration de vos intérêts, qui sont aussi les nôtres, tous les soins et toute la vigilance que commandent les circonstances.

II. — SITUATION FINANCIÈRE.

Dans notre dernier rapport, après avoir mis sous vos yeux notre position financière, nous vous avons fait connaître les motifs qui nous avaient déterminés à différer tout appel au crédit et à nous entendre avec le Comptoir d'Escompte pour l'ouverture d'un crédit suffisant pour faire face à nos besoins.

Les mêmes motifs nous ont dicté une semblable conduite pendant le dernier exercice, et le Comptoir, moyennant les garanties que nous lui avons offertes, a continué à nous prêter son concours à des conditions satisfaisantes.

Les ressources qu'il met à notre disposition et auxquelles s'ajoutent les sommes provenant du recouvrement de nos annuités assurent complètement notre service financier.

L'accord intervenu avec le Comptoir a fait cesser les pertes que nous occasionnaient les encaisses provenant de nos émissions d'obligations, dont nous ne trouvions pas l'emploi immédiat dans les prêts demandés, et nous procure des différences d'intérêts qui ne sont pas sans importance et qui viennent accroître nos profits.

Toutefois, le montant de nos prêts excédant aujourd'hui d'une somme importante celui de nos émissions d'obligations, le moment nous a semblé venu de créer de nouvelles obligations pour faire face à notre situation.

En conséquence, nous avons, conformément à nos Statuts, sollicité de LL. EExc. MM. les Ministres des finances et de la marine et des colonies, l'autorisation nécessaire pour procéder à une émission nouvelle.

Cette demande est pendante en ce moment.

La création de ces obligations garnira notre portefeuille de titres disponibles dont nous pourrons faire usage pour les besoins de la Société, en attendant le moment favorable pour en faire l'émission.

DEUXIÈME PARTIE.

COMPTES ET BILAN

Les articles dont se composent nos comptes étant toujours à peu près les mêmes, nous nous bornerons aux explications nécessaires pour vous faire apprécier les différences qui existent entre le bilan qui est aujourd'hui soumis à votre examen et celui de l'année précédente,

I. — ACTIF.

Nos anciens prêts hypothécaires à 6,38 0/0, qui, au 31 décembre 1866, montaient à 6,669,571 fr. 75 c., ne s'élevaient plus au 31 décembre dernier qu'à 6,082,539 fr. 95 c.

Cette diminution est due tout à la fois à l'action de l'amortissement qui opère chaque année, avec une force croissante, et au remboursement par anticipation d'un prêt de 350,000 francs.

Nos prêts nouveaux à 8 0/0, qui montaient au 31 décembre 1866 à 24,389,174 fr. 65 c., s'élevaient au 31 décembre dernier à 26,695,400 fr. 27 c., amortissement et remboursements anticipés déduits et défalcation également faite des prêts qui, par suite d'expropriation, sont aujourd'hui remplacés dans notre actif par des immeubles ou des créances à recouvrer.

Le 3^{me} article du bilan, montant à 953,393 fr. 90 c., comprend les immeubles adjugés à la Société à la suite de ventes judiciaires et, sous l'article suivant, montant à 1,213,874 fr. 31 c., figurent les créances à recouvrer, c'est à dire les sommes restant dues à la Société après la liquidation des gages.

Le montant de ces deux articles réunis s'élève à 2,167,268 fr. 21 c. Mais, comme nous l'avons déjà indiqué, pour se faire une idée exacte de la situation, il faut d'abord déduire de cette somme le prix des reventes effectuées à la Martinique et celui de la dernière adjudication faite à la Guadeloupe et, en regard de la somme réduite, placer ensuite, comme ressources destinées à atténuer le déficit résultant des adjudications, le montant des subventions dues à la Société par les colonies de la Réunion et de la Guadeloupe. En procédant ainsi, le solde restant se trouve représenté par les immeubles pour leur prix d'adjudication et par un résidu de créances à recouvrer, dont le chiffre, qui

n'est plus que de 198,399 fr. 27 c., constitue la véritable perte, perte éventuelle toutefois, subie sur les exécutions faites en 1867.

L'article 5, commission et intérêts échus et à recouvrer, montant à 424,408 fr. 10 c. concerne presque exclusivement les annuités en retard à la Réunion, qui amende dans ce chiffre pour 419,569 fr. 98 c.

Il est à remarquer que, dans cette dernière somme de 419,569 fr. 98 c., l'arriéré de mars 1867 ne figure que pour 39,865 fr. 65 c. et que tout le reste, montant à 379,704 fr. 33 c., appartient au semestre de septembre. Cette observation montre que la plupart de nos emprunteurs sont parvenus à se libérer du premier semestre de l'année dernière et que les retards importants ne concernent plus que le dernier semestre.

Les intérêts courants, acquis à l'exercice 1867 sur les annuités à échoir le 31 mars 1868 des prêts hypothécaires à l'industrie sucrière, s'élèvent à 171,126 francs.

L'encaisse de la Société dans ses agences aux colonies montait au 31 décembre dernier à 328,257 fr. 12 c.

Les obligations en portefeuille qui, au 31 décembre 1866, présentaient un chiffre de 1,857,940 francs, se trouvaient réduites au 31 décembre dernier à 1,692,000 francs.

Les frais spéciaux aux obligations de la première et de la deuxième émissions ont reçu, pendant le cours du dernier exercice, un amortissement de 18,500 francs et sont aujourd'hui réduits à 65,500 francs.

Ceux de la troisième émission ont été amortis de 38,827 fr. 45 c. et ne s'élèvent plus qu'à 1,116,000 francs. Un semblable amortissement aura lieu chaque année, et opérera, en 30 ans, l'extinction totale de ces frais.

II. — PASSIF.

Notre réserve statutaire, qui figurait à notre précédent bilan pour 187,598 fr. 35 c., s'est accrue du quart des bénéfices nets de l'exercice 1866 et s'élève aujourd'hui à 347,697 fr. 06 c.

A côté de cette réserve, se trouve le fonds de prévoyance créé sous le titre de fonds de rapatriement des capitaux et qui, doté l'année dernière d'une allocation de 252,500 francs, atteint maintenant la somme de 417,500 francs.

Les articles du bilan relatifs aux demi-annuités perçues d'avance, aux commissions et intérêts, aux comptes courants avec les emprunteurs et à notre débit envers le Comptoir d'Escompte n'exigent pas de commentaires.

Sans arrêter inutilement votre attention sur les articles relatifs à nos trois émissions d'obligations, nous arrivons à l'article profits et pertes, dont la balance nette s'élève à 714,900 francs, déduction faite : 1° des frais généraux ; 2° de la commission allouée au Comptoir d'Escompte en exécution de l'article 27 des Statuts et du traité passé avec cet établissement ; 3° de la somme affectée à l'extinction définitive des frais de premier établissement ; 4° de celle consacrée à l'amortissement des frais spéciaux aux obligations de la troisième émission ; et 5° de l'intérêt statutaire de 5 0/0 payé sur les six millions versés sur nos actions.

Malgré les difficultés contre lesquelles la Société a eu à lutter, les bénéfices du dernier exercice sont donc satisfaisants et permettraient la distribution d'un dividende se rapprochant de celui de l'année précédente.

Mais les circonstances dans lesquelles nous nous trouvons nous engagent à beaucoup de circonspection et cette circonspection doit être d'autant plus

grande que, d'un côté, le montant des annuités en retard à la Réunion est d'une certaine importance et que, de l'autre, l'épreuve que nous traversons n'est peut-être pas à son terme et peut nous exposer à des éventualités dont il est difficile, à l'avance, de prévoir la portée et de calculer les conséquences. Ce qui doit cependant nous rassurer, c'est que les colonies ont une vitalité puissante et une rare fécondité ; que les désastres s'y réparent facilement et qu'il suffit souvent de deux bonnes récoltes pour y ramener la prospérité. La Réunion, nous en sommes convaincus, surmontera la crise actuelle comme elle en a surmonté beaucoup d'autres. Mais, en attendant que la situation s'améliore, nous devons nous mettre en garde contre les événements, et, pour y faire face au besoin, tenir en réserve toutes nos ressources.

Votre Conseil d'Administration est donc unanime à vous proposer de décider que la répartition pour 1867 se restreindra au paiement de l'intérêt statutaire de 5 0/0 afférent aux actions et que la balance du compte de profits et pertes sera reportée à nouveau.

Vous apprécierez les motifs qui nous ont dicté cette proposition et sanctionnerez, par votre approbation, une mesure de prudence que les circonstances rendent nécessaire, et qui affermira notre situation, en inspirant confiance à tous les intérêts.

Les bénéfices reportés à nouveau s'ajouteront d'ailleurs à ceux des prochains exercices et, si nos prévisions ne sont pas trompées, ils viendront grossir nos futurs dividendes et assurer à nos actions, dans un avenir qui ne peut être éloigné, une meilleure rémunération.

Remplacement d'un Censeur.

M. Darblay jeune, censeur, étant parvenu au terme de l'exercice de son mandat statutaire, vous aurez à pourvoir à son remplacement ; nous devons vous rappeler qu'aux termes de l'article 29 des Statuts, les censeurs sortants sont toujours rééligibles.

Commissions Coloniales.

Les Commissions Coloniales ont continué à faciliter notre tâche par l'utile concours qu'elles nous ont prêté. Nous nous plaisons à les en remercier et à rendre de nouveau justice à leur dévouement et à leurs lumières.

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 1867.

ACTIF.		PASSIF.	
1. Prêts hypothécaires à 6.38 p. %.....	6,082,539 95	1. Capital.....	12,000,000 »
2. — à 8 p. %.....	26,695,400 27	2. Réserve statutaire.....	347,697 06
3. Immeubles.....	953,393 90	3. Rapatriement des capitaux.....	417,500 »
4. Créances à recouvrer.....	1,213,874 31	4. Demi-annuités reçues d'avance sur les prêts industriels.....	412,941 40
5. Commissions et intérêts échus et à recouvrer.....	424,408 10	5. Commissions et intérêts à échoir en 1868.	154,955 85
6. Intérêts courants acquis au 31 décembre 1867 sur les annuités.....	171,126 »	6. Comptes courants avec les emprunteurs.	88,603 15
7. Espèces dans les caisses des agences..	328,257 12	7. Comptoir d'Escompte.....	3,958,487 95
8. Obligations en portefeuille.....	1,692,000 »	8. Obligations. 1 ^{re} émission.....	2,358,500 »
9. Frais spéciaux aux obligations — 1 ^{re} et 2 ^e émissions.....	65,500 »	9. Id. 2 ^e émission.....	2,482,000 »
10. Frais de négociation. — Obligations 3 ^e émission.....	1,116,000 »	10. Id. 3 ^e émission.....	20,938,784 32
11. Actions. — 1/2 non appelée.....	6,000,000 »	11. Service des lots.....	136,880 10
		12. Remboursements et intérêts arriérés sur les obligations.....	94,311 45
		13. Intérêts statutaires et dividendes des actions.....	220,839 24
		14. Acceptations à payer.....	416,398 28
		15. Profits et pertes.....	714,900 85
	44,742,499 65		44,742,499 65

61272