

COMPAGNIE FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE DE LA VILLE D'ALGER

S.A., 6 décembre 1899, p. une durée devant expirer le 31 décembre 1951.

Eugène de REDON,
ingénieur, publiciste antisémite

Auteur d'un vaste projet urbanistique pour Alger,
qui ne sera que très partiellement réalisé,
initiateur à cette fin de la Cie foncière,
ce personnage turbulent n'en restera administrateur que peu de temps.

La transformation d'Alger
(*Le Journal général de l'Algérie*, 8 juin 1899)

Samedi dernier se réunissaient à l'hôtel de ville les commissions des travaux et des finances pour entendre la lecture du rapport de M. Antonini sur le projet de M. de Redon.

Ce rapport, qui dénote une étude sérieuse et approfondie du sujet exposé, a été approuvé avec les félicitations unanimes des commissions, auxquelles nous sommes heureux de joindre les nôtres.

Les deux commissions ont demandé d'en fixer la discussion dans une séance publique, au cours de laquelle M. de Redon sera entendu.

Nous recevons aujourd'hui un exemplaire de ce rapport.

Ce document est, en effet, très clair et bien conçu. Il serait tout à citer. Malheureusement, le défaut d'espace nous oblige, à regret, à n'en reproduire que les parties les plus saillantes.

Le rapporteur débute par une déclaration dégageant le conseil municipal actuel de la succession difficile que lui a léguée le conseil disparu.

« Sans doute, dit-il, c'est là un héritage voisin de la faillite, mais avec de la bonne volonté, et le nouveau conseil, je le dis à son honneur, est loin d'en manquer, il est encore possible de remonter le courant et de donner à Alger la prospérité qui lui fait défaut. »

Cela dit, et après quelques mots sur la solution probable de la fourniture de l'eau, actuellement en instance, il entre aussitôt dans le vif de la question :

.....
« Quant au travail, il affluera pour tous les corps d'état et pour une longue durée, avec la vente intégrale des terrains des fortifications dont M. de Redon demande à faire l'acquisition.
.....

La Ville, en effet, dans la situation qui lui est faite, ne peut, sachons le reconnaître, Messieurs, procéder par petits lots à l'aliénation d'une si grande superficie de terrains ; c'est le système des petits paquets et elle ne saurait le mettre en pratique sans nuire à ses intérêts. Il ne lui est donc possible de sortir de la difficulté qui l'étreint qu'en recourant à une opération d'ensemble, bien conçue, complète, et c'est la solution qui a prévalu au sein de vos deux commissions des travaux et des finances, qui m'ont fait l'honneur de me charger de vous présenter ce rapport.

M. de Redon est arrivé à point pour nous faire des propositions dans ce sens ; il offre, en effet, d'acheter la totalité de nos terrains disponibles au prix initial de dix millions, c'est-à-dire au prix que la Ville les a payés à l'autorité militaire, après déduction, bien entendu, des parties aliénées ou conservées par la Ville pour ses propres besoins. Nous avons accueilli ces propositions qui répondaient à nos désirs et avons procédé d'urgence à leur étude complète, étude que nous a facilitée, d'ailleurs, M. de Redon, par la grande clarté qu'il a apportée dans l'exposition de son projet et par les documents de toute nature, tels que plans, devis, etc., qu'il a placés sous nos yeux et qui sont annexés à ce projet.

Grâce à l'exposé clair qui, comme je viens de le dire, en a été fait à nos commissions, au cours des longues et laborieuses séances qu'elles ont tenues en vue de l'étude approfondie de cette affaire, il m'a été possible, après m'être inspiré du sentiment général de mes collègues, de vous apporter, dans un délai relativement court, un rapport aussi documenté sur une question de cette importance et paraissant très grosse, vue en bloc, mais d'une simplicité réelle, examinée dans les détails.

Toute l'économie du projet de M. de Redon tient, en effet, dans les quelques pages de la convention qu'il a soumise à l'examen du conseil. »

.....
Suit un exposé technique sur les opérations à effectuer. Vient ensuite la partie concernant le quartier de la Préfecture, l'une des plus importantes de l'ensemble.

« Au sujet de la transformation du quartier de la Préfecture, M. de Redon a fait à la commission la déclaration suivante :

Il faut faire table rase. Un remaniement partiel, étant donné le relief du terrain et la nature des constructions de ce quartier, constituerait certainement une opération plus onéreuse qu'une transformation radicale et serait bien loin d'avoir, à tous les points de vue, les avantages d'un remaniement complet.

L'artère principale a 25 mètres de largeur, coupant le quartier par le milieu.

Cette avenue est le prolongement du boulevard de la République en ligne droite ; elle suit la ligne de plus grande pente des eaux ; la direction est Nord-Sud.

Au centre de l'avenue, serait édifié l'hôtel de la préfecture, car c'est, quoi qu'on en dise, dans ce quartier que doit rester la préfecture.

La construction de cet important immeuble dans le quartier constitue un des principaux éléments de réussite de l'opération.

La commission a reconnu, en effet, que la construction de la nouvelle préfecture dans le quartier où elle se trouve aujourd'hui constitue effectivement un des éléments importants de réussite de la transformation de ce quartier. Elle a, par suite, été d'avis qu'il y avait lieu d'abandonner la combinaison pendante entre le Département et la Ville pour la vente, à l'esplanade Bab-el-Oued, du terrain destiné à l'édification de la nouvelle préfecture.

Le conseil partagera, nous n'en doutons pas, cette manière de voir qui a l'avantage de ne porter aucune atteinte à l'embellissement de la Ville et de faciliter, comme c'est d'ailleurs son devoir, à la Société qui va entreprendre ces grands travaux, tous les moyens de réussite en son pouvoir. »

Le déplacement des mosquées, prévu dans le projet, fait l'objet de remarques et réflexions très intéressantes ; mais, afin d'éviter un froissement éventuel possible, la

solution immédiate n'est pas indiquée, laissant ce soin à l'œuvre du temps, le grand réformateur.

Au sujet de la mairie, du palais consulaire, de la Bourse et du casino, le rapporteur s'exprime ainsi :

« Un emplacement de 3.000 mètres carrés est réservé à l'intersection des rues Bab-el-Oued nouvelle et ancienne, en façade sur la place du gouvernement pour y construire une mairie qui serait ainsi tout à fait au centre de la ville et en bordure sur une grande place.

Le palais consulaire pourrait être agrandi et doublé, et aménagé en vue de recevoir le service des Postes et télégraphes ; tel qu'il est, cet immeuble ne répondra plus, dans quelques années, aux besoins toujours croissants de la population, étant donné surtout qu'il ne peut supporter l'augmentation d'étages supplémentaires.

Quant à la Bourse, sa place, dans quelques années, sera tout indiquée à Bab-Azoun où se portera naturellement le gros commerce, tant par le fait de la construction de l'arrière-port que par les grands travaux projetés de ce côté par M. de Redon.

En ce qui concerne la mairie, M. de Redon nous a fait connaître qu'il nous présenterait une combinaison au moment où les travaux de transformation du quartier de Préfecture commenceraient ; mais, ce n'est là qu'une proposition qui, pour le moment, n'engage la ville en aucune façon.

Ce n'est pas tout ; M. de Redon complète la transformation de ce quartier par la construction d'un casino au boulevard des Palmiers, sur l'emplacement du bastion n° 23, qu'il agrandit de 7.000 mètres carrés par une emprise sur la mer. Voilà, d'ailleurs, ce qu'il dit à ce sujet, dans son exposé :

Nous avons choisi cet emplacement parce qu'un casino, dans une ville comme Alger, doit être autant que possible au centre de la cité et surtout en communication directe avec la mer.

Placé sur le bord de la mer, il profitera, durant l'été, aux habitants du pays, car j'estime qu'il faut bien songer aussi à eux et pas toujours, comme on paraît trop enclin à le faire, à l'élément cosmopolite de passage qui, d'ailleurs, habite, pour la majeure partie, les hauteurs de Mustapha. »

Enfin, il a été réservé une surface de 1.500 mètres carrés pour la construction d'un groupe scolaire. »

.....
Continuant son exposé, M. Antonini, envisageant le prolongement du boulevard de la République du côté Bab-Azoun, dit :

« Par le déplacement du bastion n° 2, le boulevard peut être prolongé jusqu'au champ de manœuvres de Mustapha.

Une première partie, environ 500 mètres de longueur, serait d'abord construite ; elle s'étendrait jusqu'à hauteur du carrefour de l'Agha.

Dans le sous-sol du boulevard, M. de Redon établira, indépendamment des voûtes, d'immenses caves pour y entreposer des vins. Son idée, que je qualifierai d'ingénieuse et qui mérite d'attirer notre attention, est de créer à Alger une sorte de Bercy algérien d'un genre nouveau.

Son but est de mettre en mains des producteurs, l'outil qui leur manque, à savoir des caves de 8 m. 50 de hauteur avec des murs de 1 m. 50 d'épaisseur et de créer à Alger, centre de la colonie, une industrie qui donne de si gros bénéfices au marché de Bordeaux.

Le prolongement du boulevard, tel qu'il le projette, nécessite le déplacement de la voie ferrée, qu'il fait passer en tunnel derrière les caves, sous la rue parallèle du boulevard.

Des rampes d'accès et des ascenseurs mettent le boulevard en communication avec les quais de l'arrière-port, actuellement en construction. »

Au sujet de la construction d'un boulevard à Bab-el-Oued par une emprise sur la mer, il s'exprime ainsi :

« Les émanations aussi désagréables que malsaines dont la cuvette formée par l'Oued M'Kacel est le foyer et qui se répandent sur la ville, surtout lorsque souffle la brise du Nord, ont suggéré à M. de Redon l'idée de faire un front de mer partant de la fortification et allant aboutir à la Consolation.

Ce projet, véritablement grandiose, a le double avantage de gagner sur la mer une grande étendue de terrain propre à la construction et d'assainir, en même temps que le faubourg Bab-el-Oued, la ville même d'Alger,

Il modifie de fond en comble le nivellement de ce quartier ; la cote est, en effet, de 14 mètres à la fortification et de 6 mètres 50 centimètres à la Consolation.

La surface gagnée sur la mer par cette opération est de 74.368 mètres carrés.

Sous le boulevard qui constitue le front de mer, passerait en tunnel le chemin de fer départemental d'Alger à Goléa ; le passage actuellement en construction devra, dès lors, être déplacé. M. de Redon nous a déclaré qu'il avait prévu cette solution, il y a quinze ans, quand il a été question de faire arriver à Alger le chemin de fer de Blida-Laghouat.

J'appelle, Messieurs, toute votre attention sur cette partie spéciale du projet de M. de Redon, car elle constitue, au point de vue de l'assainissement de la ville, une importance tout à fait exceptionnelle.

La viabilité, en effet, de ce quartier est presque égale à la superficie à bâtir, en raison des larges voies qui y sont pratiquées.

Presque parallèlement au boulevard du front de mer, qui a une largeur de 20 mètres, est tracée une avenue de 25 mètres de large, en prolongement de l'avenue Bab-el-Oued et aboutissant à l'hôpital du Dey. Des rues perpendiculaires au front de mer complètent l'ensemble du tracé.

Votre commission a réservé sur cette emprise un lot de 3.980 mètres carrés de superficie pour y établir un palais des Beaux-Arts et Musée.

Dans ce quartier, M. de Redon réserve un grand îlot pour une manufacture de tabacs : dont l'idée appartient à M. Régnauld, un des inspecteurs généraux du service des tabacs, cette manufacture pourrait occuper 1.500 à 2.000 ouvriers des deux sexes, y compris des enfants.

Dans un pays comme le nôtre et surtout dans une ville comme Alger où, en réalité, il n'existe à proprement parler aucune industrie importante, il nous a paru que la création d'une manufacture de tabacs ne pourrait avoir que des conséquences avantageuses pour tous ; aussi, pensons-nous qu'il est opportun de faire revivre l'heureuse idée de M. Régnauld. »

.....
L'installation à Alger, dans les conditions ci-dessus, d'une manufacture de tabacs, aurait pour la ville les conséquences les plus heureuses. Nul doute que, le moment venu, la population et la presse locales n'en poursuivent activement la réalisation.

Continuant son exposé, le rapporteur entre dans une série d'évaluations dont les probabilités, basées sur une statistique sérieuse, laissent entrevoir les meilleurs résultats pour les intérêts de la cité.

Après une danse de millions capable de donner le vertige, il conclut ainsi :

« Avec de telles données, basées sur des chiffres revêtant jusqu'à un certain point un caractère d'exactitude indéniable la Ville, même avec l'hypothèse la moins avantageuse, est assurée, grâce à l'opération qu'elle va conclure, de faire face, sans la moindre gêne, à toutes les nécessités de son développement et de son assainissement. En outre, elle pourra établir, avec la certitude de le mener à bien, le programme d'ensemble des grands travaux communaux, tels que réfection totale de la voirie et des égouts, adduction des eaux, etc.

Quoi qu'il en soit, il n'est pas douteux que la ville ne peut pas, par ses propres moyens, réaliser directement une opération aussi vaste que celle résultant de l'acquisition des terrains des fortifications. Les essais qu'elle a tentés dans ce sens sont loin de lui avoir réussi ; l'opération de la rue Randon en est une preuve convaincante.

La Ville a fait, en effet, dans ce quartier, et sans profit aucun pour l'embellissement, une opération désastreuse qui s'est traduite par un déficit au budget de 1.200.000 francs.

Aucun de vous, Messieurs, n'est disposé, je suppose, à recommencer l'expérience, dans l'intérêt de la commune.

D'ailleurs, je ne vois pas une ville s'engageant dans le système de la spéculation immobilière, surtout quand il s'agit d'une opération colossale comme la nôtre et je crois que vous êtes de mon avis. La spéculation réussit entre les mains des particuliers ou des sociétés ; elle devient désastreuse pour la commune qui l'entreprend.

Ce qu'il faut, pour une affaire de ce genre, c'est trouver un intermédiaire capable de mener à bien une œuvre aussi gigantesque et de nature à donner sur notre place une impulsion considérable au commerce et à l'industrie,

Or, cet intermédiaire nous l'avons aujourd'hui dans la main ; servons-nous-en. Ses projets sont connus de tous de longue date jusque dans leurs moindres détails ; je les qualifierai d'un seul mot : ils sont grandioses, et, le jour où ils auront reçu leur entière exécution, Alger sera devenue une des plus belles villes du monde.

C'est pourquoi vos commissions réunies des travaux et des finances ont examiné avec le plus grand intérêt les projets de M. de Redon.

Avec une prudence que je puis dire extrême, elles ont pesé tous les termes du contrat à intervenir, et c'est avec la conviction d'avoir accompli leur devoir en conscience et travaillé pour le bien et la prospérité de la Cité qu'elles vous proposent d'adopter, par un vote unanime, ainsi qu'elles l'ont elles-mêmes fait, la convention qui vous est soumise.

Les propositions de M. de Redon sont d'ailleurs telles qu'on pouvait les désirer, puisqu'il nous paie les terrains aux prix qu'ils nous ont coûtés ; elles sont appuyées d'une garantie financière sérieuse, mais, n'aurait-il rien derrière lui, que nous vous proposerions quand même d'approuver son projet, car, ne l'oubliez pas, l'étude et l'adoption du projet de M. de Redon n'arrêteront en rien la vie municipale, par cette raison que la ville peut continuer, sans que rien l'en empêche, à vendre les terrains de la rue d'Isly, jusqu'au jour où le contrat avec M. de Redon recevra un commencement d'exécution.

C'est donc, de part et d'autre, un contrat loyalement consenti et ne pouvant donner lieu à surprise,

J'ai fini, Messieurs, et je n'ai qu'un désir, c'est que nous entrons résolument dans la voie du travail par la conclusion du contrat qui nous est soumis et que nous prouvions à nos détracteurs que si nous sommes ardents dans la lutte, nous avons, autant que quiconque, le souci de l'avenir et de la prospérité de notre chère cité.

Quant à M. de Redon, est-il bien nécessaire de faire ici son éloge ? Vous le connaissez tous et je ne crois pas trop m'avancer, en disant qu'il a les sympathies de la population.

Enfant d'Alger, il veut sa ville natale grande, belle et prospère et, par une conception merveilleuse, il nous propose les moyens d'arriver à ce but ; sachons ne pas les refuser à un concitoyen qui, comme nous tous, est attaché à la bonne ou mauvaise fortune de ce pays.

Le rapporteur,
ANTONINI.

Nous n'ajouterons pour tout commentaire que nos félicitations réitérées au rapporteur, M. Antonini, qui, tout en synthétisant le plus heureusement possible les

détails complexes d'un aussi important projet, a su lui donner une tournure, sinon attrayante à cause de l'aridité du sujet, tout au moins facilement compréhensible, même au plus profane.

La conclusion ne nous surprend pas, et elle est tout naturellement amenée par la logique raisonnée et pleine de bon sens qui caractérise son rapport d'un bout à l'autre.

En résumé, comme nous le disions dans un de nos derniers articles, cette question qui a subi tant de transformations au point de vue des combinaisons tentées et avortées, était, comme on le voit, d'une simplicité élémentaire : mais il s'agissait d'en trouver la formule.

C'est aujourd'hui que la discussion publique doit avoir lieu en séance du conseil municipal ; espérons que ce dernier ratifiera purement et simplement l'excellent rapport de M. Antonini, unanimement approuvé par les commissions des travaux et des finances.

FRANTIER.

UN SUCCÈS ALGÉROIS

Compagnie foncière et immobilière de la ville d'Alger
(*Le Journal général de l'Algérie*, 3 décembre 1899)

À vrai dire, nous n'avons jamais douté un seul instant de la réussite des démarches faites par M. de Redon auprès des capitalistes, en vue de constituer la société financière pour la réalisation de la convention passée entre la Ville d'Alger et M. de Redon, ayant pour but la vente en bloc des terrains militaires.

Mais cette affaire est tellement importante pour notre ville, que nous attendions, avant d'en reparler, la fin des pourparlers et l'annonce de la constitution de la société.

C'est là chose faite aujourd'hui. Grâce à l'ardeur infatigable et à l'activité de notre distingué concitoyen.

Cette nouvelle sera certainement accueillie avec la plus grande satisfaction par tous les Algériens.

M. de Redon a su intéresser et recruter les hautes personnalités parisiennes du monde financier, qui ont compris sans peine que l'entreprise ne présentait aucun risque, et que l'on pouvait, sans crainte, aller de l'avant.

Aussi, si l'affaire présente des garanties, la société en possède-t-elle aussi de très sérieuses.

En effet, nous voyons figurer, en tête de la liste des administrateurs de la Compagnie foncière et immobilière de la Ville d'Alger, le nom de M. Méliodon¹, administrateur du Crédit foncier de France et du Comptoir d'escompte de Paris, censeur du Crédit foncier et agricole d'Algérie, président de la Société immobilière du Trocadéro et de Passy ;

¹ Philibert Méliodon. Fils de Mme, née Sablonière. Un frère, décédé en octobre 1889 quelques mois après avoir été promu général. Une sœur mariée à Alban Gouton, ingénieur en chef des ponts et chaussées. Il débute comme secrétaire général du Crédit foncier de France et il en devient administrateur de novembre 1890 à 1906. Il fut, en outre, président de la Société de secours mutuels des huissiers, gardiens de bureaux et gens de service des administrations publiques de Paris (jusqu'en mars 1897), de la Société immobilière du Trocadéro et de Passy, créée en vue de l'Exposition universelle de 1900, de la Compagnie foncière et immobilière de la ville d'Alger (remplacé fin 1905 par Boucard), président des Grands Moulins de Corbeil en 1899, à la suite du décès de Charles Wallut (il sera poussé vers la sortie en 1905 suite à une série d'exercices déficitaires), administrateur du Comptoir national d'escompte de Paris (1892-1905) et de La Capitalisation. Scrutateur (1880), censeur (1897), puis administrateur (1903-1905) du Crédit foncier et agricole d'Algérie. Il décède à l'âge de soixante-quatre ans (*Le Temps*, 11 mars 1910).

Puis M. Fissard [*sic* : Plassard ²], ancien directeur des magasins du Bon Marché, administrateur du Crédit foncier de France, de la Société des immeubles de France et de la Société immobilière du Trocadéro et de Passy ; le marquis de Guadalmina, administrateur de la Banque hypothécaire d'Espagne, des Chemins de fer andalous et de la Société immobilière du Trocadéro et de Passy ; enfin, le comte Georges de Zogheb ³, administrateur de la Société immobilière du Trocadéro et de Passy.

Font, en outre, partie du conseil :

M. [François] Gastu ⁴, délégué par le Crédit foncier et agricole d'Algérie ; M. Castan ⁵, président de la chambre de commerce ; M. Joseph Crispo ⁶ et, enfin, M. de Redon.

La Société immobilière du Trocadéro et de Passy, dont font partie tous les administrateurs parisiens, a déjà réalisé, à Passy, une œuvre aussi importante que celle qui va être entreprise à Alger ; elle a, en effet, élevé, en dix-huit mois, presque tout un quartier neuf sur des terrains vagues [mais ce fut un échec financier].

Le conseil est donc composé d'hommes compétents et expérimentés qui sauront mener à bien l'œuvre grandiose à la réalisation de laquelle s'est attaché M. de Redon.

Nous lui adressons nos sincères félicitations pour la constance vraiment remarquable dont il a fait preuve et qui aura pour conséquence heureuse de faire d'Alger une des plus belles villes du monde.

Notre conseil municipal mérite sa part d'éloges, car il a compris l'intérêt qu'il y avait pour notre cité à pousser avec activité les formalités, d'ordinaire si longues, qu'elles brisent souvent les meilleures volontés.

² Jules Plassard (1833-1909) : notaire à Paris, administrateur du Crédit foncier de France (1879), de la Compagnie foncière de France et d'Algérie (1881) — qui perd rapidement la mention de l'Algérie —, gérant du Bon Marché (1888-1893), vainement candidat aux législatives à Mâcon (1893), administrateur des Immeubles de France (1896), président de la Société auxiliaire de la colonisation française à Madagascar (1896), administrateur de la Société immobilière du Trocadéro et de Passy (1898), président de la Banque Charles Noël & Cie et de l'Ongomo (Congo français)...

www.entreprises-coloniales.fr/empire/Au_Bon_Marche.pdf

³ Georges de Zogheb : il se présente comme propriétaire à Alexandrie lorsqu'il fonde, en 1881, la Société du tombac vouée à l'exportation du tabac persan.

www.entreprises-coloniales.fr/proche-orient/Societe_du_tombac.pdf

Puis il s'établit à Constantinople où il écrit une revue pour un gala de charité donné à l'ambassade de France, et reçoit le grand-cordon de l'Osmanié (*Le Gaulois*, 11 avril et 15 juin 1895). Aussitôt après, il devient administrateur délégué à Paris de la General Tobacco Corporation et de la Buffelsdoorn Estate (mine d'or d'Afrique du Sud). Un procès l'oppose en 1898 à la Banque ottomane à laquelle il réclame la restitution d'un compte courant de 66.609 francs utilisé à des spéculations sur titres. Administrateur de la Société immobilière du Trocadéro et de Passy (1898), il reçoit des parts de bénéficiaires à la fondation de la Cie foncière et immobilière de la ville d'Alger sans qu'on sache le rôle qu'il a joué à côté d'Eugène de Redon. Il est mêlé en 1900, avec le marquis de Guadalmina, à un vague projet de reconstitution du Crédit mobilier ayant Porto-Rico pour base principale. Fondateur en 1905 de la Cie immobilière de Dusseldorf et de la Cie foncière de l'île de Porquerolles. En mars 1907, il devient président de la Cie des mines d'antimoine et d'or de Gondomar (Portugal). Il ne fait plus guère parler de lui jusqu'à son décès à Paris (*Le Figaro*, 29 août 1927).

⁴ François Gastu (1834-1908) : avocat, député d'Alger (1876-1881), administrateur du Crédit foncier et agricole d'Algérie et des Chemins de fer sur route d'Algérie (CFRA).

⁵ Louis Castan père (1835-1910) : créateur en 1881 d'une usine réputée de carrelage et mosaïques, route de Frais-Vallon, à Bab-el-Oued.

www.entreprises-coloniales.fr/afrique-du-nord/Carrelages+mosaiques-Castan.pdf

Président du tribunal de commerce (1888-1898), puis de la Chambre de commerce (1899-1910). Administrateur du Crédit foncier et agricole d'Algérie (1904) et de la Société agricole algérienne (1905).

⁶ Joseph Crispo : exilé politique italien d'opinions républicaines, il arrive à Alger en 1859 avec son frère Jeoffroy et s'établit avec lui courtier maritime 3, boulevard de la République. Avis de décès : *Journal général de l'Algérie*, 11 avril 1918. Décès de Jeoffroy : *Le Sémaphore algérien*, 24 février 1915. Suite assurée par Joseph II Crispo, fils de Jeoffroy, remplacé en 1923 comme courtier maritime assermenté par Joseph Grasson (*Le Sémaphore algérien*, 19 octobre 1923).

Dans cette distribution de félicitations méritées, nous n'aurons garde d'oublier M. le préfet, qui s'est empressé d'approuver la convention passée entre la municipalité et M. de Redon.

Après les quelques petites formalités restant à remplir, les travaux commenceront aussitôt par la construction d'un grand hôtel de luxe sur le modèle des hôtels que la Compagnie des wagons-lits exploite à Nice, au Caire, à Lisbonne et Constantinople.

Cet hôtel sera le rendez-vous des hiverneurs qui ne vont pas manquer d'affluer dans notre ville.

Disons, en terminant que, conformément à la promesse qu'il en avait faite, M. de Redon a réservé au public algérien la moitié des actions de la Compagnie foncière et immobilière de la ville d'Alger.

L'affaire ne perd donc pas entièrement son caractère algérien, bien que le conseil d'administration soit composé en majeure partie de personnalités parisiennes.

En attirant la première les capitaux de la Métropole dans la colonie, la ville d'Alger a ouvert la voie qui persistait à rester fermée, et tout fait espérer que l'exemple sera suivi par les capitalistes français.

C'est donc une ère de travail et de prospérité qui va s'ouvrir, au grand profit de l'Algérie entière.

*
* * *

Le conseil municipal, réuni hier, vendredi, sous la présidence de M. Voinot, maire, a adopté un rapport de la commission des fortifications, concluant à l'adoption des modifications que les personnalités financières engagées avec M. de Redon réclament dans la rédaction du cahier des charges de la convention.

Ces modifications portent sur trois points :

1° Le report aux 30 mars et 30 septembre des dates des versements des semestrialités ;

2° La suppression de l'obligation de bâtir dans le délai minimum d'un an sur les terrains mis en vente ;

3° La suppression de l'article 19, disant que la société devra construire deux millions d'immeubles chaque année.

*
* * *

À l'issue de la séance du conseil municipal et conformément au vote émis, la dépêche suivante a été adressée à M. Méliodon, administrateur du Crédit foncier de France et censeur du Crédit foncier agricole d'Algérie :

Conseil municipal adopté unanimité modifications proposées à convention de Redon.
VOINOT, maire.

LE PROJET DE REDON
Compagnie foncière et immobilière de la ville d'Alger
(*Le Journal général de l'Algérie*, 17 décembre 1899)

Ainsi que nous l'annoncions dans notre dernier numéro, jeudi dernier arrivait à Alger, par un temps épouvantable, le courrier portant M. de Redon et sa fortune, c'est le cas de le dire.

Notre actif et intelligent concitoyen a dû certainement, pendant le cours de ce voyage, se livrer à quelques réflexions comparatives entre cette traversée mouvementée et les nombreuses vicissitudes qu'il a subies dans son existence tourmentée, et de même que le navire, luttant victorieusement contre les assauts de la tempête, arrivait sain et sauf au port, de même l'énergie et la constance du vaillant lutteur qu'est M. de Redon lui ont permis d'aborder et d'atterrir heureusement avec son bagage devenu légendaire et qui se nomme : le projet de Redon.

Nous ne reviendrons pas sur les tentatives nombreuses échouées, sur les déboires et les désillusions éprouvés successivement ; nous ne retiendrons qu'une seule chose, c'est-à-dire la solution finale, qui est comme le couronnement de son travail acharné et de son énergie que rien n'a jamais pu abattre, ni même entamer.

C'est aujourd'hui un fait accompli.

En effet, nos concitoyens ont pu lire sur les murs et dans les journaux l'avis annonçant la constitution de la Compagnie foncière et immobilière de la ville d'Alger, qui s'est substituée à M. Eugène de Redon, pour la réalisation de sa convention, et dont les statuts ont été reçus à Paris, le 5 décembre, chez M^e Portefin, notaire, lequel en a fait parvenir une expédition à M^e Cabué, qui sera, à Alger, le notaire de la nouvelle société.

Le capital est de 2.500.000 fr. divisé en 25.000 actions de 100 fr. avec jouissance de 4 % d'intérêts et d'une participation de 50 % dans les bénéfices.

Selon la promesse faite par M. de Redon, la moitié du capital, soit 12.500 actions, est réservée aux Algériens ; il y a donc égalité absolue avec les souscripteurs de la Métropole ⁷.

Cette égalité ne se rencontre pas seulement dans la participation du capital, mais encore dans l'administration. En effet, dans les huit administrateurs statutaires appelés à diriger et à surveiller les opérations, quatre appartiennent à la Métropole ; ce sont MM. Méliodon et Plassard, du Crédit foncier ; le marquis de Guadalmina et le comte Georges de Zegueb [*sic* : *Zogheb*], de la Société immobilière du Trocadéro et de Passy.

Les quatre autres sont des Algérois que le simple énoncé de leurs noms nous dispense d'autre présentation ; ce sont : MM. [François] Gastu, du Crédit foncier ; Castan, président de la chambre de commerce et ancien président du Tribunal de commerce ; Joseph Crispo et Eugène de Redon.

On ne saurait trop savoir gré aux financiers de la Métropole de leur délicate attention, d'avoir voulu donner ainsi à cette affaire un caractère essentiellement algérois. Ils verront par la suite combien ils avaient raison, car, quoi qu'il advienne, on n'oubliera jamais leur bienveillante intervention pour seconder l'excellente initiative de notre concitoyen M. de Redon, dont la réussite se traduira par les conséquences les plus heureuses pour l'avenir de la colonie.

C'est la première fois que les financiers métropolitains consentent de collaborer également avec nous, ce qui démontre bien que leur intervention n'est pas personnellement et exclusivement spéculative pour leurs intérêts directs, car à leurs capitaux, ils joignent leur expérience et l'appui de leur notoriété et de leur autorité.

C'est loyalement qu'ils viennent à nous, acceptant de participer également tant à la formation du capital qu'à l'influence directrice et administrative de l'opération ; c'est donc pour nous un devoir de répondre avec la même loyauté.

Du reste, le taux d'émission indique bien, de leur part, le ferme désir d'attirer à eux le plus grand nombre possible d'adhérents, car le chiffre de cent francs par action est accessible aux plus petites bourses, étant donné les divisions des versements, c'est-à-dire 50 fr. en deux fois, et les autres 50 fr. dès qu'ils seront jugés nécessaires.

⁷ La souscription sera ouverte le mardi 19 et le mercredi 20 décembre. 1899 au Crédit foncier et agricole d'Algérie à Alger, dans ses succursales et chez ses correspondants.

On peut souscrire dès à présent par correspondance.

On peut dire que cette émission, présentée sous cette forme, revêt plutôt, si nous pouvons nous exprimer ainsi, un caractère de petite manifestation permettant aux Algériens de donner une preuve tangible de la confiance qu'ils ont en la vitalité de la colonie.

Nos concitoyens entendront certainement l'appel qui leur est fait, car de la réussite de cette première opération, qui se présente dans des conditions exceptionnelles, peut résulter un nombre incalculable d'initiatives nouvelles pour l'exploitation des merveilleuses ressources qui sommeillent attendant toujours le coup de baguette magique qui doit les faire sortir de leur profonde léthargie.

Et qui nous dit que nous ne la tenons pas cette baguette magique qui donnera l'impulsion attendue à la machine économique impatiente de prendre son élan.

En outre, ce précédent acquis, nul doute que se dissiperont les inquiétudes injustifiées des capitaux métropolitains à notre égard, lesquels, au lieu d'aller se perdre pour nous à l'étranger, pourraient être canalisés désormais à notre profit.

Cette opération, disons-nous, se présente dans des conditions exceptionnelles pour nous ; c'est comme un dernier atout aux mains d'un joueur.

En effet, le côté financier qui, en fait, est la base de l'opération, a peut-être moins d'importance, au point de vue des conséquences, que le côté moral : sachons donc profiter de l'unique occasion qui se soit présentée à nous.

L'œuvre de M. de Redon, qui est une véritable innovation ne s'arrêtera pas, dans ses conséquences, seulement à l'affaire pour laquelle elle a été créée ; non. C'est la Colonie entière qui est appelée à en bénéficier, car les capitaux métropolitains, une fois mis en goût, ne se localiseront pas à Alger, mais partout où une exploitation quelconque pourra leur offrir les intérêts qu'ils recherchent.

Or, en Algérie, ce n'est pas ce qui manque.

L'émission faite par le Crédit foncier est une indication sérieuse pouvant rassurer les plus timides. Les capitalistes métropolitains, en venant à nous, nous donnent une marque de confiance et d'estime à laquelle nous ne pouvons moins faire que de leur prouver qu'ils l'ont bien placée.

FRANTIER.

LE PROJET DE REDON

Compagnie foncière et immobilière de la ville d'Alger
(*Le Journal général de l'Algérie*, 21 décembre 1899)

Hier a été clôturée l'émission de 12.500 actions réservées aux Algériens et formant la moitié du capital constitutif de la Compagnie foncière et immobilière de la ville d'Alger.

Ainsi que tout le faisait prévoir, le résultat a été ce qu'il devait être : les souscriptions, pour Alger seulement, ont atteint le chiffre de 1.328.000 francs, dépassant de 78.000 francs celui qui était demandé.

Il reste encore à centraliser les souscriptions reçues par les différentes succursales du Crédit foncier, dont le chiffre est encore inconnu, et qui viendront augmenter, par leur appoint, l'importance de la manifestation en faveur de cette œuvre essentiellement algérienne.

Notre concitoyen, M. de Redon, peut être fier à juste titre de ce résultat, d'autant plus magnifique, que l'émission de la Compagnie foncière et immobilière de la Ville d'Alger coïncidait avec une autre beaucoup plus considérable, destinée au rachat du domaine de la Banque de l'Algérie, évalué à huit millions de francs, couverts déjà en grande partie.

La population algérienne, en répondant avec cet empressement à l'appel de la Compagnie foncière et immobilière, a montré aux capitaux français qu'ils avaient eu

raison de venir à elle, et comme preuve de confiance réciproque, a largement dépassé l'effort qu'ils lui demandaient.

La réussite de cette émission est un événement considérable pour l'Algérie, et marque une ère nouvelle pleine d'heureux augures pour sa prospérité économique.

Pour la première fois que les capitaux métropolitains s'offrent à nous en participation, c'est-à-dire comme pour nous demander de prouver ce que nous ne cessons de répéter constamment : que l'Algérie possède des ressources capables de garantir tous les capitaux que l'on voudra bien lui consacrer, nous sommes heureux de constater que la preuve est largement faite aujourd'hui.

Désormais les nombreux capitaux métropolitains qui sommeillent dans les coffres-forts des banques ou des notaires, attendant en vain un placement qui leur offre le 1 1/2 ou le 2 % de revenu, sauront où se diriger. En venant à nous, ils pourront, en toute sécurité, s'intéresser aux nombreuses exploitations offertes par le sol algérien, en doublant et triplant leur revenu actuel.

L'Algérie entière retiendra la date de cette émission, car elle est le point de départ de sa régénération morale auprès de ceux qui doutaient quand même de sa vitalité, car en présence des ignobles campagnes qui ont été menées contre nous et qui ont faussé l'opinion métropolitaine à notre égard, nous en sommes malheureusement arrivés au point d'être obligés de prouver que l'on s'était trompé ; ce qui, pour nous, paraît une absurdité mais que cependant nous ne pouvons négliger.

Lorsque l'on aura pris, en France, l'habitude de considérer l'Algérie, non seulement comme un pays exclusivement français, mais encore où la sécurité des personnes et des biens offre la même garantie que partout ailleurs et que les capitaux peuvent y trouver un placement très avantageux, nul doute que l'immigration tant désirée par nous ne s'accomplisse à notre entière satisfaction.

Mais, pour préciser et fixer toutes ces choses, il fallait les prouver : c'est ce que vient de réaliser le projet de Redon par la magnifique réussite qu'il vient d'obtenir.

En ce faisant, M. de Redon a bien mérité de l'Algérie.

Nous n'oublierons pas MM. Méliodon, Plassard, de Guadalmina et de Zogheb, capitalistes métropolitains, auxquels nous devons être reconnaissants d'avoir bien voulu nous donner cette marque de confiance, précieuse en la circonstance, car elle a été la base constitutive de l'opération ; de même Messieurs [François] Gastu, Castan et Joseph Crispo, dont la notoriété complète si heureusement celle des financiers métropolitains.

C'est grâce à leur concours que M. de Redon a pu aboutir ; aussi ne leur marchandons-nous pas nos sincères remerciements, en même temps que toutes nos félicitations.

Philibert MÉLIODON, PRÉSIDENT

Compagnie foncière et immobilière de la ville d'Alger
(*Le Journal général de l'Algérie*, 1^{er} février 1900)

La dernière assemblée générale pour la constitution définitive de la Compagnie foncière et immobilière de la Ville d'Alger a eu lieu samedi matin, 27 janvier, à Paris.

Les administrateurs, MM. Méliodon, de Neufville ⁸, de Guadalmina, Plassard. Zogheb, [François] Gastu, Castan, Crispo et de Redon, sont nommés pour six ans.

M. Méliodon est nommé président et M. de Neufville vice-président.

M. le maire d'Alger a dû recevoir télégraphiquement notification définitive de la dite société par M^e Portefin, notaire à Paris.

Constitution
Compagnie foncière et immobilière de la Ville d'Alger
(*La Cote de la Bourse et de la banque*, 21 avril 1900)

D'un acte reçu par M^e Portetin, notaire à Paris, le 5 décembre 1899, M. le comte Georges de Zogheb, propriétaire, demeurant à Paris, rue de Presbourg, n^o 2, et M. Eugène-Léon de Redon, ingénieur civil, demeurant à Alger, rue Auber, n^o 11, ont établi les statuts d'une société anonyme conformément à la loi du 24 juillet 1867 et à la loi du 1^{er} août 1893.

La société prend la dénomination de : Compagnie foncière et immobilière de la ville d'Alger.

La société a pour objets :

L'achat et la revente de tous terrains et immeubles en Algérie et principalement à Alger et environs ; la réalisation de toutes conventions qui ont pu être passées avec le conseil municipal d'Alger par M. Eugène de Redon, à l'effet d'arriver à l'acquisition des terrains provenant du dérasement des fortifications de la ville d'Alger.

La mise en valeur et l'exploitation de tous terrains et immeubles de la société, et généralement toutes opérations foncières, immobilières, industrielles, financières et commerciales pouvant se rattacher aux objets ci-dessus.

Le siège de la société sera à Paris, boulevard des Capucines, n^o 5 (2^e arrondissement).

La société commencera le jour de sa constitution définitive et finira le 31 décembre 1951.

MM. de Zogheb et de Redon apportent à la société :

1^o Le bénéfice de toutes conventions que M. de Redon a pu faire avec la municipalité d'Alger en vue de l'acquisition de 209.000 mètres de terrains provenant du dérasement des fortifications de la ville d'Alger ; 2^o Le bénéfice des études, travaux, plans et projets que M. de Redon a pu faire en vue du lotissement et de la mise en valeur des terrains dont il est ci-dessus parlé et d'autres terrains dans la ville d'Alger, ou encore en vue de l'acquisition d'autres terrains à Alger ; 3^o Le bénéfice des études, projets et démarches de toute nature que MM. de Zogheb et de Redon ont pu faire en vue de la constitution de la présente société, 4^o Le bénéfice de tous concours qu'ils ont pu obtenir pour assurer le fonctionnement de la société et qu'ils restent chargés de rémunérer directement.

La société aura la propriété et la jouissance des biens et droits apportés à compter du jour de sa constitution définitive. Elle est substituée activement et passivement dans tous les droits et obligations attachés aux biens apportés. Elle remplira toutes les formalités nécessaires pour l'acquisition directe de la Ville d'Alger, des terrains dont il est ci-dessus parlé. M. de Redon s'oblige, du reste, à lui donner tous concours utiles dans ce but. En représentation et pour prix de ces apports, il est attribué à MM. de Zogheb et de Redon :

1^o Une somme de 200.000 francs en espèces en remboursement des dépenses et avances de toute nature faites par eux ;

⁸ Sébastien de Neufville (1858-1928) : président-directeur du Sous-Comptoir des entrepreneurs et du Crédit foncier et agricole d'Algérie, etc.

2° Et une part dans les bénéfices nets de la société, telle qu'elle est déterminée ci-après et qui sera représentée par 50.000 titres ou parts de bénéfices ci-après créées. Ces sommes et parts de bénéfices seront remises aux fondateurs dans le mois de la constitution de la société.

Le fonds social est fixé à 2.500.000 francs et divisé en 25.000 actions de 100 francs chacune entièrement souscrites et libérées du quart. En cas d'augmentation du capital par souscription d'actions en numéraire prévu ci-après, les propriétaires des actions alors existantes auront à la souscription des actions nouvelles un droit de préférence proportionnel au nombre de leurs actions, et dont l'exercice sera réglé par le conseil d'administration.

Il est en outre créé 50.000 titres, dénommés parts de bénéfices, portant les numéros 1 à 50.000 et donnant droit chacun à un 50/000^e de la part des bénéfices attribuée à ces titres et qui seront remis à MM. de Zogheb et de Redon fondateurs, en représentation de leurs apports comme il est dit ci-dessus.

Les bénéfices nets annuels seront répartis de la manière suivante : il sera prélevé : 1° 5 % au moins desdits bénéfices pour le fonds de réserve prescrit par la loi ; 2° Somme suffisante pour fournir aux actions 4 % sur le capital versé et non amorti à titre d'intérêt ou de premier dividende ; 3° Toutes sommes que l'assemblée générale, sur la proposition du conseil d'administration, décidera pour former tout fonds de réserve spéciale de prévoyance ou d'amortissement.

Sur le surplus, il sera encore prélevé : 5 % de ce surplus attribués au conseil d'administration. Et le solde sera réparti : 50 % aux actions ; 50 % aux parts de bénéfices.

Ont été nommés administrateurs : MM. Sébastien de Neufville, de Laulanié de Sainte-Croix, Morisot, de Zogheb, de Redon, Meliodon, Plassard, de Guadalmina, Gastu. Castan et Joseph Crispo. — *Petites Affiches*, 20/2/1900.

CHRONIQUE MONDAINE
(*La Fronde*, 8 mai 1901)
(*La Cocarde*, 20 juin 1901)

En l'église Saint-François-de Sales a été célébré, le 6 juin, le mariage de M. Georges Dislère⁹, avocat, secrétaire général de la Compagnie foncière et immobilière de la ville d'Alger, avec M^{lle} Renée Hendricks, fille du sympathique administrateur de plusieurs sociétés financières¹⁰.

Les témoins étaient, pour le marié : M. le colonel Houdard, son oncle, et M. S. de Neufville ; pour la mariée : M. L. Lapostolet et M. le vicomte de Westheimer¹¹.

⁹ Georges Dislère (Saint-Amand-les-Eaux, 22 juin 1866-Paris XVI^e, 7 mars 1910) : fils de Victor Dislère (1841-1907), avocat près la cour d'appel de Paris, puis secrétaire de la mairie de Nouméa, commissaire adjoint de la Nouvelle-Calédonie à l'Exposition universelle de 1900 et commis au bureau néo-calédonien des mines. Sa mère s'était remariée avec Henri Guilmin, directeur en Angola de la Mossamédès et futur commissaire aux comptes de la Foncière et immobilière de la ville d'Alger.

Secrétaire général, puis administrateur délégué de la Compagnie foncière et immobilière de la ville d'Alger, administrateur de la Compagnie générale-Accidents (1902) et commissaire aux comptes de la Compagnie française des moteurs à gaz (toutes deux présidées par Jules Hendrickx), administrateur de la Compagnie immobilière et de régie de terrains à Salonique, de la Compagnie foncière de l'île de Porquerolles (1905), président de la Compagnie immobilière de Dunkerque-Sud, administrateur de la Société française de la Guinée aurifère (avec son beau-père Henri Guilmin) et des Étains et Wolfram de Portugal.

¹⁰ Jules Hendricks : assureur, administrateur de la Compagnie de Mossamédès (Angola). Voir encadré : www.entreprises-coloniales.fr/afrique-equatoriale/Compagnie_de_Mossamedes.pdf

¹¹ Adolphe de Westheimer : banquier parisien d'origine allemande, administrateur de la Compagnie de Mossamédès.

La mariée portait une adorable robe de satin ivoire que le talent du grand couturier de la rue Royale, Schubalz, avait réussi à empêcher d'être banale — ce qui est presque un tour de force d'art dans la classique robe blanche. Du même artiste aussi, la princière toilette de M^{me} Hendricks : en satin jaune avec traine de cour, recouverte d'une tunique de dentelle blanche sur laquelle couraient de ravissantes guirlandes de fleurs de couleur brodées. Un merveilleux boléro entièrement, en rangs de perles irisées, avec de longs pans de perles devant complétait ce chef-d'œuvre de goût, ainsi qu'un amour de capote assortie en mousseline de sole jaune, broderies d'or, torsadé de perles fines et piquet de plumes.

Véritablement belle aussi, la mère du marié, en brocard mauve, et coiffée d'un charmant toquet en hortensias de même teinte.

Puis venaient ensuite les six demoiselles d'honneur, délicieuses dans leurs liliales toilettes de mousseline blanche rehaussées d'entre-deux de dentelles : M^{lle} Galezowska, accompagnée par M. Sambuc ; M^{lle} Chochod-Lavergne et M. R. Malandrin ; M^{lle} Edmée de Neufville et M. Léon Hendricks ; M^{lle} Marthe Roy de Montigny et le docteur M. Hanotte ; M^{lle} Reine Charpillon et M. Gustave Darché. Un ravissant petit couple qui semblait un bibelot d'étagère en Saxe : M^{lle} Tatiana Lagoudaky, âgée de trois ans, et M. André de Neufville, cinq ans !

Dans le cortège : M. Lapostolel et M^{me} Galezowska ; M. S. de Neufville et M^{me} Charpillon ; M. le vicomte de Westheimer et M^{me} S. de Neufville ; M. le docteur Galezowsky et M^{me} Gouraud d'Ablancourt ; M. L. Charpillon ¹² et M^{me} A. Bourgeois ; M. A. Giralton et M^{me} Lagoudaky ; M. A. Bourgeois et M^{me} Lippold ; M. le docteur S. Lagoudaky et M^{me} H. Collin ; M. le docteur Ch. Renault et M^{me} A. Giralton ; M. Max Charpillon¹³ et M^{me} Ch. Renault ; M. Tremlett et M^{me} Roy de Montigny ; M. Gaston Drucker et M^{me} Tremlett ; M. R. Collin et M^{me} G. Drucker ; M. Henri Galezowskv et M^{lle} Jeanne Pupin, etc.

Une charmante et affectueuse allocution a été prononcée par M. l'abbé C..., premier vicaire de la paroisse, qui a béni l'union des jeunes époux.

Fournets, de l'Opéra, a ému tous les assistants par le style majestueux avec lequel il a chanté le *Pater* de Nedermeyer.

L'église étant comble, le défilé à la sacristie a duré plus d'une demi-heure. Reconnu : M. Thomas Roza, ministre de Portugal ; baron et baronne de Gunzbourg, comtesse de Brecqueville, M. et M^{me} d'Imbleval, MM. J. de Guerne, Alberto de Braza, Melodion [Méliodon], Brunel de Mézières ; M^{me} et M^{lle} de Sivarte ; MM. Plassard, de Laulanié de Sainte-Croix, de Roman, M. et M^{me} Dutartre, M. et M^{me} Collin, M^{me} Georges Rodrigues, M^{me} Abel Goudaud ; MM. Mill, Duroyaume, Fordyce, etc.

Le cortège revint rue Gounod, où un lunch était servi dans les salons de M^{me} Hendricks.

Les jeunes époux partirent le jour même excursionner en automobile : cette fugue n'a été que le prélude d'un beau voyage en Algérie.

ALGER-TOULON AUTOMOBILE
LA COUPE DE LA MÉDITERRANÉE
(*Le Matin*, 2 mai 1905)

Un nouveau prix

¹² Louis Charpillon (1859-1925) : avocat, marié à la sœur de Georges Dislère. Directeur commercial à Paris, puis administrateur de la Mossamédès (Angola). Voir encadré :

www.entreprises-coloniales.fr/afrique-equatoriale/Compagnie_de_Mossamedes.pdf

¹³ Max Charpillon : frère de Louis.

Nous venons de recevoir de la part de M. Georges Dislère, administrateur délégué de la Compagnie foncière et immobilière de la ville d'Alger, et au nom de cette société un objet d'art d'une valeur de 500 francs, destiné à être attribué comme prix à notre grande épreuve de canots automobiles.

Compagnie foncière et immobilière de la ville d'Alger
(*Gil Blas*, 10 mai 1905)

Les actionnaires de la Compagnie foncière et immobilière de la Ville d'Alger se sont réunis le 8 mai, en assemblée générale ordinaire, sous la présidence de M. Méliodon, président du conseil.

10.304 actions étaient représentées à cette réunion.

Il ressort des rapports présentés à cette réunion que du bilan arrêté au 31 décembre 1904, comparaison faite avec celui de l'année précédente, les affaires sociales suivent une progression constante et produisent les résultats avantageux que le conseil avait envisagés dès le début. D'autre part, les ventes de terrains ont produit un bénéfice de 802.720 fr. 96, plus de 100 010 de leur prix d'achat, et le compte de profits se solde par un bénéfice net de 765.650 francs 06.

Après avoir entendu la lecture du rapport du conseil d'administration et celui de MM. les commissaires, les actionnaires ont approuvé les comptes de l'exercice 1904 et le rapport du conseil d'administration tels qu'ils leur étaient présentés et décidé que sur la somme de 478.689 fr. 19 portée l'année dernière au crédit des actionnaires et des porteurs de parts, il sera prélevé 475.000 fr. qui seront répartis entre les actions et les parts dans la proportion de 9 fr. 50 par chaque action et de 4 fr. 75 pour chaque part.

L'assemblée a, de plus, fixé à 4 francs par chaque action le dividende à répartir pour le dernier exercice et approuvée la répartition proposée par le Conseil.

Elle a, en outre, confirmé la nomination de M. Georges Adam, comme administrateur pour un an, en remplacement de M. Plassard, antérieurement démissionnaire, et nommé commissaires pour l'exercice en cours, M. [Henri] Guilmin ¹⁴, à Paris, et M. Aubert, à Alger.

Immobilière de la Ville d'Alger
(*Gil Blas*, 26 mai 1905)

La fermeté des Immobilière de la Ville d'Alger est d'autant plus remarquable que des porteurs ont arbitré depuis trois semaines ces titres contre des Immobilières Ville de Salonique dont l'assemblée constitutive a eu lieu hier. Les actions et parts de l'Immobilier Ville d'Alger sont toujours fort intéressantes aux cours actuels, étant donné leur gros dividende.

¹⁴ Henri Guilmin : beau-père de Georges Dislère. Ancien directeur en Angola de la Mossamédès. Voir encadré :

www.entreprises-coloniales.fr/afrique-equatoriale/Compagnie_de_Mossamedes.pdf

Max Henri Marie Alexandre BOUCARD, président

Né à Châteauroux (Indre), le 1^{er} avril 1855.

Fils d'Henri Boucard (1826-1905), inspecteur général des forêts, administrateur (1891), puis vice-président de la Cie universelle du canal de Suez, et de Alexandrine Juge.

Marié à Paris, le 8 mai 1884, avec Marie-Madeleine Tourreil, fille de Léopold-Édouard Tourreil, agent de change, administrateur du Crédit foncier de France et président de la Société des Immeubles de France.

Une fille : Marguerite, Marie, Alexandrine Honorine Boucard, mariée à Édouard Dreux (1876-1923), des Aciéries de Longwy.

Avocat.

Chef de cabinet de Vigier, ministre de l'Agriculture (fév. 1893),
Maître des requêtes au Conseil d'État (nov. 1894-juin 1905)

Président de la Compagnie foncière et immobilière de la ville d'Alger (1905),
de la Cie française de tramways et d'éclairage électriques de Shanghai (juin 1906),
www.entreprises-coloniales.fr/inde-indochine/Tramways_eclairage_electriques_Shanghai.pdf
et de la Compagnie coloniale de pêche et commerce (1907),
www.entreprises-coloniales.fr/afrique-occidentale/Cie_coloniale_peche_et_commerce.pdf
administrateur du Chemin de fer franco-éthiopien de Djibouti à Addis-Abeba (1908),
www.entreprises-coloniales.fr/madagascar-et-djibouti/Ch._fer_Djibouti-Addis-Abeba.pdf
Président du Syndicat des obligataires des chemins de fer de Santa-Fé (1909),
administrateur (1911), puis président (1921) de la Compagnie marocaine,
www.entreprises-coloniales.fr/afrique-du-nord/Compagnie_marocaine.pdf
administrateur (1912), puis vice-président (1920) des Messageries maritimes,
www.entreprises-coloniales.fr/empire/Messageries-maritimes_1851-1977.pdf
administrateur de la Société provençale de constructions navales, La Ciotat (1916),
administrateur du Crédit foncier de France (1917)
et de la Banque de l'Union parisienne (1917),
des Ports marocains (1919),
www.entreprises-coloniales.fr/afrique-du-nord/Ports_Mehedya_et_Rabat.pdf
des Affréteurs réunis (1920),
www.entreprises-coloniales.fr/empire/Affreteurs_reunis.pdf
de la Cie générale des colonies (1920),
www.entreprises-coloniales.fr/empire/Generale_colonies_1920-1958.pdf
de la Société marocaine de travaux publics
de la C^{ie} des chemins de fer du Maroc (fév. 1922).
www.entreprises-coloniales.fr/afrique-du-nord/Ch._de_fer_Maroc.pdf

Auteur de *Vie de Paris*, Paris, Ollendorf 1891),

Éléments de la science des finances et de la législation financière (Paris, 1896).

Membre de l'Association nationale des porteurs français de valeurs étrangères (1903).

Conseiller du commerce extérieur (1907).

Membre de l'Association des actionnaires et obligataires des chemins de fer français (1912).

Président du comité central agricole de la Sologne (1909).

Membre du comité de patronage de la Ligue nationale antigermanique (1915).

Officier de la Légion d'honneur.

Décédé le 9 mai 1922, en son domicile, rue Rembrandt, Paris IV^e.

Compagnie foncière et immobilière de la ville d'Alger
(*L'Information financière, économique et politique*, 11 octobre 1905)

M. Méliodon, président de la Société depuis sa fondation, ayant été obligé, par suite de raisons de santé, de se démettre de ses fonctions, le conseil d'administration vient de faire choix pour le remplacer de M. Max Boucard, ancien maître des requêtes au conseil d'État, officier de la Légion d'honneur et fils du regretté vice-président de la Compagnie du Canal de Suez.

Compagnie foncière et immobilière de la Ville d'Alger
Siège social : Paris, 62, r. de la Chaussée-d'Antin.
Succursale à Alger : 4, place de la Pêcherie
(*Recueil financier belge*, 1906, p. 35-36)

Conseil d'administration

[Max] Boucard, pdt ;
F[rançois] Gastu, v.-pdt ;
L[ouis] Castan, adm. ;
[Joseph] Crispo ;
G[eorges] Dislère
Laulanié de Sainte-Croix ¹⁵
Cte [Georges] de Zogheb ;
Georges Adam ;
L[ucien] Viard ¹⁶.

Objet. — L'exécution des conventions passées entre la ville d'Alger et M. Eug. de Redon relatives à l'acquisition des terrains à provenir de la démolition des fortifications d'Alger ; la mise en valeur de ces terrains et toutes opérations foncières, industrielles, financières et commerciales se rapportant à des terrains sis en Algérie. Elle a été fondée au cap. de 2,5 MF en 25.000 act. de 100 fr. et 50.000 parts bénéficiaires, remises à MM. de Zogheb et de Redon contre leurs apports.

La Cie a acheté à la ville d'Alger un domaine de 209.483 m² p. la somme totale de fr. 9.493.960, 02, tous frais compris, soit fr. 45,32 le m², prix moyen. Elle acquitte le prix d'achat en 10 annuités par semestrialités et sans intérêt. Les rapports constatent les bons résultats obtenus et l'aisance de la situation financière de la Cie. Une convention élaborée en 1903 porte à treize les huit annuités restant à courir.

¹⁵ Commissaire des comptes de la Cie internationale des grands hôtels et administrateur de la Société immobilière du Trocadéro et de Passy, filiales calamiteuses des Wagons-lits (CIWLT).

Est certainement l'un des cinq fils du maître d'une petite forge périgourdine à l'agonie connu pour ses opinions royalistes. L'un des frères, Ludovic, avait épousé une fille Ackerman, des vins de Saumur. Le cadet, Maxence ("Max"), licencié en droit, qui pourrait être notre homme, avait épousé Marguerite de Clock, descendante par son père d'un Écossais exilé en France sous Louis XIV et de Blanche Quitit de Goulaine. Il eut trois enfants : Charles, tué au front en 1914 ; Raymond, qui dirigea l'Union des coopératives de la Vienne (et dont un fils fut missionnaire à Madagascar) ; et Élisabeth qui épousa Jean de Bonnaventure, dont les descendants gèrent encore de nos jours le domaine viticole de Goulaine (Indre-et-Loire).

¹⁶ Pierre, Marie, *Lucien Viard* (Chalon-sur-Marne, 11 sept. 1847-Paris VI^e, 18 avril 1922) : fils d'un avoué de Besançon. Docteur en droit. Il débute comme surnuméraire au Crédit foncier de France (11 fév. 1867) et devient secrétaire du conseil (1^{er} mai 1880), puis secrétaire général (1890). Administrateur de la Rente foncière (démissionnaire en 1896), de la Société immobilière du Trocadéro et de Passy (fév. 1898), des Immeubles de France (fév. 1898) et de la Capitalisation. Chevalier de la Légion d'honneur du 31 déc. 1888.

Sa fille Marie épouse en 1903 Alfred Dupuy, alors banquier, futur publicitaire.

ASSEMBLÉES D'ACTIONNAIRES
Compagnie foncière et immobilière de la Ville d'Alger
(*Gil Blas*, 17 mai 1906)

.....
M. Max Boucard, maître de requêtes honoraires, a été nommé président du conseil d'administration en remplacement de M. Méliodon, démissionnaire, par raison de santé. Les 9 administrateurs sortants, arrivés au terme de leur mandat, ont été réélus : un 10^e administrateur leur a été adjoint, M. Heinimann, représentant un important groupe d'actionnaires égyptiens.

Compagnie FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE DE LA VILLE D'ALGER
Société anonyme au capital de 2.500.000 millions de francs ¹⁷
Siège social : à Paris, 62, rue de la Chaussée-d'Antin
Assemblée générale ordinaire du 14 mai 1906
(*Le Recueil des assemblées générales*, 25 mai 1906)

CONSEIL D'ADMINISTRATION

MM. Max Boucard, président ; [François] Gastu, vice-président ; [Louis] Castan, [Joseph] Crispo, de Laulanié de Sainte-Croix, [Lucien] Viard, comte [Georges] de Zogheb, G[eorges] Dislère, Georges Adam, Heinimann.
Commissaires : MM. Aubert, Henri Guilmin

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Messieurs,

Conformément à l'article 30 de nos statuts, nous vous avons réunis en assemblée générale pour vous présenter les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 1905, et les soumettre à votre approbation.

Nous conformant au système que nous avons adopté dans notre précédent rapport, nous continuerons à comparer les résultats de cet exercice à ceux des années antérieures afin de vous mettre à même de vous rendre un compte exact et rapide de la marche de nos affaires depuis le début de notre société.

Votre conseil tient d'autant plus à vous mettre au courant de tous les détails, qu'il se trouve arrivé au terme du mandat que lui avaient confié pour six ans les assemblées constitutives. Par l'exposé qu'il vous présente, exposé sincère et aussi complet que possible, il vous sera facile d'apprécier comment nous nous sommes acquittés de la mission dont vous nous aviez investis.

Nous croyons pouvoir vous affirmer, sans craindre d'être taxés d'inexactitude ou même d'exagération, que notre situation sociale, à l'heure actuelle, affranchie de toutes les difficultés qui étaient venues un moment l'embarrasser, se présente sous le jour le plus favorable.

La plus importante de ces difficultés, celle dont nous vous avons entretenus longuement l'an dernier, qui portait sur la validité même de notre contrat originaire avec la ville d'Alger, a été, ainsi que vous le faisiez d'ailleurs prévoir notre précédent rapport, solutionnée à notre entière satisfaction. Quelques jours à peine après notre

¹⁷ Divisé en 25.000 actions de 100 francs, libérées et au porteur. Il existe, en outre, 50.000 parts bénéficiaires.

Les actions et les parts sont inscrites à la deuxième partie de la Cote officielle.

Derniers cours au 25 mai 1900 :

Actions : 228 fr

Parts : 73 fr.

assemblée générale du 8 mai 1905, nous recevions l'avis officiel de l'acquiescement pur et simple du ministère de l'intérieur à la thèse que nous avons opiniâtement soutenue.

Nous avons pu alors consacrer par l'exécution de toutes les clauses qui s'y trouvaient stipulées la transaction avec la Ville sur la question des squares. Si cette transaction a présenté, en ce qui nous concerne, un côté désavantageux en diminuant dans une certaine mesure l'étendue que nous avons pu tout d'abord attribuer à notre domaine, et en ne nous donnant qu'une indemnité pécuniaire assez réduite, elle nous a fourni, en revanche, d'appréciables compensations, et surtout nous a permis de reprendre avec la municipalité algéroise des relations qui n'ont jamais été plus cordiales qu'à présent et qui rendent des plus faciles les rapports journaliers que nous devons avoir avec cette administration.

Pour achever notre besogne de simplification, nous avons signé avec la Compagnie internationale des grands hôtels un accord annulant, moyennant le paiement par nous d'un dédit de 50.000 francs, les conventions passées avec cette Société à l'origine même de notre fonctionnement. Ces conventions visaient la construction à nos frais, sur un terrain nous appartenant, d'un grand hôtel à voyageurs que la Compagnie cocontractante aurait exploité directement en partageant avec nous, dans une proportion déterminée, les produits de sa gestion.

À l'époque où il avait été conclu, ce traité présentait pour nous un réel intérêt, mais après l'expérience que nous venions de faire des heureux résultats obtenus par nous, en nous confinant dans l'unique opération de la revente au détail des terrains achetés en bloc, il aurait eu cet inconvénient de nous lancer dans une série d'opérations toutes différentes, d'entreprises de construction, de participation commerciale, toujours sujettes à des aléas, et nous forcer, en outre, à compliquer, en en majorant les frais, notre organisation administrative si simplifiée et si peu onéreuse. C'est pourquoi nous avons cru sagement agir en écartant, par un sacrifice une fois consenti, tout un avenir de complications et d'incertitudes.

Enfin, tout récemment, lors de son voyage à Alger, notre président réussissait à nous libérer des engagements pris par la Ville dans un bail conclu pour la construction et l'exploitation d'un vélodrome sur une des parties des terrains de Mustapha, bail dont nous avons forcément pris la charge en acquérant ces terrains et qui rendait indisponible une surface près de 12.000 mètres carrés moyennant un loyer absolument dérisoire.

Ce contrat désavantageux a été résilié et cessera son effet à compter du 15 juillet prochain, nous laissant ainsi la libre disposition d'un très vaste et très bel emplacement que nous pourrons louer au moins 12.000 fr. par an en attendant que nous le revendions pour un prix rémunérateur.

Libérée ainsi de quelques sérieuses difficultés que son conseil devait résoudre, notre société possédant des réserves qui atteignent presque le tiers du capital, pourvue d'une trésorerie plus que suffisante, se trouve maintenant, nous tenons à le répéter, en face d'une situation très nette, exempte de toute équivoque, à l'abri de toute discussion et lui permettant de poursuivre normalement ses opérations ordinaires sur le cours desquelles nous allons vous fournir tous les renseignements susceptibles de vous intéresser.

Un moment entravé par l'impossibilité dans laquelle, jusqu'à l'intervention de la décision ministérielle relatée plus haut, la ville d'Alger se trouvait de nous donner les mainlevées indispensables, le mouvement de nos ventes a repris sa marche régulière aussitôt que notre bon droit eut été reconnu. Malgré ce temps d'arrêt, nous sommes en mesure de vous présenter, pour notre dernier exercice, un chiffre de ventes portant sur 14.263 mq. 90, qui nous coûtaient 970.891 fr. 05 c, et que nous avons cédés pour 1.907.205 fr. 35 c, soit, avec un profit de 990.316 fr. 30 c, ce qui constitue une proportion de bénéfices de plus de 100 %.

Pour fructueux que se montrent ces résultats, pour très supérieurs qu'ils soient à ceux obtenus en général dans les spéculations immobilières du genre des nôtres, ils sont, pourtant, nous ne voulons pas le dissimuler, quelque peu inférieurs au pourcentage de bénéfices atteint l'an dernier.

Mais, doit-on de cette constatation, conclure que tous nos meilleurs terrains ayant été vendus pendant nos premiers exercices, nous ne pouvons plus maintenant offrir aux amateurs que des lots de rebut ?

Une telle opinion constituerait une erreur absolue. Possédant un domaine divisé en trois parties bien distinctes, avoisinant chacune des quartiers de situation et de population toutes différentes, il est évident que ces parties conviennent les unes à des édifices importants, les autres à des constructions modestes et correspondent à des estimations en rapport avec ces destinations spéciales.

Mais il faut se rappeler aussi que nous n'avons pas acheté nos terrains pour un prix global, mais par lots de prix divers variant entre 1,75 et 120 francs le mq. Or, nous n'avons pu constater que pour les uns ou pour les autres les reventes opérées par nous nous donnaient d'importants bénéfices. Nous n'avons donc pas de terrains meilleurs ni de terrains pires, nous possédons des terrains tous bons et même exceptionnellement bons, puisqu'ils conviennent à toutes les entreprises et sont accessibles à toutes les bourses.

Il est un fait indéniable, c'est que les constructeurs se sont de préférence, au cours des premières années, portés vers la partie de notre domaine dite Quartier Bab-Azoun, et cela était tout naturel puisque ce quartier nouveau était le trait d'union prédestiné entre les rues d'Isly et de Constantine, dans Alger proprement dit, et les rues Michelet et Baudin dans Mustapha, toutes voies déjà complètement bordées de maisons élégantes et d'excellent rapport.

Mais, aujourd'hui, par suite des ventes que nous y avons réalisées et des constructions édifiées par nos acquéreurs, les lois à bâtir dans ce nouveau quartier sont devenues très rares et il n'y reste plus à vendre que quelques milliers de mètres de terrain dont nous avons naturellement relevé les tarifs en présence des offres concurrentes qui les visent.

Dans ces conditions, étant donné que le mouvement des constructions ne paraît pas se ralentir à Alger et que la crise immobilière dont on nous menace depuis les premiers temps de nos opérations, si elle se fait sentir quelque peu, ne s'est guère manifestée que sur les maisons des hauts quartiers de la ville, moins élégantes, moins confortables et, partant, moins prisées que les habitations modernes, il est à prévoir que les vues des entrepreneurs devront forcément se porter sur les autres parties de notre domaine: car il faut bien se rappeler que nous sommes à Alger les seuls marchands de terrains à bâtir de premier ordre, et, en vertu d'une loi économique bien connue, l'étendue de la chose mise en vente venant à diminuer par suite des réalisations opérées, ce qui reste à vendre augmente de valeur dans une proportion correspondante.

D'autre part, on doit se rappeler que le quartier Bab-el-Oued avait été, jusqu'ici, très peu favorisé au point de vue de la viabilité et c'est là surtout ce qui avait donné à penser que les terrains que nous possédions seraient d'une réalisation plus lente et moins avantageuse, mais aujourd'hui, il commence à voir ses rues mises en bon état, pourvues de canalisations d'eau et d'éclairage, et traversées par deux lignes de tramways ; en outre, le square dont nous avons cédé l'emplacement va recevoir ses plantations et être orné d'un kiosque à musique.

La multiplication et l'amélioration des moyens d'accès amènent généralement le peuplement d'un quartier ;. nous devons donc espérer qu'il en sera ainsi pour Bab-el-Oued.

Nous avons déjà reçu des offres pour certains lots situés dans ce quartier ; nous en avons accueilli quelques-unes et nous aurions même à vous déclarer d'autres ventes, si nous n'avions tenu à ne pas abaisser nos tarifs.

À notre avis, en effet, c'est là une mesure que peuvent et doivent même se permettre des sociétés immobilières à leur début, mais qu'il faut repousser catégoriquement lorsque l'on a, comme nous, prouvé sa vitalité et inspiré à tous confiance en sa stabilité. Toutes les fois, du reste, que nous avons maintenu nos prix, nous avons eu la satisfaction de voir les propositions d'abord rejetées par nous comme insuffisantes, devenir de plus en plus avantageuses, et atteindre enfin la limite que nous nous étions fixée.

Quant aux terrains de l'Esplanade de Mustapha, aussitôt que la disparition du vélodrome va les rendre disponibles, nous devons prévoir qu'ils seront l'objet de propositions sérieuses et nombreuses, mais nous pensons qu'il ne faudra pas trop se presser de les écouter et qu'il conviendra plutôt de laisser ces emplacements continuer à prendre une plus-value qui ne fait de doute pour personne. Quoi qu'il en soit, on comprend par ce rapide exposé qu'il nous est permis de rassurer les esprits un peu trop craintifs et que notre avenir pourrait inquiéter.

Nous n'avons pas besoin, pour obtenir ce résultat, de nous lancer dans des pronostics et des calculs de probabilités toujours trop sujets à l'erreur.

Jusqu'ici, nous avons tenu à ne jamais vous présenter que des chiffres et des faits ; nous ne nous départirons pas de cette altitude que vous avez toujours bien voulu approuver.

Vous vous rappelez que, l'an dernier, nous vous accusions comme restant encore en notre possession à la fin de 1901. sur l'ensemble du domaine acquis de la ville et déduction faite des lots revendus par nous une superficie de terrain nous revenant au prix de coût à 6.778.248 fr. 97. En déduisant à la fin de 1905 ceux que nous avons vendus au cours de ladite année, et qui sont représentés au même prix de coût par une valeur de 970.891 fr. 05, le montant de ce qui restait au 1^{er} janvier 1906 aurait dû être réduit à 5.807.357 fr. 92, mais, par suite de l'acquisition supplémentaire faite à la Ville d'une bande de terrain en bordure de l'avenue Bab-el-Oued, de l'achat de petits immeubles peu importants, mais intéressants pour nous et, enfin, de quelques légères rectifications de mensuration, nous restions à posséder, au 31 décembre 1905, une propriété foncière nous revenant au total à 6.124.493 fr. 17.

Nous sommes heureux de pouvoir vous annoncer que, du 1^{er} janvier au 30 avril 1906, nous avons encore conclu des ventes portant sur 9.150 mq. pour un prix de vente global de 1.020.000 francs en chiffres ronds.

Une autre source de profits pour nous, indépendamment encore du revenu des titres formant notre cautionnement, et qui ne varie pas beaucoup, c'est le produit des terrains que nous donnons en location, et dont voici le tableau récapitulatif pour les six années de notre fonctionnement :

Années	Sommes
1900	36.070 14
1901	42.491 42
1902	41.217 35
1903	68.085 00
1904	46.655 88
1905	37.468 50

Les revenus ont diminué au cours de ces dernières années en raison de la réduction, par le fait même des ventes que nous faisons, des emplacements susceptibles d'être

loués. L'augmentation du taux des loyers obtenue nous a permis, cependant, d'avoir encore cette année un chiffre légèrement supérieur à celui de 1900, alors que notre domaine était intact. Nous devons d'ailleurs espérer, ainsi que nous vous le faisons envisager plus haut, que la disparition du Vélodrome augmentera les produits que nous pourrions tirer de la vaste surface qu'il couvrait.

Notre dette envers la ville d'Alger, primitivement de 8.977.8639 fr. 12, se trouvait réduite, à la fin de l'exercice dont nous vous rendons compte, à 3.440.621 fr. 16.

Par suite du versement de la semestrialité du 15 mars 1900, ce chiffre se restreint à 3.010.021 fr. 10, et, si l'on tient compte du montant de notre cautionnement, ce n'est plus qu'une charge de 2.039.723 fr. 00 qui, de ce chef, grève notre passif.

Nos réserves, constituées conformément à vos décisions antérieures se décomposent ainsi :

Réserve légale (sans variations) 230.000 00
 Réserve. spéciale de prévoyance et d'amortissement (?) 531.990.77
 Ce. dernier compte figurait au bilan de l'exercice 1904 pour 500.000 fr.

L'assemblée générale dernière décida de grossir la réserve par un prélèvement de 200 000 francs sur les bénéfices, puis d'affecter une partie de cette réserve (soit 108 000 fr. 23) pour amortir, sauf 1 franc, le compte Mobilier et, pour éteindre complètement les deux comptes Travaux sur le domaine de la Compagnie et Route Malakoff.

Enfin, nous vous rappelons qu'en dehors de la constitution de ces réserves et de l'exercice des amortissements, nous avons employé nos bénéfices à vous distribuer les dividendes suivants :

Années	Divid. par act.	Divid. par part	Total
1902 Dividende de l'exercice 1901	4 00	—	100.000
1903 Dividende de l'exercice 1902	6 00	1 00	200.000
1904 Dividende de l'exercice 1903	6 00	1 00	200.000
1905 solde du dividende 1903	9 50	475	475.000
1903 dividende propre de l'exercice 1904	12 74	4 37	437.000

Soit, au total, une somme de 1.412.000 francs que nous avons distribuée entre les actionnaires et les porteurs de parts.

Les travaux effectués sur le domaine de la Compagnie se sont élevés cette année à la somme de 41.670 fr. 10. Nous vous proposerons encore cette fois, comme l'année dernière, de l'amortir complètement ainsi que le compte Mobilier, que les dépenses de réparation et d'achat ont élevé à 1.232 fr. 65 et que nous vous demanderons de ramener à un franc.

Nous avons, dans notre précédent rapport, établi une classification de notre actif en partie immobilisée comprenant nos terrains non encore vendus, et le cautionnement déposé à la Caisse des dépôts et consignations et partie mobilisée constituée par les quatre comptes : Acquéreurs de terrains et Immeubles, Effets à recevoir, Caisses et Banques, et Débiteurs divers. L'ensemble de cet actif mobilisé, dont vous trouvez le détail au bilan, se totalise par 1.020.878 fr. 53 contre 818.105 fr. 75, chiffre de l'an dernier.

Profits et pertes

Ce compte se solde cette année par un excédent de profits s'élevant à 1.025.975 fr. 65.

Le tableau comparatif des résultats de notre exploitation pendant nos six premières années s'établit comme suit :

Ex.	bénéfice net (fr.)
1900	176.379 56
1901	326.081 81
1902	541.411 50*
1903, bénéfice net	763.505 94*
1904	765.650 06
1905	1.025.975 65

* (déduction faite du solde reporté de l'exercice précédent.)

Pendant la même période, nos dépenses d'administration ont été les suivantes :

1900	77.950 90
1901	88.265 60
1902	78.383 82
1903	77.182 95
1904	78 578 82
1905	84.534 02

Nous vous demandons. Messieurs, de vouloir bien approuver, tels qu'ils sont présentés, les comptes dont nous venons de vous fournir le commentaire.

Répartition des bénéfices

Ainsi que vous venez de le voir, les bénéfices nets de l'exercice 1905 s'élèvent à 1.025.975 fr. 05.

Fidèles à l'esprit de prudence qui nous a toujours guidés dans les propositions que nous avons faites, nous estimons qu'il convient, cette fois encore, de mettre une large part de ces profits à la disposition de nos opérations d'amortissement.

Aussi vous proposerons-nous de ne distribuer cette année qu'une somme de 625.000 francs ainsi répartie :

350.000 francs pour les actions, soit, pour chaque action 14 francs

250.000 francs pour les parts, soit pour chaque part 5 fr.

25.000 francs pour le tantième du conseil d'administration.

Vous pourriez porter purement et simplement aux réserves le solde de 400.975 fr. 65, mais nous estimons qu'il serait plus simple d'opérer, dès maintenant, des amortissements là où ils semblent utiles, plutôt que de continuer à grossir indéfiniment une réserve dont l'emploi peut rester longtemps indéterminé. C'est pourquoi nous vous proposerons même (sans toucher, bien entendu, à la réserve légale qui reste à son chiffre plein de 250.000 francs) de ramener la réserve extraordinaire de 531.990 fr. 77,

montant actuel, à la somme ronde de 500.000 francs ; la différence serait ajoutée à notre solde disponible de 400.975 fr. 05 qui serait ainsi porté à 432.966 fr. 42.

Nous l'emploierions aux amortissements suivants :

Mobilier (sauf 1 fr.)	1.28105
Travaux sur le domaine de la Compagnie	44.6770 10
Le surplus	387.064 67

serait porté en amortissement du compte Terrains et Immeubles, qui se trouverait ainsi ramené à 5.737.428 francs 50.

Nous pourrions, sur les crédits des années suivantes, réduire encore progressivement le prix de revient de nos terrains, et comme, en même temps, la valeur vénale de ces terrains ne pourra qu'aller en croissant, nous augmenterons ainsi par une double opération en sens contraire la proportionnalité des bénéfices à réaliser.

Telles sont les propositions que nous soumettons à votre ratification.

À la fin de l'année 1905, nous avons eu le regret de voir se séparer de nous notre président, M. Méliodon, que son état de santé a forcé de résigner également les fonctions d'administrateur qu'il occupait dans d'autres sociétés des plus importantes, telles que le Crédit foncier de France, le Comptoir national d'escompte, le Crédit foncier et agricole d'Algérie, etc. M. Méliodon avait pris une part active à la formation de notre compagnie et ne lui avait jamais ménagé, jusqu'à ces derniers temps, le précieux concours de son jugement éclairé et de sa haute expérience. Son affabilité apportait un charme réel dans les rapports qu'entretenaient avec lui ses collègues, et son départ, causé par d'aussi pénibles motifs, nous a tous profondément attristés.

Pour le remplacer à notre tête, et sous réserve de votre ratification, nous avons offert la place vacante à M. Max Boucard qui venait de quitter depuis peu le Conseil d'État avec le titre de maître des requêtes honoraire. Nous ne nous dissimulions pas que l'offre était bien modeste, s'adressant à une personnalité d'un aussi haut mérite, et qui venait de renoncer de son plein gré à l'un des postes les plus élevés de la hiérarchie administrative.

Nous avons été d'autant plus reconnaissants à M. Boucard d'avoir bien voulu, sans hésitation, prendre place parmi nous, et notre gratitude n'a fait que s'accroître, quand nous avons pu apprécier son dévouement à l'égard de notre société et sa bonne grâce à l'égard de ses collègues. Dès le début de cette année, notre nouveau président a tenu à se rendre à Alger pour étudier sur place le fonctionnement de notre entreprise et pour renouer ou entamer avec les autorités locales des relations cordiales qui sont un sûr garant de la bienveillance dont bénéficiera notre société.

Nous vous demandons, Messieurs, de ratifier la nomination faite provisoirement par nous, de M. Boucard, en qualité d'administrateur pour la fin de l'exercice écoulé.

Nous nous sommes trouvés contraints par la force même des choses d'assumer également, à titre provisoire, la gestion des affaires courantes de la société, depuis le 27 janvier dernier (terme de nos pouvoirs) jusqu'à la réunion de la présente assemblée. Nous vous demandons de vouloir bien ratifier cette gestion.

Vous allez avoir, Messieurs, à procéder, conformément aux statuts, au renouvellement de votre conseil d'administration.

Vous aurez également à nommer un ou plusieurs commissaires pour l'exercice 1900. Nous vous rappelons que MM. [Henri] Guilmin et Aubert sont rééligibles.

RAPPORT DU COMMISSAIRE

Messieurs,

Conformément aux dispositions de la loi du 24 juillet 1867 et de l'article 38 de vos statuts, j'ai l'honneur de vous présenter mon rapport sur le bilan et les comptes soumis à votre approbation.

J'ai examiné la comptabilité tenue à Alger et l'ai trouvée en parfaite concordance avec les situations de fait qu'elle a mission de traduire.

La comparaison entre le bilan de cet exercice et celui des exercices précédents provoque les quelques commentaires ci-après :

Il a été vendu :

Dans l'exercice 1904: 10.405 mètres carrés 59, pour la somme de 1.523.804 fr. 71 ;

Dans l'exercice 1905: 14.234 mètres carrés 67, pour la somme de 1.960.217 fr. 76,

Plus-value de surface en 1905, 3.829 mètres carrés et plus-value de produit 436.413 francs,

Pour que la proportion, par rapport avec les résultats de 1901, fût exacte, il faudrait que, cette année, le produit brut de la vente fût de 2.084.578 fr. 06.

Il s'en faut au moins de 121.010 francs environ, ce qui est un premier indice que les bons terrains de la société étant désormais presque tous vendus, les opérations qui restent à faire ne permettent pas d'espérer des résultats aussi satisfaisants que ceux acquis dans le passé.

Travaux sur le domaine de la compagnie (44 670 fr. 10). Les bénéfices permettent de les amortir en totalité et nous conseillons de le faire, conformément aux sages errements *[sic]* suivis par le passé : l'an passé, les amortissements se sont élevés au total de 161.628 fr. 99.

Acquéreurs de terrains et immeubles (879.372 fr. 64). Toutes les créances sont bien rentrées jusqu'à présent : d'ailleurs, les créances de la société sont garanties par le privilège et par l'obligation de construire qui a toujours été exécutée.

Effets à recevoir (5.230 francs). À la date de ce rapport, il ne reste plus que 250 francs.

Débiteurs divers (70.869 fr. 70). Excellente situation : les débiteurs sont : la Ville pour plus de 50.000 francs et les actionnaires pour 18.400 francs représentant l'impôt avancé en 1905 et remboursable en 1906 au moment du paiement des coupons.

PASSIF

Réserves spéciales (531.990 fr. 77) dont 200.000 portés l'an dernier par décision de l'assemblée générale, mais on a repris également par décision de l'assemblée générale 168.009 francs 26 pour amortir Travaux de la Compagnie et Mobilier.

Ville d'Alger (3.410 621 fr. 16). La société aujourd'hui est absolument à jour dans ses paiements à la Ville.

Profits et pertes (1.025.975 fr. 65). Il peut être intéressant d'entrer dans quelques-uns des détails du jeu de ce compte au courant de l'exercice :

Nous remarquons d'abord que les dépenses d'exploitation et frais d'administration, malgré le développement des affaires, n'ont pas sensiblement varié. La différence de 50.000 francs entre le total des dépenses en 1904 (116 243 francs 21) et le total en 1905 (164 067 fr. 68) correspond très sensiblement à une indemnité de 50.000 francs que l'on a dû payer pour obtenir la résiliation d'un contrat devenu défavorable à la société.

Location de terrains 37.468 fr. 50 en 1905 contre 46.653 fr. 88 en 1904. Certaines locations ont disparu par suite de la vente des terrains. Cette perte apparente est largement compensée par les intérêts d'argent dus par les acheteurs de ces mêmes terrains, soit 51.286 fr. 73, qui figurent au compte, bénéfices divers. Ce dernier compte a été également crédité d'une somme de 70.000 francs représentant les droits litigieux que la compagnie prétendait avoir sur certains terrains considérés par la Ville comme dépendant de la voirie, droits que la Ville a reconnus transactionnellement pour la somme ci-dessus.

Bénéfices sur terrains (996.316 fr. 30). Cette somme est à rapprocher du montant brut des ventes reproduit plus haut 1.950.217 fr. 70. Il en ressort que les ventes se sont faites à 50 % de bénéfice : c'est magnifique, mais il ne faut pas oublier que cette

proportion ne se retrouvera certainement plus dès l'année prochaine. Les meilleurs terrains sont, à l'heure actuelle, presque tous vendus. Les acquéreurs sont peu empressés du côté de Bab-el-Oued et du côté de Mustapha.

La société a intérêt à attendre que la valeur des terrains augmente.

Conclusions

En conséquence, nous vous proposons d'approuver les comptes et les propositions de votre conseil d'administration tendant à de larges amortissements en prévision des ventes moins favorables auxquelles nous devons nous attendre dès aujourd'hui.

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 1905

ACTIF		
Cautionnement ville d'Alger		1.000.897 50
Frais de premier établissement		1 00
Terrains et immeubles :	6.121.493 17	
Travaux sur le domaine de la Compagnie :	41.670 10	6.169.163 27
Travaux pour le compte de la ville d'Alger		52.677 47
Démolition du Fort Bab-Azoun		14.217 90
Acquéreurs de terrains et immeubles		879.352 64
Effets à recevoir		5.250 00
Caisses et banques		71.406 19
Débiteurs divers		70.869 70
Mobilier		1.232 65
		<u>8.265.063 32</u>
PASSIF		
Capital social		2.500.000 00
Réserve légale		250.000 00
Réserve spéciale de prévoyance ou d'amortissement		531.990 77
Ville d'Alger		3.440.621 16
Dividende à payer		438.482 68
Créanciers divers		63 374 95
Comptes des entrepreneurs		4.463 21
Cautionnements divers		820 65
Comptes des actionnaires et des porteurs de parts (en réserve)		9.339 25
Profits et pertes		1.025.975 65
Total		<u>8.265.063 32</u>

PROFITS ET PERTES

DÉBIT	
Frais divers :	
Courtage sur ventes de terrains, commissions diverses, frais d'actes, frais judiciaires, timbres d'effets, papier timbré, contributions et taxes, droits de garde, divers	79.533 06
Entretien et réparation des immeubles	2.132 75
Dépenses d'administration	84 534 02
Total des dépenses	166.200 43
Bénéfice net	1.025.975 65
Total égal aux produits	<u>1.192.176 08</u>
CRÉDIT	
Bénéfices divers :	
Vente de matériaux, pierres, bois, etc., solde d'intérêts, divers	128.253 13
Location de terrains et immeubles :	
Loyers encaissés au 31 décembre	37.468 59
Intérêts du cautionnement :	
Coupons encaissés au 31 décembre : 21 809 98	
Coupons acquis mais non échus : 8.328 17	30.138 15
Terrains et immeubles :	
Bénéfices sur terrains vendus en 1905	996.316 30
Total égal aux produits	<u>1.192.176 08</u>

Résolutions

Les résolutions suivantes ont été adoptées :

1. L'assemblée générale, après avoir entendu le rapport du conseil d'administration et celui du commissaire, approuve les comptes et le bilan tels qu'ils sont présentés.

2. L'assemblée fixe à 14 francs par chaque action et à 5 francs par chaque part bénéficiaire le dividende à répartir pour le dernier exercice et approuve pour le surplus la répartition proposée par le conseil.

3. L'assemblée confirme la nomination faite par le conseil de M. Max Boucard, en qualité d'administrateur, en remplacement de M. Méliodon, démissionnaire, et pour la période à courir jusqu'à l'expiration des pouvoirs du premier conseil d'administration.

4. L'assemblée donne *quibus* à MM. les administrateurs sortants pour toute la durée de leur gestion.

5. L'assemblée nomme administrateurs MM. G[eorges] Adam, [Max] Boucard, [Louis] Castan, [Joseph] Crispo, [Georges] Dislère, [François] Gastu, de Laulanié de Sainte-Croix, [Lucien] Viard, comte de Zogheb et Henimann en conformité de l'article 20 des statuts ; étant entendu qu'il sera établi entre les membres du conseil ainsi nommés un

roulement portant sur un nombre suffisant de membres pour que la durée des fonctions de chaque administrateur ne soit pas de plus de six années.

6. L'assemblée nomme commissaire pour l'année 1906, M. [Henri] Guilmin et commissaire suppléant, M. Aubert et fixe à 1.000 francs l'allocation qui sera attribuée à celui des commissaires qui fera le rapport.

Immobilière d'Alger
(*Gil Blas*, 8 mai 1907)

L'assemblée générale ordinaire des actionnaires de la Compagnie foncière et immobilière de la Ville d'Alger a eu lieu le 6 mai, sous la présidence de M. Boucard, président du conseil.

Après avoir entendu la lecture des rapports, l'assemblée a approuvé, tels qu'ils lui étaient présentés, les comptes de l'exercice 1906, se soldant par un bénéfice net de 567.054 francs 59, et fixé le dividende y afférent à 8 fr. par action, payable par moitié au 15 mai et 15 novembre 1907, et à 2 fr. par part fondateur, payables le 15 novembre, le tout sous déduction des impôts.

L'assemblée a réélu MM. [François] Gastu et [Joseph] Crispo, administrateurs sortants, et renouvelé, pour l'exercice en cours, les pouvoirs de MM. [Henri] Guilmin et Aubert, commissaires des comptes.

COMPAGNIE FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE DE LA VILLE D'ALGER
(*La Cote de la Bourse et de la banque*, 8 mai 1907)

L'exercice 1906 de la Compagnie foncière et immobilière de la Ville d'Alger s'est soldé par un bénéfice net de 557.715 fr. 34, contre 1 million 25.975 fr. 65 pour l'exercice 1905. L'assemblée générale des actionnaires, qui s'est tenue le 6 mai, a fixé en conséquence le dividende de l'exercice écoulé à 8 fr. par action et à 2 fr. par part bénéficiaire, au lieu de 14 et 5 fr. précédemment. Après paiement de ce dividende, des tantièmes et un prélèvement de 39.842 fr. 98 pour amortir le compte travaux sur le domaine de la société et le compte mobilier, il est resté une somme de 257.211 fr. 61 c., qui a été reportée à nouveau.

Ce report s'imposait, de l'avis du conseil, pour deux raisons : la première, c'est que, par suite des délais de paiement que la société accorde à ses acheteurs, la trésorerie est toujours un peu serrée ; la seconde, c'est qu'après une période de crise comme celle qui vient d'être traversée par la Compagnie, il convient de se montrer encore plus prudent que de coutume.

Le rapport qui a été présenté aux actionnaires donne un aperçu général de la situation de la Compagnie, très clair et très complet.

Il rappelle d'abord qu'à ses débuts, la société possédait un domaine d'une superficie de 203.582 m. q. 16, lui revenant, tous frais compris, à 8.977.869 12. Indépendamment de ses ventes et par suite de rectifications d'alignements, de divers échanges, de l'acquisition de la bande de terrain en bordure de l'avenue Bab-el-Oued, la superficie totale et le prix de revient global ont subi, au cours des exercices suivants, de légères modifications.

Au 31 décembre 1906, après six années d'exploitation active, il restait encore 134.332 mètres carrés 74 portés au bilan pour 5.246.500 75. Ce chiffre ne représente même pas le prix de coût, puisque l'an dernier, les actionnaires ont décidé d'en déduire une somme de 387.064 67 prélevée sur les bénéfices de 1905. Si l'on n'avait pas opéré

cette réduction, le compte terrains et immeubles devrait figurer au bilan pour 5.633.565 42. La conclusion que l'on peut tirer de ces indications, c'est que la partie que l'on a réalisée sur le domaine initial en représente les 35 % en superficie et les 32 % en valeur au prix de coût.

Cette partie réalisée, qui revenait à 3.900.000 francs en chiffres ronds, a été revendue un peu plus de huit millions, c'est-à-dire avec un bénéfice de cent pour cent.

Or, les terrains qui restent ne sont pas les moins bons. Les faits l'ont confirmé, car si les ventes réalisées en 1906 sont d'un métrage moins important que celles effectuées en 1905 (exercice qui comportait les ventes exceptionnelles faites à l'État), le pourcentage des bénéfices réalisés a toujours été en moyenne de 100 % au moins.

Si la société a maintenant à peu près terminé le placement de ses terrains de Bab-Azoun, sur lesquels les constructions se sont tout d'abord portées de préférence, parce que ce quartier était déjà amorcé de divers côtés par des agglomérations antérieurement constituées, il lui reste l'esplanade Bab-el-Oued, qui commence à se bâtir depuis qu'elle est dotée de ses services de voirie et traversée par une ligne de tramways qui, auparavant, la contournait.

Elle a aussi ses terrains de Mustapha, véritable réserve de son domaine, et dont certains lots ont été l'objet d'offres avantageuses. Cependant, ces offres, elle ne les a pas acceptées, parce qu'elle espère obtenir mieux encore en patientant un peu.

C'est pourquoi, convaincu, par des faits, que le chiffre porté au bilan en regard du compte terrains et immeubles était loin de correspondre à sa valeur vénale actuelle, le conseil a cru devoir donner, à titre d'indication, l'estimation que l'on pourrait faire de ces terrains, si, au lieu d'appliquer à chacun des lots qui restent à vendre, le prix au mètre carré qu'il a coûté, on leur appliquait le prix moyen auquel on a déjà réalisé les terrains de même catégorie.

Ce travail a permis de donner à l'ensemble des 134.332 mètres carrés 74 figurant encore dans le domaine, une valeur d'estimation comparative de dix millions cent soixante-seize mille trois cent quarante-six francs, quarante-neuf centimes (10.176.346 49).

Avec les huit millions qu'ont rapportés les ventes déjà faites et qui, joints au montant du capital social (2.500.000 fr.) ont fait, au total entrer dans les caisses, dix millions cinq cent mille francs, la société a, depuis son origine jusqu'au 31 décembre 1906 (le tout en chiffres ronds) :

Versé à la Ville en valeur de cautionnement	1.000.000
Versé à la Ville à compter sur le prix d'achat	5.380.000
Ensemble	6.380.000
Elle a distribué en dividende	2.120.000
Les frais de constitution, mutations et apports ont absorbé	516.000
On a fait des travaux pour	290.000
Enfin les frais généraux se sont élevés au total pour les sept exercices écoulés à	569.000
Total	<u>9.875.000</u>

La différence entre ce chiffre et les 10.500.000 francs indiqués ci-dessus est représentée par les amortissements opérés sur les frais de premier établissement et sur le mobilier ainsi que par les disponibilités et les créances.

Comme pendant au tableau que nous venons de reproduire et qui représente le passé, le rapport expose ensuite l'avenir.

Au 1^{er} janvier 1907 la société possédait un ensemble de terrains pouvant être évalués, soit à 5.600.000 fr. si on leur applique le prix de coût, soit à 10 millions si on leur attribue une valeur moyenne comparative aux prix déjà obtenus. Nous ajouterons les disponibilités en caisse et chez les banquiers et les créances, toutes de premier ordre puisque les débiteurs sont, ou la Ville pour travaux faits pour son compte, ou les acheteurs sur lesquels la société conserve un privilège primant tous autres. Le total de ces comptes s'élève à plus de 500.000 fr. En outre, le cautionnement de 1 million doit figurer dans cette colonne.

Ceci posé, si l'on prend les terrains pour leur valeur au prix de coût, on obtient un actif réalisable de 7.100.000

Avec cela, la Compagnie doit faire face :

Au solde de sa dette envers la ville, environ	2.600.000
À ses comptes courants chez ses banquiers	335.000
À ses créanciers divers	36.000
Enfin, au remboursement de son capital	2.500.000
Soit un total de	<u>5.465.000</u>

On voit donc que, si même on liquidait tous les terrains au prix du coût, on aurait 7.100.000 fr. pour payer 5.500.000 fr. et que., par conséquent, toutes les dettes acquittées, et le capital remboursé, il resterait encore 1.600.000 fr. de bénéfices à partager entre les actions et les parts bénéficiaires.

Mais si, au contraire, on suppose que les terrains continueront à se vendre avec un bénéfice sensiblement égal à celui que l'on avait obtenu jusqu'à ce jour, c'est 10.000.000 qu'on peut faire entrer en ligne de compte pour ce chapitre.

En y ajoutant les disponibilités et créances ainsi que le cautionnement, on arrive à un actif réalisable de 11.500.000 fr. pour faire face à 5.500.000 fr.

Dans ce cas, c'est sur 6.000.000 que les actions de jouissance (après avoir été remboursées), et les parts bénéficiaires exerceraient leurs droits.

Naturellement, la durée plus ou moins longue des réalisations dépendra du plus ou moins de prospérité de l'Algérie en général et de l'activité plus ou moins intense du mouvement commercial à Alger même.

Nous allons maintenant passer à l'examen des chapitres du bilan qui méritent de retenir plus particulièrement l'attention.

Nous trouvons d'abord le compte terrains et immeubles, sur lequel nous venons de fournir d'amples explications.

Les ventes réalisées l'année dernière portent sur 11.051 m. q. 04, comprenant : 5.004 m q.69 sur Bab-Azoun et 6.046 m. q. 35 sur Bab-el-Oued. Leur prix de coût étant de 518.834 10 et le prix de vente 1.097.299 fr. 90, les bénéfices se sont donc élevés de ce chef à 578.465 fr. 80.

Les ventes effectuées pendant les quatre premiers mois de l'exercice en cours ne portent que sur 180.000 francs environ. Il y a donc un ralentissement sensible des ventes. Mais il faut bien remarquer que la crise que la société vient de subir n'est pas purement immobilière, mais qu'elle atteint toutes les opérations commerciales, agricoles et surtout vinicoles de l'Algérie.

La plupart des comptes inscrits au passif s'expliquent d'eux-mêmes.

Les deux postes réserve légale et réserve spéciale de prévoyance comportent cependant quelques commentaires. Ces réserves ne sont pas représentées par des

espèces liquides non plus que par des valeurs négociables en Bourse. Dans ce cas, d'ailleurs, ces postes devraient avoir leur contre-partie à l'actif, soit dans le compte caisses et banques, soit dans un compte portefeuille, et tel n'est pas le cas.

Leur contre-valeur est dans le compte terrains et immeubles.

Nous avons indiqué plus haut que les terrains que l'on avait revendus jusqu'à présent ne représentaient, au prix de coût, que 3.900.000 fr., tandis que l'on avait déjà, par le fait des semestrialités régulières, versé à la Ville (cautionnement compris) six millions environ. La Compagnie a donc été obligée d'appliquer à ces paiements non seulement tout ce qui restait disponible sur le capital, après l'acquit des frais de toute sorte, mais encore une partie des bénéfices réalisés, et ce, à titre d'avance. Ce sont ces bénéfices ainsi employés provisoirement que l'on a appelés réserves. Elles ont en nature leur représentation, en terrains payés et libres de toute hypothèque.

Après les explications que nous venons d'analyser, l'examen du compte profits et pertes ne nous paraît comporter aucun commentaire particulier. Signalons seulement que les frais généraux sont absolument constants, puisqu'ils s'élèvent à 84.160 fr. 57, contre 84.535 fr. 02 en 1905.

Ajoutons que MM. Gastu et Crispo ont été nommés administrateurs.

Immobilière de la ville d'Alger
(*Gil Blas*, 18 juin 1908)

L'assemblée générale ordinaire des actionnaires de la Compagnie foncière et immobilière de la ville d'Alger a eu lieu le 16 juin, sous la présidence de M. Max Boucard, président du conseil.

Il résulte des rapports que le montant des bénéfices nets de 1907 est de 150.473 fr. 33.

Le Conseil a estimé, par prudence, devoir proposer la distribution de 100.000 fr. seulement, soit 4 fr. par action représentant l'intérêt statutaire.

Il resterait un solde de 50.473 fr. 33 auquel on doit ajouter le report de l'an dernier : 217.211 fr. 61, soit, au total, 267.684 fr. 94.

Le conseil a proposé d'employer une partie de cette somme, soit 160.000 fr., en amortissements sur les immeubles, et de reporter à nouveau le solde, soit 107.684 fr. 94.

Après avoir entendu la lecture des rapports, l'assemblée a approuvé les comptes de l'exercice 1907 et la répartition proposée par le conseil.

Elle a réélu M. Heinimann, administrateur sortant, et renouvelé, pour l'exercice en cours, les pouvoirs de MM. Guilmin et Aubert, commissaires des comptes.

Compagnie foncière et immobilière de la Ville d'Alger
(*Le Capitaliste*, 29 avril 1909)

La Compagnie foncière et immobilière de la Ville d'Alger se négocie à 97,50, 96 et 94,50 ; la part fait comme précédemment 16, 75. Les bureaux de cette Compagnie, précédemment situés 64, rue de la Victoire, ont été transférés, depuis le 26 courant, dans un des locaux de l'immeuble de la Compagnie algérienne, 22, rue Louis-le-Grand, à Paris. Des relations assez étroites se sont établies entre les deux sociétés, M. [Célestin] Matheron, administrateur de la Compagnie algérienne, ayant été nommé récemment administrateur de la Compagnie foncière et immobilière de la Ville d'Alger.

Compagnie foncière et immobilière de la Ville d'Alger

Assemblée générale ordinaire du 26 mai
(*L'Information financière, économique et politique*, 26 mai 1909)

Les actionnaires réunis sous la présidence

1° Approbation du bilan et des comptes.

2° Distribution d'un dividende de 4 % et affectation du solde, soit 121.121 fr. 79 à une réserve spéciale.

3° *Quitus* de sa gestion à M. Gastu, administrateur, décédé.

4° Réélection de MM. Viard et Dislère, administrateurs ; ratification de la nomination comme administrateurs de MM. [Célestin] Matheron, Guerlet¹⁸ et Pelegri¹⁹.

5° Réélection de MM. Guilmin et Aubert, commissaires des comptes sortants.

Compagnie foncière et immobilière de la Ville d'Alger
(*Gil Blas*, 28 mai 1909)

Les comptes soumis à l'assemblée annuelle tenue hier font ressortir pour l'exercice 1908 un solde créditeur de 221.544 fr. 09, y compris le report précédent de 107.648 fr. 94. Le dividende des actions a été fixé à 4 francs ; les parts ne reçoivent aucune répartition ; le solde de 121.121 fr. 79 est porté au fonds de prévoyance. *Quitus* a été donné à M. [François] Gastu, administrateur décédé ; MM. [Georges] Dislère et [Lucien] Viard ont été réélus administrateurs pour six ans. La nomination de MM. Matheron, Pelegri et Guerlet comme administrateurs a été ratifiée.

L'exercice en cours s'annonce comme favorable.

Sur les 125.429 m. de terrains restant à vendre au 31 décembre dernier, 2.326 ont été vendus pour 328.000 francs, laissant un bénéfice net de 167.000 francs ; les ventes continuent dans d'excellentes conditions ; certains portent sur des terrains que la société a acquis à 1 [?] fr. 75 le mètre et qu'elle cède à un prix moyen de 17 francs.

NÉCROLOGIE

Jules Plassard

(*Le Figaro, Le Journal des débats*, 11 juin 1909)

M. Plassard, ancien gérant des magasins du « Bon Marché », est décédé en son château de la Féculerie, à Saint-Léger-sous-la-Bussière (Saône-et-Loire), à l'âge de soixante-seize ans. M. Plassard était avoué à Paris, quand Mme Boucicaut lui demanda d'entrer dans son conseil d'administration. Quand elle mourut, elle le nomma, par testament, gérant à vie ; mais M. Plassard, qui avait tenu à limiter à cinq ans son

¹⁸ Alfred Guerlet : ingénieur E.C.P., docteur en droit, dirigeant de sociétés, président des Tramways et messageries du Sahel. Voir encadré :

www.entreprises-coloniales.fr/afrique-du-nord/Tramways_messageries_Sahel.pdf

¹⁹ Michel Pelegri (ou Pélegri) : créateur du Domaine de Guellabou à Sidi-Moussa, maire de cette localité, président du Comptoir de l'escompte de L'Arba, gros actionnaire du Crédit agricole, commercial et industriel d'Algérie. Il représente ici les riches viticulteurs qui investissent leurs excédents dans l'immobilier.

www.entreprises-coloniales.fr/afrique-du-nord/Michel_Pelegri.pdf

mandat, donna sa démission de gérant en 1893. Depuis lors, bien qu'il ne fût plus rien dans le conseil d'administration, il s'était toujours beaucoup intéressé à la prospérité des grands magasins, où son autorité et ses qualités d'administrateur avaient laissé le meilleur souvenir. C'était un homme de bien, très aimé de ses compatriotes.

Compagnie foncière et immobilière de la ville d'Alger
(*Les Annales coloniales*, 19 mai 1910)

La Compagnie foncière et immobilière de la ville d'Alger a réalisé, en 1909, un bénéf. net de 128.035,85 contre 113.395,15 en 1908.

Il est probable qu'il sera proposé à la prochaine ass. la répartition de l'intérêt statutaire de 4 fr. par act. Cette répartition appliquée aux 25.000 act. de 100 fr. composant le cap. soc. de 2.500.000 fr., absorbe 100.000 fr., ce qui laissera disponible une somme de 28.035,85.

COMPAGNIE FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE DE LA VILLE D'ALGER
Assemblée générale ordinaire du 19 mai 1910
(*L'Information financière, économique et politique*, 20 mai 1910)

COMPTE RENDU STÉNOGRAPHIQUE

Les actionnaires de cette compagnie ont tenu leur assemblée ordinaire ce matin sous la présidence de M. Max Boucard, président du conseil d'administration.

MM. le baron Le Vasseur et Patricot remplissaient les fonctions de scrutateurs, M. Chahuet, celles de secrétaire.

Voici le texte du rapport du conseil d'administration dont il est donné lecture :

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Messieurs,

Vous êtes aujourd'hui réunis en assemblée générale pour examiner les comptes de l'exercice 1909.

Nous passerons, comme d'habitude, en revue les différents éléments du Bilan et du compte de Profits et pertes, en fournissant au fur et à mesure les explications nécessaires.

À L'ACTIF

Le compte Cautionnement Ville d'Alger qui figurait l'année dernière au premier rang de notre actif pour 1.000.897 fr. 50, a disparu entièrement.

Il a été, en effet, affecté à payer le solde de notre dette envers la ville d'Alger ; en conséquence, le compte passif Ville d'Alger a disparu en même temps.

Le compte Terrains et Immeubles figure au bilan pour 4.492.249 francs.

Ce solde représente les terrains qui nous restent à vendre plus la maison n° 1, le tout évalué à son prix de revient, c'est-à-dire au prix de coût, majoré de la part afférente à ces terrains dans les dépenses pour l'acquisition et pour travaux de mise en valeur.

En 1909, nous avons vendu 5.747 mq. 74 ayant produit un bénéfice de 282.944 fr. 94.

En 1908, nous avons vendu 4.892 mq. 76 ayant produit un bénéfice de 186.510 francs.

Malgré le relèvement du total de nos ventes cette année-ci, il est incontestable que l'importance de nos ventes s'est ralentie au cours de ces derniers exercices, cela tient

non pas à une diminution du mouvement de la construction à Alger, mais à l'entrée en ligne de nouveaux terrains qui ont fait concurrence aux nôtres : terrains du Génie, terrains des Domaines, terrains du Bureau de Bienfaisance, terrains de la Ville et terrains particuliers disséminés en ville un peu partout. Il est cependant intéressant de constater que le pourcentage de nos bénéficiaires a augmenté par rapport à l'année dernière.

Les comptes Mobilier 144 fr. 50 et Caisses et Banques 48.735 fr. 04, n'appellent aucune explication.

Le compte Acquéreurs de Terrains et Immeubles, dont le solde est 828.802 fr. 26, comprend la totalité de ce qui est dû par nos acquéreurs. Nous vous rappelons que ces sommes sont garanties par le privilège du vendeur.

Nous trouverons tout à l'heure au compte du passif le compte correspondant Acquéreurs de Terrains leurs comptes d'effets comprenant la partie de cette dette de nos acquéreurs qui a été mobilisée par l'escompte et qui s'élève à 576.996 fr. 40.

Le compte Effets à recevoir dont le solde est de 15.000 francs, comprend les billets souscrits par nos acquéreurs et non encore escomptés.

Enfin, le compte Débiteurs Divers dont le solde s'élève à 18.847 fr. 10, comprend pour 7.700 francs environ des impôts avancés par La Compagnie et à restituer par les actionnaires lors du prochain paiement de coupon ; pour 4.672 francs environ, la valeur de quelques titres du cautionnement qui n'avaient pas pu être vendus au 31 décembre 1909 ; pour 765 francs, diverses sommes dues par la ville imager et pour 5.193 francs, dons intérêts dus par divers acquéreurs.

Au Passif

Le compte Capital est sans changement à 2.500.000 francs.

Dans le compte Réserves, la Réserve légale reste à 250.000 fr. ; quant à la Réserve spéciale qui était de 500.000 francs, elle a été augmentée de 120.121 fr. 79 conformément à la décision de votre assemblée générale de l'année dernière et l'ensemble de ces réserves se monte aujourd'hui à 870.121 francs 79.

Le compte Ville d'Alger qui s'élevait à la fin de l'exercice 1908 à 729.320 fr. 58, a disparu complètement du bilan comme nous l'avons déjà dit plus haut par suite du règlement définitif que nous avons fait avec la Ville le 31 janvier 1909.

Le compte Effets à payer se solde par 1.300.077 francs 69 contre en 1908, 1.007.077 fr. 65.

Cette augmentation de 293.000 francs résulte notamment de notre libération vis-à-vis de la ville.

Le compte Acquéreurs de terrains (leurs comptes d'Effets) dont le solde s'élève à 576.996 fr. 40, comprend les effets qui ont été souscrits par nos acquéreurs et que nous avons négociés pour les besoins de notre trésorerie.

Le compte Crédoiteurs divers, dont le solde s'élève à 6.725 francs, comprend des frais d'enregistrement avancés pour l'exercice suivant, des provisions versées par nos acquéreurs pour leur quote-part d'égouts non réglée, enfin diverses dettes dont le règlement n'a pas pu encore avoir lieu.

Le compte Cautionnements divers, dont le solde est de 411 fr. 75, comprend les cautionnements versés par divers locataires pour garantir l'exclusivité de leurs baux.

Enfin, le compte Profits et Pertes se solde par 128.035 fr. 85 malgré une augmentation importante de la charge des intérêts en raison du règlement définitif avec la Ville d'Alger et de la perte provenant de la réalisation des titres formant notre cautionnement.

Quant aux dépenses d'administration, nous les avons encore réduites cette année : à fin 1907, elles étaient de 83 785 fr. 55 ; à la fin de 1908, elles étaient de 75.236 fr. 91 et à fin de 1909, elles ne sont plus que de 62.770 fr. 65, en diminution de 21.014 fr. 90 sur l'exercice 1907 et de 12.466 fr. 26 sur celui de 1908.

RÉPARTITION

Nous vous proposons d'affecter comme suit le solde de Profit et Pertes :

À l'amortissement du compte Mobilier	144 20
À l'amortissement de baraquements figurant pour 13.000 francs au compte Terrains et Immeubles	5.000 00
À un dividende de 4 francs par titre aux actions	100.000 00
À la réserve spéciale	22.891 65
Total égal Fr	128.035 85

La distribution d'un dividende de 4 fr. aux actions ne dépassant pas l'intérêt statutaire, les parts, cette année, n'auront droit à aucune allocation.

Nous soumettons ces propositions à votre ratification.

Depuis notre dernière réunion, deux administrateurs nous ont remis leur démission, MM. de Zogheb et Laulanié de Sainte-Croix.

Enfin, nous avons à déplorer la mort de notre administrateur-directeur, M. Dislère, qui faisait partie de notre société depuis le début et dont tous nous avons pu apprécier la collaboration éclairée ; vous partagerez certainement avec nous les vifs regrets que nous cause cette mort prématurée.

Pour compléter le conseil et remplacer MM. de Zogheb et Laulanié de Sainte-Croix, nous avons fait appel au concours de M. Douane, vice-président de la Chambre Syndicale des Entrepreneurs, et de M. Le Grain, ingénieur, chevalier de la Légion d'honneur, deux de nos principaux actionnaires, et pour remplacer M. Dislère comme administrateur, nous avons fait choix de M. Chahuet, officier de la Légion d'honneur, directeur honoraire au ministère des Travaux publics.

Nous avons l'honneur de soumettre à votre ratification ces trois nominations ; nous vous proposons également de donner quitus à MM. de Zogheb et Laulanié de Sainte-Croix, administrateurs démissionnaires, et à la succession de M. Dislère.

Les administrateurs sortant cette année, sont : MM. Boucard et Matheron.

Nous vous proposons leur réélection. Enfin, nous vous rappelons que vous avez à nommer pour l'exercice 1910, un commissaire titulaire et un commissaire suppléant pour la vérification des comptes et que MM. Guilmin et Aubert, commissaires sortants, sont rééligibles.

*
* *
*

Lecture est ensuite donnée du rapport du commissaire des comptes qui conclut purement et simplement à l'approbation des comptes présentés par le Conseil.

LA DISCUSSION

M. le président. — J'ai été saisi de diverses questions, dont certaines sont un peu délicates : les voici telles qu'elles me sont posées : augmentation du dividende (donner tout au moins l'impôt en plus), réduction des frais généraux, développement général de l'affaire, son avenir, valeur actuelle et future de l'action — c'est assez difficile à préciser —, achat de nouveaux terrains.

Si d'autres questions sont formulées par des actionnaires présents, je vais leur donner la parole, sinon je répondrai immédiatement à celles que je viens de vous énumérer.

Un actionnaire. — Si j'ai bien compris l'exposé du conseil d'administration, d'autres sociétés viendraient nous concurrencer ; ne serait-il pas possible d'entrer en relations avec elles ?

M. le président. — Ce ne sont pas des sociétés, c'est l'État et la Ville d'Alger qui vendent des terrains leur appartenant. Pourquoi entrer en relations, pour acheter leurs terrains ?

Le même actionnaire. — Oui.

M. le président. — Nous assistons à toutes les adjudications et nous achetons quand nous pensons qu'il y a intérêt à le faire. Mais il ne faut pas oublier que notre dette est encore assez lourde, et nous aimerions arriver à la liquider avant de procéder à de nouveaux achats. Aussi n'achetons-nous que dans des conditions excellentes. Jusqu'ici, les prix ont été tellement élevés que nous n'avons pas eu le moindre regret de voir partir les terrains mis en vente.

Certes, il y a beaucoup de terrains qui sont offerts, la Ville d'Alger prospère et grandit, les vieilles maisons prennent de la valeur, on les vend pour en édifier de nouvelles, et tous ces terrains viennent concurrencer les nôtres. Mais [l'accroissement d'Alger est vraiment extraordinaire, l'augmentation de la population y est de 8 à 9.000 habitants par an, et Alger est destiné à devenir la véritable capitale de l'Afrique](#). Je crois donc que nous pouvons nous attendre à des surprises agréables pour l'avenir.

En ce qui concerne l'augmentation du dividende qui nous est demandée, nous la considérons, pour le moment, comme bien difficile. Nous pouvons donner 4 fr. aux actions avant de rien distribuer aux parts. Mais si nous donnons 4 fr. plus l'impôt, il faudra réserver 20 centimes par part. Nous croyons qu'il est plus sage de rester avec le dividende de 4 fr. bruts.

Un actionnaire. — Je crois que tel est l'avis de la majorité.

M. le président. — Je suis enchanté de ce que vous venez de dire ; elle nous confirme dans notre manière de voir. Nous avons eu précédemment l'occasion de vous exposer notre politique, nous vous avons dit notre désir de rembourser d'abord nos dettes. Notre situation est déjà très bonne, mais lorsque nous aurons tout remboursé, nous pourrons donner des dividendes plus élevés. Ne retombons pas dans les erreurs des premières années ; si vous souffrez en ce moment de la faiblesse des dividendes, vous serez récompensés, je crois, dans quelques années. Le conseil insiste donc beaucoup pour que le dividende actuel soit maintenu.

Actuellement, notre dette est assez faible : nous devons environ un million : ajoutez-y les 2 millions et demi de capital, cela fait 3 millions et demi. En face de cette dette, vous avez pour 4 millions et demi de terrains, au prix coûtant. Si nous liquidions tout de suite, au prix coûtant, il y aurait déjà 1 million de bénéficiaires et vos actions vaudraient 120 francs et les parts 10 francs. Aucune société n'offre une base plus simple et plus sérieuse !

Ce calcul peut déjà répondre à la question posée relative à la valeur de nos titres. Si nous continuons à vendre nos terrains avec un bénéfice d'un tiers ou de moitié, vous pouvez facilement voir le bénéfice final. Tout dépendra de la rapidité avec laquelle nous vendrons nos terrains.

Un actionnaire. — Vendez-vous dans de bonnes conditions, en ce moment ?

M. le président. — En 1908, le pourcentage des bénéficiaires s'est élevé à 59 %, il s'est élevé à 73 % l'an dernier. Cette année, nous avons atteint 82 %. Notre moyenne se maintient donc dans de très bonnes conditions.

Espérons que les inscrits maritimes n'empêcheront pas de venir habiter à Alger et que les événements n'arrêteront pas l'accroissement de la population.

Cette année, nos ventes ont déjà été assez fortes. Depuis le début de l'exercice, nous avons vendu 900.000 francs des terrains qui nous avaient coûté 170.000 francs, Avec les locations que nous avons, le dividende de l'an prochain est déjà assuré. On me demande de réduire encore les frais généraux. En deux ans, nous sommes descendus de 80.000 à 60.000 francs ; mais nous approchons de l'extrême -limite de la compression. Nous avons besoin en effet de deux sièges sociaux, un à Paris — grâce à l'amabilité de la Compagnie Algérienne, il nous coûte fort peu, et nous tenons à l'en remercier ici —, l'autre à Alger où nous devons avoir un ingénieur et des employés pour s'occuper de mesurer les terrains, pour surveiller les terrassements, s'occuper des égouts, des ventes, etc.

En ce qui concerne les achats de terrains nouveaux, nous avons seulement acquis, à côté de nos terrains de Mustapha, une assez grande propriété ; nous vous dirons l'an prochain les résultats que nous aurons pu obtenir.

Un actionnaire. — Vos dettes sont-elles à échéance fixe ?

M. le président. — Nous n'avons qu'un créancier avec lequel nous sommes en famille : c'est la Compagnie Algérienne. La présence de son directeur dans votre conseil vous assure que nous sommes traités en amis.

Le même actionnaire. — Je propose à l'assemblée de voter des félicitations au conseil, car grâce à sa prudence, nous sortirons de l'impasse où nous sommes.

M. le président. — Je vous remercie de cette marque de confiance, mais je proteste contre le mot d' « impasse » ; nous ne sommes pas dans une impasse, notre situation est excellente, mais ayant acheté beaucoup de terrains avec un petit capital, notre trésorerie s'est trouvée moins large.

Un actionnaire. — Le grand malheur est qu'on ait exagéré le cours de nos actions à un moment donné...

Un autre actionnaire. — On donnait 14 fr. de dividende.

Le président. — Malgré le conseil !

Un précédent actionnaire. — Je vois avec plaisir que certaines personnes sont sorties du conseil qui n'ont pas rendu service à la société.

M. le président. — Votre conseil actuel est ultra-prudent : si les affaires continuent à marcher comme par le passé et si la ville d'Alger progresse comme tout le fait espérer, je crois que les actionnaires seront sans doute récompensés de leur patience.

Le même actionnaire. — J'ai payé mes actions 254 francs, c'était cher !

M. le président. — Peut-être les retrouverez-vous plus fard à ce cours, mais véritablement, c'était un prix bien élevé !

LES RÉOLUTIONS

1. L'assemblée, à l'unanimité, approuve les comptes et le bilan présenté par le conseil d'administration.

2. Fixe le dividende à 4 fr. bruts par action, payables à partir du 15 juillet.

3. Donne *quitus* à MM. de Zogheb et Laulanié de Sainte-Croix, administrateurs démissionnaires, et à la succession de M. Dislère.

4. Réélit MM. Boucard et Matheron, administrateur sortants.

5. Confirme la nomination de M. Chahuet, comme administrateur.

6. Nomme MM. Aubert et Guilmin, commissaires des comptes, et fixe à 500 fr. l'allocation du commissaire qui présentera le rapport.

COMPAGNIE FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE DE LA VILLE D'ALGER (*Le Sémaphore algérien*, 25 mai 1910)

Les comptes présentés à l'assemblée générale du 19 mai courant font ressortir un bénéfice net de 128.035 fr. 85 cent, pour l'exercice 1909 contre 113.895 fr. 15 cent, en 1908. Le dividende a été fixé à 4 francs par action ; aucune répartition n'est faite aux parts bénéficiaires. Le solde, soit 28.035, 85 est réparti entre la réserve et les amortissements.

COMPAGNIE FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE DE LA VILLE D'ALGER Assemblée générale ordinaire du 11 mai 1911 (*L'Information financière, économique et politique*, 12 et 16 mai 1911)

L'assemblée générale ordinaire des actionnaires de cette Compagnie s'est tenue ce matin, sous la présidence de M. Viard, administrateur, remplaçant M. le président du conseil, empêché, assisté de MM. Henri Michau et le baron Levasseur remplissaient les fonctions scrutateurs, M. Chahuet ²⁰, administrateur délégué, celles de secrétaire.

2.350 actions étaient présentes ou représentées.

LA DISCUSSION

De la discussion, il résulte que la Société n'aura plus de dettes à la fin de l'année et qu'il lui faudra envisager, dès l'année prochaine, l'amortissement de son capital.

En 1911, les ventes se sont élevées à 800.000 fr., laissant un bénéfice de 300.600 francs environ.

Dans ces conditions, il est fort probable que le dividende pourra être augmenté et que, peut-être, les parts de fondateurs recevront une rémunération.

RÉSOLUTIONS

Les résolutions suivantes ont été adoptées à l'unanimité :

1° Approbation des comptes et du bilan tels qu'ils sont établis par le conseil d'administration.

2° Fixation du dividende à 4 francs par action.

3° Quitus à la succession de M. Castan, administrateur décédé, pour la durée de sa gestion.

4° Réélection pour six ans de M. Le Grain, administrateur sortant.

5° Réélection de M. Guillemain [Guilmin], commissaire des comptes, et de M. Aubert, commissaire suppléant.

(Voir, dans un prochain numéro, les rapports et le compte rendu de la discussion.)

COMPAGNIE FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE DE LA VILLE D'ALGER
Assemblée générale ordinaire du 11 mai 1911
(*L'Information financière, économique et politique*, 16 mai 1911)

COMPAGNIE FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE DE LA VILLE D'ALGER
(*Le Sémaphore algérien*, 14 juin 1911)

Cette société a réalisé, en 1910, un bénéfice net de 195.885 francs, contre 128.035 francs en 1909. En dépit de cette augmentation, le dividende a été maintenu à son chiffre antérieur de 4 francs par action.

La Compagnie marocaine
(*Le Capitaliste*, 23 novembre 1911)

[...] le conseil d'administration est ainsi composé : MM. Max Boucard, président de la Compagnie foncière et immobilière de la Ville d'Alger...

²⁰ Paul Chahuet : ancien chef de division au ministère des travaux publics, chargé de l'exploitation des chemins de fer. Officier de la Légion d'honneur.

Compagnie foncière et immobilière de la ville d'Alger
(*Les Annales coloniales*, 24 février 1912)

Le conseil de la Compagnie Foncière et Immobilière de la Ville d'Alger proposera de répartir, pour l'exercice clos le 31 décembre dernier, un dividende de 6 fr. par act. et 1 fr. par part, contre 4 fr. et rien, respectivement, l'an dernier.

Compagnie foncière et immobilière de la Ville d'Alger
(*Les Annales coloniales*, 29 juin 1912)

Le bénéfice net du dernier exercice s'élève à 547.387 fr. 19 contre 195.855 fr. 98 c. en 1910.

Le conseil d'administration proposera à la prochaine assemblée un dividende aux actions de 6 fr. Les parts toucheraient 1 franc.

COMPAGNIE FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE DE LA VILLE D'ALGER
Société anonyme au capital de 2.500.000 millions de francs ²¹
Siège social : Paris, 22, rue Louis-le-Grand
Assemblée générale ordinaire du 6 mai 1912
(*Le Recueil des assemblées générales*, 4 juillet 1912)

CONSEIL D'ADMINISTRATION

À Paris : MM. Max Boucard, off. LH, président ; [Paul] Chahuet, off. LH, administrateur délégué ; L[ucien] Douane, M. Le Grain, chev. LH ; [Célestin] Matheron, chev. LH ; L[ucien] Viard, chev. LH.

À Alger : MM. Crispo, vice-président ; Guerlet, directeur ; Pélegri.

Commissaire des comptes : M. H[enri] Guilmin.

Commissaire suppléant : M. Aubert.

L'assemblée générale était présidée par M. Boucard, président du conseil d'administration, assisté de MM. Patricot et Bécret, en qualité de scrutateurs.

M. Chahuet remplissait les fonctions de secrétaire.

8.774 actions étaient présentes ou représentées.

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

MESSIEURS,

Conformément à l'article 30 de nos statuts, nous vous avons réunis en assemblée générale pour vous présenter et soumettre à votre approbation les comptes de l'exercice 1911.

²¹ Divisé en 25.000 actions de 100 francs, libérées et au porteur. Il existe, en outre, 50.000 parts bénéficiaires.

Les actions et les parts sont inscrites à la deuxième partie de la Cote officielle.

Derniers cours au 25 mai 1900 :

Actions : 228 fr

Parts : 73 fr.

De même que les années précédentes, nous passerons en revue les éléments du bilan et du compte de Pertes et profits, en fournissant, au fur et à mesure, toutes explications utiles. Cet exposé vous permettra de constater que, comme nous l'avions présagé dans notre dernier compte rendu, les résultats de l'exercice 1911 ont été pleinement satisfaisants.

ACTIF

Le compte Terrains et Immeubles figure au bilan actuel pour 4.094.251 fr. 41.

Ce solde représente les terrains et maisons qui nous restent à vendre, le tout estimé au prix de revient, c'est-à-dire au prix de coût majoré des frais accessoires d'acquisition et des dépenses de travaux pour mise en valeur. Il a paru, d'ailleurs, intéressant de tenir compte, dans l'établissement du prix de revient, non seulement de ceux de ces travaux déjà faits, mais aussi de ceux restant à faire.

Ces derniers travaux montaient, d'après les évaluations au 31 décembre 1911, à la somme de 125.891 fr. 55, qui figure, à l'actif, dans le solde ci-dessus de 4.094.251 fr. 41, et, au passif, sous la rubrique Provision pour Travaux de la Compagnie.

En 1911, nous avons aliéné 32.102 m² 24, pour une somme de 1.416.501 fr. 20, ayant produit un bénéfice brut de 566.114 fr. 76.

En 1910, nous avons aliéné 5.870 m² 99 pour une somme de 631.980 fr. 05, ayant produit un bénéfice brut de 270.186 fr. 89.

Le pourcentage des bénéfices demeure sensiblement le même.

L'importance de nos opérations démontre que nous avons largement profité de l'abondance des capitaux provenant de l'excellent rendement du vignoble algérien en 1910.

Le compte Acquéreurs de Terrains et Immeubles, dont le solde s'élève à 376.173 fr. 25, comprend la totalité de ce qui est dû par nos acquéreurs, avec garantie du privilège du vendeur. La plus grosse partie de ce solde est, d'ailleurs, mobilisée par l'escompte que nous faisons des billets remis par nos acquéreurs et qui s'élevait, au 31 décembre 1911, à 335.581 fr. 55 figurant au passif sous la rubrique Acquéreurs de Terrains et Immeubles (leur Compte d'effets).

Le compte Débiteurs divers, dont le solde est de 9.809 fr. 02, contre 19.818 fr. 24 en 1910, comprend, pour la majeure partie, comme les années précédentes, les impôts avancés par la compagnie et qui doivent être restitués par les actionnaires lors du paiement du prochain coupon.

PASSIF

Le compte Capital est sans changement à 2.500.000 fr.

Dans le compte Réserves, la Réserve légale reste à 250.000 francs. Quant à la Réserve spéciale, qui était de 643.013 fr. 44, elle a, en vertu de la décision de votre assemblée générale de l'année dernière, été augmentée de 87.825 fr. 98 et portée ainsi à 730.839 fr. 42. Le total des réserves, au 31 décembre 1911, est donc de 980.839 fr. 42.

Le compte Effets à payer a complètement, disparu du bilan, par suite du remboursement, en 1911, de ce que nous devions à notre banquier.

Le compte Acquéreurs de Terrains et Immeubles (leur compte d'effets), dont le solde s'élève à 335.581 fr. 55, représente la fraction, que nous avons négociée pour les besoins de notre trésorerie, de ce qui nous est dû par nos acquéreurs.

Le compte Dividendes à payer, qui se solde par 11.411 fr. 08, représente les dividendes qui n'étaient pas encore payés le 31 décembre 1911.

Le solde du compte Crédoiteurs divers est de 5.299 fr. 42, contre 8.350 fr. 63 en 1910.

Le compte Cautionnements divers, 3.050 fr. 10 est sans changement notable par rapport à l'exercice 1910. Le solde en représente les cautionnements exigés d'un certain nombre de locataires en garantie de l'exécution de leurs baux.

Nous vous avons exposé plus haut les motifs de la création du compte Provision pour Travaux de la Compagnie (125.891 fr. 55), et qui, représentant les travaux de mise en valeur restant à exécuter, est appelé à diminuer chaque année au fur et à mesure de l'exécution des travaux de voirie qui nous incombent.

Enfin, le compte Pertes et profits se solde par 547.387 fr. 19, contre 195.855 fr. 98 en 1910.

Toutes les dépenses figurant à ce compte ont subi une diminution sensible, puisque les commissions n'ont été que de 18.093 fr. 95 en 1911 contre 22.142 fr. 97 en 1910, les frais d'administration 58.1123 fr. 65 en 1911, contre 58.679 fr. 20 en 1910, les intérêts 16.535 fr. 47 en 1911 contre 64.517 fr. 95 en 1910.

En outre, les locations ont passé de 71.000 fr. 21 en 1910 à 81.723 fr. 11 en 1911. Les bénéfices sur vente se sont élevés de 270.186 fr. 89 en 1910 à 550.966 fr. 27 en 1911.

RÉPARTITION

Le compte Pertes et profits s'élevant à 547.387 fr. 19, nous vous proposons la répartition de ce solde comme suit, par application de l'article 43 des statuts :

Somme nécessaire pour payer un intérêt de 4 % aux actions 100.000 00
Attribution au fonds de réserve spéciale de prévoyance et d'amortissements
300.000 00
Tantième du conseil 7.369 35
Somme nécessaire pour payer un dividende supplémentaire de 2 francs aux actions
50.000 00
Somme nécessaire pour distribuer 1 franc par parts de bénéfiques 50.000 00
Le solde, soit 40.017 84, serait reporté à nouveau.
Total égal 547.387 19

L'administrateur sortant, cette année est M. [Lucien] Douane ; nous vous proposons sa réélection.

Enfin, nous vous rappelons que vous avez à nommer, pour l'exercice 1912, un commissaire titulaire et un commissaire suppléant pour la vérification des comptes et que MM. [Henri] Guilmin et Aubert, commissaires sortants, sont rééligibles.

RAPPORT DU COMMISSAIRE MESSIEURS,

Conformément au mandat que vous avez bien voulu me confier lors de votre assemblée générale du 11 mai 1911, et en exécution de la loi et de l'article 38 des statuts, j'ai procédé à l'examen des écritures sociales et à la vérification de tous les postes de la comptabilité, ce qui m'a permis de constater la concordance parfaite entre le Bilan et le Compte de Profits et pertes et les écritures du Journal et du Grand Livre, en même temps que la bonne tenue et la sincérité des écritures sociales qui sont bien, du reste, le reflet de l'habile direction donnée aux affaires de la société et des principes d'économie qui guident votre conseil d'administration.

Le rapport du conseil devant vous donner tous les renseignements utiles sur la bonne marche des affaires de la société, dont vous lirez également, dans le Bilan et le Compte de Profits et Pertes qui vous sont soumis, les résultats très intéressants de l'exercice 1911, soit un bénéfice absolument net de 547.387 fr. 19 c, je vous propose, Messieurs, d'approuver ces comptes tels qu'ils vous sont présentés.

Paris, le 22 mars 1912

Le commissaire des comptes,
Signé : GUILMIN.

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 1911 (fr.)

ACTIF		
Terrains et Immeubles		4.094.251 41
Caisses et Banques		29.226 63
Acquéreurs de terrains et immeubles		376.173 25
Débiteurs divers		9.809 02
Total		<u>4.509.460 31</u>
PASSIF		
Capital social		2.500.000 00
Réserve légale :	250.000 00	
Réserve spéciale :	730.839 42	
		980.839 42
Acquéreurs de terrains et immeubles (leur compte d'effets)		335.581 55
Dividendes à payer		11.411 08
Créditeurs divers		5.299 42
Cautionnements divers		3.050 10
Provision pour travaux de la Compagnie		125.891 55
Pertes et profits		547.387 19
Total		<u>4.509.460 31</u>

COMPTE DE PROFITS ET PERTES AU 31 DÉCEMBRE 1911 (fr.)

DÉBIT	
Commissions diverses, frais d'actes, frais judiciaires, timbres d'effets, papier timbré, contributions et taxes, divers	18.093 95
Dépenses d'administration	58.123 65
Comptes d'intérêts	16.535 47
Bénéfices de l'exercice 1911	547.387 19
Total	<u>640.140 26</u>
CRÉDIT	
Location de terrains et immeubles	81.723 11
Produits divers	7.450 88
Bénéfices sur terrains vendus en 1911	550.966 27
Total	<u>640.140 26</u>

DISCUSSION

Après la lecture des rapports, le président, M. Boucard, prononce l'allocution suivante :

Messieurs, vous venez d'entendre la lecture du rapport du conseil d'administration et du rapport des commissaires ; avant d'ouvrir la discussion, je tiens à vous donner quelques explications complémentaires.

Voici douze ans que notre société est créée. Vous vous souvenez qu'avec un capital très minime de deux millions et demi, nous avons acheté pour environ neuf millions de terrains à Alger. Depuis la création de la société, nous vous avons toujours distribué des dividendes qui n'ont jamais été moindres de 4 % — parfois même bien supérieurs —, et, malgré cela, nous avons pu payer complètement nos vendeurs de terrains.

Pour la première fois, nous nous présentons donc devant vous avec cette situation excessivement nette. Vous pouvez voir maintenant l'absolue sécurité que présentent vos titres. Deux chiffres du bilan résumant tout ; d'une part, nous avons à l'actif plus de 4 millions de terrains — comptés au prix d'achat —, d'autre part nous n'avons qu'une seule dette : notre capital de deux millions et demi.

Si j'ai cru bon de vous présenter ces observations, c'est que j'avais à répondre à certaines lettres d'actionnaires qui me demandaient : « Quelle est la valeur de nos titres ? »

Vous pouvez maintenant faire ce calcul vous-même et vous rendre compte de la valeur réelle de vos actions.

Un actionnaire. — Étant donné la situation excellente de la société, ne pourrait-on décider le rachat des parts de fondateur à un prix déterminé ? Beaucoup de sociétés, le Comptoir d'escompte notamment, ont procédé de cette façon pour le plus grand bien de leurs actionnaires.

Le président. — Pour pouvoir racheter les parts de fondateur, il faudrait que celles-ci fussent groupées en syndicat pour que nous ayons en face de nous quelqu'un qui pût traiter au nom de l'unanimité des porteurs. Or, il n'en est pas ainsi dans notre société.

D'autre part, l'article 8 des statuts dit que le nombre des parts de fondateur ne peut être diminué.

L'actionnaire. — On le pourrait peut être en assemblée générale extraordinaire et fixer un prix maximum pour le rachat de ces parts, 25 francs par exemple.

Le président Le conseil n'a pas examiné la question et l'assemblée elle-même est prise au dépourvu. Je crois d'ailleurs qu'elle soulèverait d'énormes difficultés.

L'actionnaire. — Supposez que vous augmentiez le capital social de 2 millions et demi par exemple, vous doubleriez en réalité la participation des parts de fondateur.

Le président. — Vous faites le procès des parts de fondateur, j'en suis l'ennemi acharné ; mais, je vous le répète, votre proposition me paraît devoir soulever de très grandes difficultés. Nous étudierons cependant la question.

Un scrutateur. — Un actionnaire avait émis, l'an dernier, l'avis de ne pas donner de dividende aux parts de fondateur et de réserver le surplus disponible après répartition de 4 % aux actions pour l'amortissement du capital : quelle est l'opinion du conseil à cet égard ?

Le président. — Le conseil a examiné la question et il s'est montré très prudent dans son projet de répartition puisqu'il vous propose une attribution de 300.000 francs à la réserve pour amortissements. Mais il a pensé aussi que sans revenir à la distribution de dividendes aussi élevés que dans le passé, les actionnaires, en présence de la situation très satisfaisante de la société, ne seraient pas fâchés de toucher un peu plus de 4 % de leur capital.

Quant à la question de remboursement du capital, elle peut être envisagée à un double point de vue. Si l'on considère notre société comme une société de liquidation qui aurait pour objection de se débarrasser le plus rapidement possible de ses terrains, l'amortissement du capital serait la vraie solution.

Mais votre conseil pense que toutes les fois qu'une bonne affaire se présente à Alger, il est de son devoir de ne pas la laisser échapper. Nous croyons donc prudent d'avoir des réserves puissantes pour pouvoir acheter des terrains dans de bonnes conditions, pour en acquérir qui pourraient nous faire concurrence, et ce serait nous enlever une force énorme que d'employer ces disponibilités à amortir notre capital.

Il ne faut pas perdre de vue que la ville d'Alger se développe rapidement. De grands projets se préparent. Il est utile que notre compagnie soit assez forte par ses réserves et par son crédit pour pouvoir se porter acquéreur de terrains que d'autres pourraient acheter. Il y a donc grand intérêt pour nous à avoir une situation de premier ordre; nous y arrivons grâce à la politique de prudence que nous poursuivons depuis cinq ou six ans ; nous vous demandons de nous aider à y persévérer. (Très bien. Très bien !)

Un actionnaire. — Comment se présente l'exercice actuel ?

Le président. — Il se présente sous des auspices favorables ; les ventes se poursuivent dans de bonnes conditions.

Nos meilleures ventes se font généralement en octobre, novembre et décembre; nous ne pouvons donc vous donner encore de précisions. Les récoltes s'annoncent bien, mais il faut attendre qu'elles soient rentrées pour se prononcer en toute sécurité.

Un scrutateur. — Avant de nous séparer, je demanderai aux actionnaires de vouloir bien se joindre à moi pour adresser nos félicitations au conseil pour sa bonne gestion. (Applaudissements).

Le président. — Je vous remercie, Messieurs, de cette marque de confiance, nous vous en sommes très reconnaissants.

RÉSOLUTIONS PREMIÈRE RÉOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu le rapport du conseil d'administration et celui du commissaire, approuve les comptes et le bilan, tels qu'ils lui sont présentés.

DEUXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée fixe à 6 francs par chaque action et à un franc par chaque part bénéficiaire le dividende à répartir pour le dernier exercice ²², et approuve, pour le surplus, les propositions du conseil.

TROISIÈME RÉOLUTION

L'assemblée nomme administrateur pour six ans M. Lucien Douane, conformément à l'article 20 des statuts.

QUATRIÈME RÉOLUTION

L'assemblée nomme commissaire pour l'année 1912 M. Aubert, et commissaire suppléant, M. [Henri] Guilmin, et fixe à 500 francs l'allocation qui sera attribuée à celui des commissaires qui fera le rapport.

Ces résolutions ont été adoptées à l'unanimité.

COMPAGNIE FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE DE LA VILLE D'ALGER

Capital : 2.500.000 fr.

Siège social à Paris, 22, rue Louis-le-Grand.

Guide-Annuaire financier 1913

*des valeurs cotées au marché officiel et au marché en banque de la Bourse de Paris*²³

Conseil d'adm. : À Paris : MM. Boucard, prés. ; P. Chahuet, adm. dél. ; L[ucien] Douane, Le Grain, Matheron, L[ucien] Viard. — À Alger : MM. Crispo, v.-prés. ; Guerlet, direct. ; Pelegri.

Société an. française constituée en 1900 au capital actuel pour l'acquisition au prix de 9.493.960 fr., de 209.483 mètres carrés de terrains rendus libres par la démolition des fortifications d'Alger. Le prix d'achat, payable par semestres, en 10 ans, sans intérêt, a été entièrement réglé au 31 décembre 1909. En 1909, elle a acquis pour 600.000 fr. une nouvelle propriété à Mustapha. Fin 1911, les terrains et immeubles figuraient pour 4.094.251 fr. au bilan.

Aux bénéfices sur ventes de terrains vient s'ajouter le produit de diverses locations (80.000 fr. environ). Les exercices 1907 à 1910 avaient souffert d'un ralentissement des ventes dû à l'offre de terrains concurrents. Les opérations ont repris leur essor en 1911. Du reste, le pourcentage des bénéfices s'est maintenu et a même augmenté sauf pour 1911 ; 42,76 % en 1910, 39,96 % en 1911.

Exer.	Vente de terrains en mq	Bénéfices sur ventes	Bénéfices nets	Amortiss. et rés.	Divid. totaux	Divid. p. act.	Divid. p. part
1905	19.268	996.316	1.025.976	391.636	600.000	14	2
1906	11.054	578.466	557.715	39.842	300.000	8	—
1907	3.619	204.927	150.437	160.000	100.000	4	—
1908	4.893	186.510	113.895	121.544	100.000	4	—
1909	5.747	282.945	128.035	28.035	100.000	4	—

²² Ce dividende sera payé à partir du 15 juillet 1912 aux caisses de la Compagnie algérienne.

²³ Archives Stéphane Merucci.

1910	5.870	270.186	195.856	95.856	100.000	4	—
1911	32.102	550.966	547.387	300.000	200.000	6	1

ACTIONS : 25.000 de 100 fr., lib. Il existe, en

COMPAGNIE FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE DE LA VILLE D'ALGER
(*L'Information financière, économique et politique*, 9 mai 1913)

L'assemblée générale ordinaire des actionnaires de cette société s'est tenue ce matin, sous la présidence de M. Boucard, président du conseil d'administration, assisté de MM. Patricot et Michou, scrutateurs.

8.155 actions étaient présentes ou représentées.

Lecture est donnée des rapports du conseil d'administration et des commissaires des comptes ; nous en publierons le texte dans un prochain numéro.

ALLOCUTION DE M. LE PRÉSIDENT

Messieurs,

Je tiens à répondre de suite à diverses questions qui m'ont été posées avant l'assemblée par plusieurs actionnaires ; elles peuvent se résumer ainsi : l'exercice 1913 s'annonce-t-il favorablement ; a-t-on beaucoup vendu depuis le 1^{er} janvier ; où en sont les difficultés avec la Ville ?

Je vais répondre très nettement à ces questions, désirant que vous soyez absolument au courant de la situation.

L'exercice 1913 ne s'annonce pas comme devant être favorable : depuis le 1^{er} janvier, nous n'avons vendu des terrains que pour 86.000 francs, avec un bénéfice de 37.000 francs ; à la même époque, nous avons réalisé en 1912 des terrains pour la somme de 211.000 francs, avec un bénéfice de 80.000 fr. et en 1911, pour 850.000 francs de terrains, avec un bénéfice de 311.000 francs.

Ce n'est certainement pas la situation générale de l'Algérie qui justifie une diminution aussi considérable dans nos ventes, car la prospérité de l'Algérie pendant ces dernières années a été tout à fait remarquable.

La cause de la diminution de nos opérations est dans le fait que la Ville d'Alger nous a mis dans l'impossibilité de vendre nos terrains en nous refusant les alignements indispensables pour mettre en valeur notre propriété de Mustapha.

Vous savez, en effet, que notre domaine à Alger était situé dans trois quartiers : Bab-Azoum, Babel-Oued, Mustapha.

Nous avons vendu nos terrains de Bab-Azoum et une grande partie de ceux situés à Bab-el-Oued ; il restait à lotir notre plus beau et plus vaste domaine, celui de Mustapha.

Par le mauvais vouloir de la Ville, nous n'avons pu le faire et nous éprouvons de ce fait un préjudice considérable. Tous les acheteurs de terrain n'ont pas les mêmes goûts et les mêmes besoins, et nous ne pouvons pas les fixer complètement sur le quartier de Bab-el-Oued. De plus, la tendance générale porte les acheteurs vers Mustapha ; par conséquent, si nous ne pouvons leur fournir des terrains à Mustapha, ce sont nos voisins qui leur en vendront, et ce sera une perte d'autant plus réelle pour nous que le nombre des acheteurs n'étant pas illimité à Alger, ceux qui auront trouvé à acheter ailleurs que dans le domaine de la Compagnie, seront servis et ne reviendront pas.

Enfin, une autre cause de préjudice est celle-ci : l'Algérie vient de passer par trois années de prospérité merveilleuse et nous n'en aurons pas pu profiter suffisamment ; savons-nous si l'avenir pour Alger se tiendra toujours au beau fixe ?

Déjà en 1912, la diminution très sensible de notre chiffre de ventes vous indique le préjudice que nous a causé la Ville en nous obligeant à refuser toutes les offres d'achat qui nous étaient faites pour nos terrains immobilisés à Mustapha ; mais les résultats de la première partie de l'exercice 1913 vous l'indiquent encore bien plus nettement. Et je puis vous dire, pour vous aider à chiffrer le préjudice, que, depuis le 1^{er} janvier dernier seulement, nous avons dû refuser des offres certaines pour plus d'un millions !

Vous pensez bien que nous avons tout essayé pour mettre fin à une pareille situation et éviter un procès toujours long coûteux, mais, en désespoir de cause, nous avons dû nous résigner à introduire devant les tribunaux une instance contre la Ville. Il y a heureusement des juges en France, et nous sommes persuadés qu'ils reconnaîtront notre bon droit ; d'autant plus que tous les gens compétents d'Alger sont d'accord pour déplorer que la Ville se laisse entraîner dans une voie désastreuse pour ses finances et son avenir par quelques habitants auteurs de projets aussi gigantesques que chimériques.

Mais, en attendant, grâce à ces projets, Alger est comme « en interdit » ; on attend une solution qui ne vient jamais et le temps se passe, infructueux pour tous, et pour nous principalement.

Et cependant, la situation de la Ville n'est-elle pas plus que bizarre vis-à-vis de nous ? C'est la Ville qui nous a vendu ces terrains afin que nous les morcelions et les revendions, et c'est elle qui nous empêche de les vendre actuellement !

Si notre Compagnie n'était pas assise sur des bases aussi solides, cet étrange procédé pourrait devenir périlleux pour elle, car, par la seule faute de la Ville, nous nous trouvons immobilisés ; et si cette aventure nous était arrivée il y a quelques années, nous nous serions trouvés dans une pénible situation, avec les annuités considérables que nous avons à payer à la Ville ; heureusement aujourd'hui, notre dette envers elle est éteinte, nous ne devons rien à personne, et nos terrains, bien placés comme ils le sont, ne perdront pas de leur valeur. Nous pouvons donc envisager l'avenir sans crainte ; mais, enfin, il est certain que le mauvais vouloir de la Ville peut nous causer de très fortes difficultés de trésorerie puisque tout l'actif de la Compagnie, même les réserves, sont en terrains à réaliser. Il est évident que si nous ne vendons pas, nous ne pouvons pas gagner d'argent, faire des bénéfices et par conséquent, nous serons dans l'impossibilité de distribuer des dividendes. Je ne parle que pour mémoire des frais généraux qui, eux, courent toujours, même quand les opérations ne vont pas.

Nous voulons espérer encore que la Ville reviendra à une plus saine appréciation de la situation et qu'elle se rendra compte de son injustice envers nous ; en tous cas, vous pouvez être assurée que nous défendrons vos droits avec énergie.

Laissez-moi, en finissant, relever une erreur ; trop répandue à Alger, et d'après laquelle la Compagnie pourrait être pressurée sans remords, vu les bénéfices énormes qu'elle distribue à ses actionnaires, 20 %, assure-t-on !

Nous reconnaissons bien là, d'ailleurs, cette curieuse mentalité qui, dans notre doux pays de France, exige que toute personne faisant une affaire avec l'État, un département ou une commune, doit perdre de l'argent sur son marché. Si elle ne perd pas de l'argent, c'est que le contrat a été mal fait : et le fonctionnaire ou l'élue qui l'a signé se croit déshonoré

Hélas ! mieux que personne, vous savez que nous sommes loin des 20 % de dividende allégués, car depuis 1900, date de la constitution de notre Compagnie, la moyenne des dividendes distribués est de 6 %.

D'un autre côté, aurions-nous fait des réserves scandaleuses ? Non, assurément.

Comme vous le dit votre commissaire des comptes, nous avons réalisé actuellement la moitié de notre domaine et nos réserves pour amortissement du capital (qui diminue naturellement du fait de nos ventes) s'élèvent aussi à moitié du capital social environ. Nous nous sommes donc tenus dans un juste milieu.

En résumé, la situation de la Compagnie est bonne et solide ; mais toute personne de bonne foi reconnaîtra facilement qu'il y a loin de cette situation à celle que l'on voudrait accréditer à Alger dans le but d'indisposer l'opinion publique contre la Compagnie. Il était bon que ce fût dit.

Un scrutateur. — Devant la situation très grave que vous venez de nous signaler, je propose à l'assemblée de se rallier à la motion suivante que j'ai l'honneur de déposer sur le bureau.

« L'assemblée, très émue du mauvais vouloir de la Ville d'Alger à délivrer les alignements de Mustapha qui permettraient le lotissement de ce domaine, proteste contre des agissements qui causent un préjudice considérable à la Compagnie, et invite le conseil à poursuivre avec la dernière énergie le procès entamé contre la Ville. »

M. le président. — Je ne vois pas d'inconvénient à mettre aux voix cette motion.
(L'assemblée, consultée, l'adopte à l'unanimité.)

LES RÉOLUTIONS

L'assemblée adopte également à l'unanimité les diverses résolutions à l'ordre du jour, savoir :

- 1° Approbation du bilan et des comptes tels qu'ils sont présentés par le conseil ;
 - 2° Fixation du dividende à 6 francs par action et 1 franc par part ;
 - 3° Réélection pour six ans de MM. Crispo et Guerlet, administrateurs sortants ;
 - 4° Nomination de MM. Guilmin et Aubert, commissaires.
- (Voir, dans un prochain numéro, le texte complet des rapports et des résolutions.)

COMPAGNIE FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE DE LA VILLE D'ALGER

Assemblée générale des actionnaires du 8 mai 1913
(*L'Information financière, économique et politique*, 12 mai 1913)

Ainsi que *l'Information* en a déjà rendu compte dans un précédent numéro, les actionnaires de cette société se sont réunis le 8 mai, en assemblée générale ordinaire, sous la présidence de M. Boucard, président du conseil d'administration.

Voici le texte des rapports dont il a été donné lecture :

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Messieurs,

Vous êtes réunis en assemblée générale, par application de l'article 30 des statuts, pour examiner les comptes de l'exercice 1912 et statuer sur les résolutions qui vous seront soumises.

Suivant l'usage, nous passerons en revue les éléments du bilan et du compte de profits et pertes, en fournissant, au fur et à mesure, les explications nécessaires.

ACTIF

Le compte Terrains et Immeubles figure, au bilan actuel, pour 3.697.739 fr. 14.

Ce solde représente les terrains et bâtiments qui nous restent à vendre, le tout estimé au prix de revient, c'est-à-dire au prix de coût majoré des frais accessoires d'acquisition et des dépenses de travaux pour mise en valeur, aussi bien de ceux de ces travaux déjà faits que de ceux restant à faire. Ces derniers montaient, d'après les évaluations au 31 décembre 1912, à la somme de 111.859 fr. 73, qui figure, à l'actif, dans le solde ci-dessus de 3.697.739 fr. 14, et, au passif, sous la rubrique Provision pour Travaux de la Compagnie.

En 1912, nous avons aliéné 5.242 mètres carrés 61 pour une somme de 629.111 fr. 80, ayant produit un bénéfice brut de 232.599 fr. 53.

En 1911, nous avons aliéné 32.102 mètres carrés 24 pour une somme de 1.416.501 fr. 20, ayant produit un bénéfice brut de 566.114 fr. 76.

Sans doute, l'année 1911 avait été particulièrement favorable pour l'Algérie, tandis que l'année 1912 fut moins brillante ; mais cette considération ne suffirait pas, à elle seule, à expliquer le fléchissement qui s'est produit, en 1912, dans le mouvement de nos ventes et qui s'est accentué par suite d'une autre circonstance : nous voulons parler du retard, absolument inexplicable, que la mairie d'Alger, malgré nos efforts, a continué à apporter à la délivrance des alignements pour nos terrains du champ de manœuvres de Mustapha, empêchant ainsi notre Compagnie de lotir et, conséquence, de mettre en valeur cette partie si importante de notre domaine.

Devant l'insuccès de ses démarches amiables pour vaincre un aussi incompréhensible mauvais vouloir, la Compagnie a dû porter le différend devant les tribunaux, en vue de se faire rendre justice et de mettre fin à une situation aussi préjudiciable pour ses intérêts.

Le compte Caisses et Banques, dont le solde est de 191.189 fr. 97, représente les disponibilités à vue ou à très brèves échéances qui se trouvaient, au 31 décembre 1912, dans les caisses et dans les banques.

Le compte acquéreurs de terrains et immeubles, dont le solde s'élève à 324.803 fr. 20, comprend la totalité de ce qui est dû par nos acquéreurs avec garantie du privilège du vendeur. La plus grande partie de ce solde est, d'ailleurs, mobilisée grâce à la remise que nous nous faisons faire, par nos acquéreurs, de billets représentant le solde différé du prix de leurs acquisitions et qui s'élevaient, au 31 décembre 1912, à 297.604 francs, figurant, à l'actif, dans un compte d'ordre, sous la rubrique Effets à recevoir et, au passif, comme contrepartie, sous la rubrique acquéreurs de terrains et immeubles (leur compte d'effets).

Le compte débiteurs divers, dont le solde est de 23.049 fr. 19, comprend pour la majeure partie, comme les années précédentes, les impôts avancés par la Compagnie et qui doivent être restitués par les actionnaires lors du paiement du prochain

PASSIF

Le compte capital est sans changement à 2 millions 500.000 francs.

Dans le compte réserves, la réserve légale reste à 250.000 francs. quant à la réserve spéciale, elle a, suivant la décision de votre assemblée générale de l'année dernière, été portée à 1.030.839 fr. 42. Le total des réserves, au 31 décembre 1912, est donc de 1.280.938 fr. 42.

Le compte acquéreurs de terrains et immeubles (leur compte d'effets) dont le solde prélève à 297.604 francs, représente, comme il a été dit plus haut, la fraction mobilisée de ce qui nous est dû par nos acquéreurs et a fait l'objet de billets.

Le compte dividendes à payer, qui se solde par 15.914 fr. 77, représente les dividendes qui n'étaient pas encore payés le 31 décembre 1912.

Le compte créditeurs divers, dont le solde est de 6.084 fr. 86, représente, pour la majeure partie, des impôts non encore payés.

Le compte cautionnements divers (4.905 fr. 75) est sans changement notable par rapport à l'exercice 1911. Le solde en représente les cautionnements exigés d'un certain nombre de locataires, en garantie de l'exécution de leurs baux.

Le compte provision pour travaux de la Compagnie (111.859 fr. 73) représente les travaux restant à exécuter pour mise en valeur et qui diminuent chaque année, au furet et à mesure de l'exécution des travaux de voirie qui nous incombent.

Enfin, le compte profits et pertes se solde par 317.176 fr. 97 (y compris un report de l'exercice précédent de 40.017 fr. 84), contre 547.387 fr. 19 en 1911.

Aux dépenses ne figurent plus que les frais généraux, par suite de la disparition du compte d'intérêts des sommes que nous devons à notre banquier (16.595 fr. 47). Ces frais généraux n'ont été que de 64.775 fr. 08 en 1912, contre 92.753 fr. 07 en 1911, soit une diminution de 27.977 fr. 99.

Quant aux produits, les locations se sont maintenues à 2.700 francs près, au même chiffre que l'année précédente, malgré la réduction de la surface du domaine.

Nous avons, en plus de l'année précédente, un compte d'intérêts (14.701,05 de non disponibilités et une augmentation de 8.164 fr. 29 sur les produits divers.

Les bénéfices sur ventes sont de 232.599 fr. 53 (au lieu de 550.966 fr. 27 en 1911) ; nous avons dit plus haut à quelle cause est dû le fléchissement dans le mouvement des ventes.

RÉPARTITION

Le compte profits et pertes s'élevant à 317.176 francs 97, (savoir : report de l'exercice 1911 (40.017 fr. 84), bénéfices de 1912 sur terrains vendus (232.599 fr. 53), enfin bénéfices divers (44.559 fr. 60) nous vous proposons la répartition de ce solde comme suit, par application de l'article 43 des statuts :

Somme nécessaire pour payer un Intérêt de 4 % aux actions	100.000 00	
Attribution au fonds de réserve spéciale de prévoyance et d'amortissement		69.160 58
Tantième du conseil	7.400 82	
Somme nécessaire pour payer un dividende supplémentaire de 2 francs aux actions		50.000 00
Somme nécessaire pour distribuer 1 franc par parts de bénéfices	50.000 00	
Le solde, soit 40.615 57		
serait reporté à nouveau.		
Total égal	317.176 97	

Les administrateurs sortant cette année sont MM. Crispo et Guerlet ; nous vous proposons leur réfection.

Enfin, nous vous rappelons que vous avez à nommer, pour l'exercice 1913, un commissaire titulaire et un commissaire suppléant pour la vérification des comptes et que MM. Guilmin et Aubert, commissaires sortants, sont rééligibles.

.....

Compagnie foncière et immobilière de la ville d'Alger
(*Les Annales coloniales*, 31 mai 1913)

Le dividende de 1912 sera payé à partir du 15 juillet, à raison de 5 fr. 47 nets par act. au porteur et 0 fr. 91 pour les parts.

COMPAGNIE FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE DE LA VILLE D'ALGER
(*La Cote de la Bourse et de la banque*, 6 mai 1914)

Le ralentissement général des affaires pendant toute la durée de l'exercice 1913, joint aux troubles résultant pour la Compagnie foncière et immobilière de la Ville d'Alger, des difficultés apportées par la municipalité d'Alger à l'exploitation du domaine social, ont momentanément pesé sur les résultats du dernier exercice. Il n'a pu être vendu, en effet, que 2.023 m. de terrain dont la réalisation a laissé un bénéfice net de 50.463 53. Si l'on y ajoute les revenus des locations diverses de la société, et le report

antérieur, le solde bénéficiaire total ressort à 140.610 99. Rappelons qu'en 1912, il avait été vendu 5.242 mètres de terrain, et que les bénéfices nets avaient, de ce chef, atteint 277.159 fr.

On sait que la Compagnie foncière et immobilière de la Ville d'Alger s'est constituée en 1900, pour l'achat des terrains provenant de la démolition des fortifications d'Alger. Elle a acquis, en outre, en 1909, une nouvelle propriété à Mustapha. À fin 1913, les terrains et immeubles figurent au bilan pour 3.937.907 32, contre 3.697.739 fr. à fin 1912. Le disponible Caisse et Banques s'inscrit pour 61.345 11, en regard d'un chapitre créateur de 13.108 15. Ajoutons que le poste Effets à recevoir s'élève à 25.000 fr., et les Débiteurs divers à 39.727 95. Signalons que les Réserves atteignent un total de 1.350.000 fr., pour un capital de 2.500.000 fr. La Provision pour Travaux figure, en outre, pour 100.767 78.

Il est probable que l'essor de la société, momentanément arrêté par les diverses difficultés soulevées l'an dernier par la municipalité, pourra reprendre pendant l'exercice en cours. Rappelons brièvement que la mairie d'Alger retarde depuis 1912 la délivrance des alignements pour les terrains de Mustapha, formalité qui empêche de les mettre en valeur. Une instance, d'ailleurs, a été introduite à cet effet par la Compagnie.

La situation de la Société est, par ailleurs, assez satisfaisante, la dette envers la Ville d'Alger pour prix d'achat des terrains : 9.493 960 francs est éteinte depuis 1909. Il est à présumer qu'à la prochaine assemblée, convoquée pour le 12 courant, le conseil sera en mesure de fournir des indications favorables, confirmant ses déclarations à l'assemblée du 8 mai dernier.

COMPAGNIE FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE DE LA VILLE D'ALGER
(*L'Information financière, économique et politique*, 13 mai 1914)

L'assemblée générale ordinaire des actionnaires de cette société s'est tenue ce matin sous la présidence de M. Boucard, président du conseil d'administration, assisté de MM. Saint-Romas et René Michau, scrutateurs, et de M. Chahuet, en qualité de secrétaire.

10.918 actions étaient présentes ou représentées. Lecture est donnée des rapports du conseil d'administration et des commissaires.

ALLOCUTION DE M. le président

Messieurs,

Ainsi que je vous le faisais prévoir l'année dernière, l'exercice 1913, par suite de la mauvaise volonté de la Ville à notre égard, a été encore plus défavorable pour la Compagnie que l'exercice 1912 qui, lui-même, était déjà en grande diminution sur celui de 1911.

En effet, en 1913, comme vous venez de l'entendre, nous n'avons réalisé sur nos ventes qu'un bénéfice de 50.463 fr. 53, contre 232.599 fr. 53 en 1912 et 550.966 fr. 27 en 1911. Les premiers mois de l'année 1914 ne sont pas meilleurs (le quart du chiffre réalisé pendant les mêmes mois de l'année dernière).

Le plus regrettable, c'est que cette réduction dans le chiffre de nos ventes s'est produite au moment où l'Algérie était en pleine prospérité, c'est-à-dire dans une période exceptionnellement favorable pour l'aliénation de notre domaine. Il est peu probable que nous puissions retrouver de pareilles années pendant lesquelles tous les propriétaires d'Alger se sont enrichis, sauf nous.

Aussi, nous sommes-nous efforcés de chercher une entente avec la Ville, qui nous permit de mettre fin à nos difficultés et de vendre nos terrains, mais nos efforts ont été inutiles et nous avons dû, en désespoir de cause, nous adresser à la justice.

En ce moment-ci, l'affaire se plaide devant le tribunal d'Alger et nous attendons avec confiance une solution que nos conseils sont unanimes à nous annoncer comme devant être favorable à la Compagnie. Notre bon droit est certain.

Mais, encore cette fois, le temps perdu est bien perdu pour nous ; l'Algérie reverra-t-elle les années de grande prospérité dont nous n'avons pas pu profiter par la faute de la ville ?

Certes, nous avons le ferme espoir que le tribunal tiendra compte de cette circonstance particulière pour fixer le chiffre de la juste indemnité qui nous est due, mais, aussi élevée qu'elle pourra l'être, jamais elle ne compensera le tort qui nous a été fait, car sans l'embargo mis sur nos terrains, notre domaine serait maintenant à peu près vendu et dans d'excellentes conditions. De plus, avec les bénéfices réalisés, nous aurions pu acquérir de nouveaux immeubles susceptibles de plus-value. Il y a donc eu double perte pour nous.

Votre conseil, comme il l'a toujours fait, vous tiendra au courant exactement des résultats de l'instance qui, nous l'espérons, ne se feront plus maintenant trop attendre.

Je puis vous dire que les premières plaidoiries ont eu lieu vendredi et samedi dernier ; les autres suivront la semaine prochaine.

LA DISCUSSION

Un actionnaire. — La ville ira probablement en appel si elle succombe ?

M. le président. — Probablement, et si elle va en appel, ce sera encore un ou deux ans de perdus.

Un autre actionnaire. — En quoi consiste exactement le litige ?

M. le président. — Nous demandons d'abord à la ville une indemnité pour le retard qu'elle a mis depuis plusieurs années à nous délivrer les alignements sans lesquels nous ne pouvons mettre en valeur notre domaine de Mustapha. Nous avons également une autre difficulté au sujet de terrains que la ville nous demande à titre gratuit pour sa voirie. La ville nous demande beaucoup plus que ce que nous croyons être son droit ; nous avons ouvert une instance sur ce point.

Le même actionnaire. — La seconde instance semble moins grave que la première, car cela ne vous empêche pas de vendre une partie de vos terrains.

M. le président. — Si, nous sommes en présence de deux inconnues : Combien nous prendra-t-on de terrains et où le prendra-t-on ? Tant que ces choses ne seront pas décidées nous ne pourrons pas vendre.

Le même actionnaire. — Vous avez toute une série de terrains en bordure de la route nationale ; il suffirait qu'on vous donnât l'alignement pour pouvoir les vendre.

M. le président. — Il y a plusieurs années que nous le demandons. On nous réclame le long de cette bordure une bande de terrain très importante que la ville désire ne pas payer et dont nous voulons obtenir le paiement parce que c'est notre droit.

En somme, vous le voyez, nous avons deux instances. Nous demandons d'abord une indemnité pour nous couvrir du retard apporté par la ville. Nous ne sommes pas les seuls marchands de terrain à Alger et il n'y a pas indéfiniment, comme à Paris, des propriétaires disposés à construire ; les acquéreurs de terrain ont été servis pendant que nous attendions. Nous demandons 500.000 fr. de dommages-intérêts et nous considérons que le tort qui nous a été porté est au moins deux ou trois fois plus grand.

Un actionnaire. — Les deux choses se plaident en même temps ?

M. le président. — Non. Nous demandons d'abord les alignements dont nous avons besoin ; après, nous discuterons sur le point de savoir qui devra payer les terrains.

Un actionnaire. — Je trouve étrange qu'une ville, après avoir vendu des terrains, vienne dire ensuite à son acquéreur : « Vous me donnerez telle partie pour rien ! »

Un autre actionnaire. — En présence de ces années mauvaises, il y aurait urgence à diminuer autant que possible les frais généraux. Je crois savoir qu'à Paris ils ont été

réduits à l'extrême limite du possible ; il me semble qu'on pourrait les diminuer aussi à Alger.

M. le président. — Vous savez combien j'ai « serré » les frais généraux. Il ne faut pas oublier que notre personnel d'Alger ne se borne pas à vendre des terrains ; nous avons des travaux à faire, des immeubles à gérer ; il serait imprudent de nous priver d'excellents employés, très au courant de nos affaires, et de risquer de manquer du personnel nécessaire au moment du besoin.

Un actionnaire. — Si l'on rapproche le chiffre des frais généraux du solde bénéficiaire, on ne peut s'empêcher de le trouver très élevé.

M. le président. — Il serait resté le même si nous avions vendu pour 2 millions de terrains. Si nous arrivons à vendre nos terrains de Mustapha, nous aurons énormément de travail.

Le même actionnaire. — Il vous serait facile de trouver à ce moment-là le personnel dont vous auriez besoin !

M. le président. — Je n'en suis pas sûr. Et, d'autre part, il est bien difficile de liquider un personnel excellent que nous avons depuis dix ans et dont nous pouvons avoir besoin à très brève échéance. À ma place, vous seriez très gêné pour prendre semblable décision.

Un actionnaire. — Les parts de fondateur ne toucheront rien cette année ?

M. le président. — Cela est statutaire. Quand le dividende aux actions dépasse le chiffre de 4 fr., le surplus est partagé par moitié entre les actionnaires et les porteurs de parts

LES RÉOLUTIONS

À l'unanimité, les résolutions suivantes ont été adoptées :

1. L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport du conseil d'administration et du rapport des commissaires, approuve les comptes de l'exercice 1913 et le bilan au 31 décembre 1913 tels qu'ils lui sont présentés.

2. L'assemblée fixe à 4 francs par chaque action le dividende à répartir sous déduction des impôts pour le dernier exercice, et approuve pour le surplus la répartition proposée par le conseil.

3. L'assemblée nomme commissaire aux comptes, pour l'exercice 1914, M. Aubert, et commissaire suppléant, M. Guilmin. Elle fixe à 500 francs l'allocation qui sera attribuée à celui des commissaires qui fera le rapport.

Foncière et immobilière de la ville d'Alger
(*Le Journal des chemins de fer*, 20 juin 1914, p. 603)

Comme le laissait prévoir le président du conseil d'administration l'an dernier, à l'assemblée du 8 mai 1913, l'exercice écoulé a été, pour la société, plus défavorable encore que 1912, qui, lui-même était déjà en grande diminution sur 1911. En effet, par suite des difficultés pendantes avec la Ville d'Alger — difficultés que les tribunaux sont maintenant appelés à régler — il n'a pu être vendu que 2.023 mètres carrés de terrains qui ont laissé 50.463 fr. de bénéfice contre 232.599 fr. en 1912, y compris les recettes diverses, mais après déduction des charges, le bénéfice net ressort à 99.996 fr. au lieu de 277.159 fr. précédemment. Dans ces conditions, l'assemblée tenue le 12. mai 1914 a fixé le dividende à 4 fr., contre 6 fr. par action ; la part bénéficiaire, qui avait reçu un coupon de 1 fr. en 1912, ne reçoit rien cette fois.

Le président du conseil, dans son allocution, déplore que la société n'ait pu profiter de la période de prospérité traversée par l'Algérie, car, sans l'embargo sur ses terrains, le domaine aurait pu être vendu dans d'excellentes conditions. L'exercice en cours ne

s'annonce pas sous de plus favorables auspices, les premiers mois de 1914 n'ayant donné que le quart du chiffre réalisé pendant les mêmes mois de l'année dernière.

COMPAGNIE FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE DE LA VILLE D'ALGER
(*La Cote de la Bourse et de la banque*, 22 juin 1914)

On annonce que la Compagnie foncière et immobilière de la Ville d'Alger vient de perdre, devant le Tribunal de 1^{re} instance, le procès qu'elle avait intenté à la municipalité en raison du retard apporté par cette dernière à délivrer les alignements sans lesquels la Compagnie ne peut mettre en valeur ses domaines de Mustapha. Elle réclamait, en raison du préjudice qu'elle estimait lui être causé, une indemnité de 500.000 fr.

À son début, la Compagnie avait acquis de la Ville les terrains de Bab-Azoun, Bab-el-Oued et Mustapha. La société a vendu complètement ses terrains de Bab-Azoun et une grande partie de ceux de Bab-el-Oued. Les terrains de Mustapha constituent la véritable réserve du domaine et, dès 1907, le rapport du conseil signalait que certains lots de ce quartier avaient été l'objet d'offres très avantageuses que le conseil n'avait pas prises en considération, estimant que la valeur de ces terrains devait, avec le temps, s'accroître dans de fortes proportions.

Or, la ville qui devrait être intéressée à la mise en valeur des terrains qu'elle a elle-même vendus, s'est refusé jusqu'ici à délivrer les alignements indispensables. De plus, elle réclame à la Compagnie, à titre gratuit, une bande de terrains en bordure de la route pour la voirie. D'où deux instances : la Compagnie réclamant d'une part 500.000 fr. d'indemnité pour l'immobilisation de ses terrains de Mustapha et refusant, d'autre part, de faire droit aux demandes de la ville en ce qui concerne les terrains pour la voirie, demandes qu'elle estime exagérées.

C'est le premier de ces procès qui vient d'être perdu. C'est là un fait regrettable pour la Compagnie qui ne recevra aucun dédommagement alors qu'elle a dû laisser passer, sans en profiter, trois années de grande prospérité, durant lesquelles elle eut pu réaliser son domaine dans d'excellentes conditions. Elle ira vraisemblablement en appel, mais comme le faisait remarquer le président à l'assemblée du 11 mai, ce sera encore un ou deux ans de perdus.

L'action se traite à 94 fr.

COMPAGNIE FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE DE LA VILLE D'ALGER

Assemblée générale des actionnaires du 6 mai 1915
(*L'Information financière, économique et politique*, 3 juin 1915)

Les actionnaires de cette société se sont réunis le 6 mai en assemblée générale ordinaire, sous la présidence de M. Boucard, président du conseil d'administration.

.....

ALLOCUTION DE M. LE PRÉSIDENT

Messieurs,

Comme vous venez de l'entendre par la lecture du rapport du conseil d'administration, le chiffre de nos ventes, qui avait déjà fléchi en 1913, a, du fait de la guerre, fortement diminué en 1914, et il est probable que l'exercice prochain sera aussi peu satisfaisant.

Ces mauvais résultats nous font donc regretter de plus en plus que la ville d'Alger, par sa mauvaise volonté à notre égard, nous ait mis dans l'impossibilité de réaliser notre domaine au cours des années si prospères dont a joui l'Algérie, et pendant lesquelles tous les vendeurs de terrains se sont enrichis, sauf nous. Pourrons nous, après la guerre, rattraper le temps perdu ?

Mais combien devons-nous nous féliciter d'avoir su rester si prudents dans la distribution de nos bénéfices. C'est votre sagesse qui permettra à la Compagnie de doubler sans trop de difficultés le cap des tempêtes malgré tous les obstacles que lui ont suscités ceux-là même qui auraient dû lui apporter soutien et concours.

Vous savez, en effet, que devant les exigences de la Ville, nous avons dû nous résoudre à plaider contre elle pour défendre vos intérêts : Nous lui réclamons 1° une indemnité pour le retard qu'elle a mis à nous délivrer les alignements nécessaires à la vente de nos terrains et pour inobservation des clauses de son traité ; 2° le paiement du prix des terrains qu'elle nous prend pour la voirie en plus de ceux auxquels elle a droit d'après cette même convention.

La première partie de nos réclamations seule encore a été l'objet d'une décision de justice. Elle nous a été défavorable, mais nous avons fait appel de suite devant la Cour d'Alger, conformément à l'avis très net de nos conseils qui estiment que notre bon droit est certain.

Nous espérons donc que nous recevrons satisfaction ; mais, malgré toutes ces difficultés, notre affaire, qui est absolument saine, peut envisager l'avenir sans crainte. Évidemment, elle deviendrait infiniment moins bonne si nous devons attendre trop longtemps la reprise des affaires ; mais nous avons confiance dans la fortune d'Alger et nous espérons que nous verrons bientôt des jours plus prospères et la fin de difficultés aussi préjudiciables à nos intérêts qu'à la prospérité de la ville elle-même.

LA DISCUSSION

Un actionnaire. — Je voudrais dire un mot au sujet de ce procès qui aurait, dites-vous, empêché la compagnie de réaliser des terrains. Si nous avions accueilli les prétentions de la ville d'Alger, nous aurions certainement vendu nos terrains à l'exception de ceux qu'elle voulait se réserver.

Il y avait là deux prétentions contradictoires :

La ville d'Alger prétendait qu'elle pouvait faire certaines choses sur les terrains de la Société : celle-ci prétendait être propriétaire du tout et maîtresse chez elle.

Au moment où le procès fut engagé, des offres d'achat de terrains nous étaient faites. Il s'agit de savoir si nous aurions eu avantage à passer sous les fourches caudines de la ville d'Alger pour pouvoir vendre ou à entamer le procès. La société a estimé qu'elle devait plaider, et elle a réussi à perdre le procès, bien que sa cause fût, paraît-il, très bonne.

Non seulement le procès a été perdu, mais la société s'est aliéné la ville d'Alger, et celle-ci, à titre de représailles, a imposé de nouvelles créations de rues qui vont diminuer d'autant notre domaine immobilier.

Les conseils de notre société disaient que notre procès était excellent ; ceux de la ville l'ont trouvé également excellent pour la ville. Il y avait notamment M. Mahieu, ancien notaire, conseiller municipal, et M. Lemaire, doyen des avocats défenseurs d'Alger, qui estimèrent que la Ville avait raison de résister.

Faut-il persévérer dans cette voie ?

Je crois que c'est aller à un échec que de soutenir à nouveau des prétentions que nous n'avons pas su faire triompher une première fois et c'est s'aliéner encore davantage la ville d'Alger.

Je regrette que M. Guerlet ne soit pas ici, car peut-être aurait-il pu nous fournir des renseignements intéressants. Il doit présider après-demain à Alger une société de tramways ; cela explique son absence que je regrette.

Il serait intéressant pour nous de savoir qui a pu conseiller à la société d'entamer le procès. Si l'affaire avait été aussi bonne qu'on le dit, le résultat aurait été meilleur pour nous.

Je conclus. Faut-il persévérer, malgré l'échec du premier degré, à soutenir l'affaire devant la cour d'appel ou convient-il, au contraire, de faire, dans une certaine mesure, amende honorable ?... Si nous avons un nouvel échec, nous n'obtiendrons plus rien de la Ville.

M. le président. — L'assemblée a été certainement très heureuse d'entendre les explications d'un de nos actionnaires d'Alger. Permettez-moi pourtant de vous faire observer que vous n'avez pas une notion exacte des faits qui se sont passés.

Et d'abord, laissez-moi vous dire que M. Guerlet, dont vous regrettez l'absence, n'a fait qu'exécuter les ordres qu'il avait reçus de Paris. Je pourrai donc vous répondre aussi complètement qu'il eût pu le faire lui-même.

La ville d'Alger ne s'est pas contentée de nous dire : « Je vous prends des terrains, parce que j'en ai besoin ». Elle a refusé pendant très longtemps de nous indiquer la voirie qu'elle voulait faire. Aussi les acquéreurs qui se présentaient à nous ne poursuivaient-ils pas leurs pourparlers quand ils apprenaient que nous ne pouvions même pas leur donner les alignements des terrains qu'ils désiraient acheter.

La Ville a donc commencé par nous mettre dans l'impossibilité de vendre en ne nous donnant pas les alignements de notre domaine.

Un actionnaire. — Il devait pourtant y avoir un plan et des délimitations bien définies dans l'acte de concession ?

M. le président. — Sans doute, mais si nous avions eu un contrat aussi clair que la lumière du soleil, cela aurait été tout seul, mais il est un peu flou et quand on plaide avec une Ville, un État ou un Département, on n'a raison que lorsqu'on a cinq cent mille fois raison.

Le même actionnaire. — La difficulté résidait, je crois, dans l'interprétation d'une convention ?

M. le président. — C'est pourquoi nous demandions au tribunal de l'interpréter. Il était spécifié dans la convention dite « de Redon », que lorsqu'on établirait un plan de voirie, la Ville s'adresserait à la Société pour se mettre d'accord avec elle. De plus, la Ville s'engageait à soutenir ensuite devant l'administration le plan d'alignement que nous aurions fait d'accord avec elle.

Au lieu de cela, la Ville a toujours agi sans nous. D'abord, nous avons perdu des années à attendre sa décision, et pendant cette attente, les années prospères ont passé. Ensuite, la Ville a émis la prétention de prendre pour sa voirie, gratuitement, tout ce qui lui plairait dans nos terrains sans aucune limitation.

Dans notre très grand désir de ne pas avoir de procès avec la Ville, nous avons fait des concessions successives. Tous les ans, la ville obtenait quelque chose de plus. En définitive, elle nous menait, passez-moi l'expression, « en bateau » avec l'espoir de nous faire céder.

Voici pourquoi nous en sommes arrivés à demander au tribunal d'interpréter le contrat. Tous nos conseils nous ont dit : « Votre procès n'est pas perdable ». Malheureusement, nous plaidons contre une collectivité ! Nous n'aurions pas défendu vos droits si nous n'avions point agi de cette façon. Nous irons donc en appel et devant toutes les juridictions, la ville d'Alger a agi injustement à notre égard ; nous demandons la reconnaissance de notre droit, et nous l'obtiendrons je l'espère.

Un actionnaire. — Le Tribunal, en vous donnant tort, a-t-il tranché le principe ?

M. le président. — Il a déclaré, dans un jugement assez confus d'ailleurs, que la Ville n'avait pas à encourir de responsabilité vis-à-vis de nous par suite du retard mis à nous délivrer les plans d'alignement.

Or, elle a retardé nos ventes pendant des années !

Le premier actionnaire. — Je ne veux pas me faire l'écho des potins d'Alger ; pourtant, M. Ballin jouit d'une excellente réputation...

M. le président. — Je suis sûr que tous les conseillers municipaux d'Alger sont de la plus parfaite honorabilité. Mais vous savez que lorsque l'on se réunit en comité et qu'on devient « anonyme », on n'est pas satisfait tant qu'on n'a pas étrillé le concessionnaire jusqu'à ce qu'il ne lui reste plus que la peau sur les os. Ces Messieurs s'imaginent sans doute n'avoir point fait leur devoir tant qu'ils ne nous auront pas ruinés. C'est contre cela que je m'élève, et je suis sûr que vous serez tous de mon avis.

Un actionnaire. — Malheureusement, nous ne sommes pas sur un terrain solide !

M. le président — Si nous avons un contrat mieux rédigé, évidemment, il n'y aurait pas eu procès. Mais croyez bien que si nous avons plaidé contre, non pas la Ville, mais contre une Compagnie comme la nôtre, il y a longtemps que les choses se seraient terminées autrement.

Je suis sûr que chaque conseiller municipal d'Alger pris individuellement, nous donnerait raison...

Le premier actionnaire — Mes observations visaient simplement à améliorer nos relations avec la Ville.

M. le président. — Nous en serions enchantés, croyez-le, car depuis dix ans, nous tendons vers ce but. Nous avons toujours avancé ; la Ville a constamment reculé. Une seule chose lui serait agréable, ce serait que nous lui disions : « Prenez tout ». Si les actionnaires en décidaient ainsi, cela simplifierait certainement beaucoup notre tâche !

Le premier actionnaire — La Société est évidemment obligée d'avoir un intermédiaire pour parler avec la Ville. Peut-être le choix de cet intermédiaire n'a-t-il pas été heureux ?...

M. le Président — Si M. le maire d'Alger, auquel j'ai fait dire nombre de fois que je serais heureux de le voir, était disposé à m'écouter, je serais le premier à me rendre à son appel. Vous, Monsieur, qui habitez Alger, dites-le bien là-bas. Mais je crois que ce sera tout à fait inutile. La Ville ne veut rien entendre.

Le premier actionnaire. — Je ne suis pas qualifié pour cela !

Un actionnaire. — On n'a peut-être pas intérêt à parler avec nous !

M. le président. — Je n'attaque aucunement les personnes.

Un scrutateur. — À quoi conclut en somme le jugement ?

M. le président. — À ce que nous n'avons pas droit à une indemnité pour le retard occasionné par la Ville.

Le même scrutateur. — Et sur la limitation des terrains ?

M. le président — Il n'en est pas encore question. Vous connaissez notre thèse : La Ville a le droit de prendre ce qu'elle voudra dans nos terrains, à la condition de payer le surplus des terrains auxquels elle a droit gratuitement de par son traité avec nous. Or, nous avons bien maintenant les alignements, mais nous n'avons plus d'acquéreurs ! Les bonnes années sont passées. Nous avons donc droit à une indemnité de la part de la Ville pour le préjudice qu'elle nous a causé par ses retards et par sa mauvaise volonté à notre regard. Dans le second procès que nous intentons à la Ville, il sera traité du nombre de mètres carrés de terrain qu'on nous demande en plus de ce que nous devons donner gratuitement de par notre contrat.

Un actionnaire. — Vous avez les alignements, sont-ils immuables ?

M. le président. — Jamais un alignement n'est immuable, mais s'il est modifié dans l'avenir, il entraîne le paiement d'une indemnité au profit du propriétaire qui subit un dommage.

Ce qui fait que nous ne pouvons vendre avant d'avoir obtenu nos alignements, c'est qu'avant de les avoir vu fixer, aucun acheteur des terrains de la Compagnie ne pouvait prétendre à une indemnité de la part de la Ville. Si, plus tard, son terrain venait à recevoir une modification par suite d'un changement dans le plan d'aménagement ; aussi avons-nous manqué nombre d'occasions favorables. Il y a trois ans, nous avons,

eu, entre autres, une offre de 500.000 francs qui n'a pas été maintenue parce que les alignements n'étaient pas encore donnés. En définitive, la Ville nous a fait perdre des millions.

Un autre actionnaire. — Disons donc toute la vérité. Vous ne pouvez le faire comme président, mais je ne suis pas tenu à la même réserve.

Tout le monde, à Alger, sait, que vos difficultés viennent du fondateur de la Compagnie, M. de Redon. qui a obtenu une nouvelle concession de la Ville et dont les intérêts sont, croit il, contraires aux nôtres.

Tout vient de là ; et sans son influence, nous n'aurions eu aucune difficulté avec la Ville ; nous vivions avant en parfaite intelligence avec elle.

M. le président. — Je vous en prie, ne faites pas de question de personnes ; nous les avons toujours soigneusement évitées.

Le même actionnaire. — Il fallait cependant que ce fût dit.

M. le président. — Si personne ne demande la parole. je vais mettre aux voix les résolutions.

LES RÉOLUTIONS

À l'unanimité, l'assemblée adopte les résolutions à l'ordre du jour, savoir :

1. Approbation des comptes et du bilan au 31 décembre 1914.
2. Fixation de dividende à 4 fr. par action.
3. Nomination de MM. Viard, Pelegri et Chahuet, administrateurs.
4. Nomination de MM. Aubert et Guilmin, commissaires des comptes.

COMPAGNIE FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE DE LA VILLE D'ALGER (*L'Information financière, économique et politique*, 8 juin 1916)

Les actionnaires de cette société se sont réunis le 6 juin, en assemblée générale ordinaire, sous la présidence de M. Boucard, président du conseil d'administration, assisté de MM. Saint-Romas et Bécret, scrutateurs, et de M. Chahuet, administrateur délégué, en qualité de secrétaire.

Si, au cours de l'exercice, la situation de l'Algérie a été meilleure qu'en 1914, si les céréales et les vins se sont vendus à des prix avantageux qui ont compensé les déficits de production constatés dans certaines régions, les opérations immobilières sont demeurées nulles. Les ventes en 1915 n'ont été que de 897 mètres carrés pour une somme de 28.054 francs, ayant produit un bénéfice de 15.746 francs

Les prévisions pour l'exercice en cours ne sont pas plus favorables ; il n'y a pas et ne peut y avoir en ce moment d'opérations de ventes de terrains.

Le compte de Profits et Pertes se solde par un crédit de 42.851 francs. Au débit de ce compte, ne figurent que les frais généraux qu'une compression persévérante des dépenses d'administration a ramenés à 62 014 francs contre 64.368 francs en 1914 et 68.079 francs en 1913.

Quant aux produits, les locations se sont élevées à 78.400 francs, en augmentation de 3.545 francs par rapport à l'an dernier, augmentation qui provient surtout de la réduction des frais d'exploitation et d'entretien.

Le solde bénéficiaire du compte Profits et pertes étant insuffisant pour assurer le dividende de 4 % que le conseil propose de reporter à nouveau.

L'assemblée approuve cette affectation. Elle réélit MM. Boucard et Matheron, administrateurs sortants, et nomme MM. Aubert et Guilmin commissaires des comptes.

ANNONCE DE DIVIDENDE
(*La Cote de la Bourse et de la banque*, 19 mai 1917)

Le conseil d'administration de la Compagnie foncière et immobilière de la Ville d'Alger proposera à l'assemblée du 12 juin de distribuer un dividende de 1 fr. par action, comme pour 1914. Pour 1915, il n'a rien été payé.

COMPAGNIE FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE DE LA VILLE D'ALGER
(*L'Information financière, économique et politique*, 14 juin 1917)

L'assemblée générale ordinaire des actionnaires de cette société, s'est tenue le 12 juin 1917, sous la présidence de M. Boucard, assisté de MM. Saint-Romas et Michou, scrutateurs et de M. Chahuet en qualité de secrétaire.

Au cours de cette année, les opérations Immobilières sont demeurées à peu près nulles en Algérie, la construction étant impossible faute de matériaux et de main-d'œuvre. La Compagnie n'a réalisé aucune vente de terrains en 1916.

Le compte Terrains et Immeubles figure au bilan pour un solde de 3.929.913 fr., égal à celui de 1915.

Ce solde représente les terrains et bâtiments qui restent à vendre, le tout estimé au prix de revient.

Le compte « Acquéreurs de Terrains et Immeubles » dont le solde s'élève à 221.965 francs, comprend ce qui est dû, en principal et intérêts, par les acquéreurs avec garantie du privilège du vendeur.

Le compte Débiteur divers se solde par 60.686 fr. contre 61.748 fr. en 1915.

Ce solde comprend, d'une part les loyers en retard par suite des décrets moratoires successivement renouvelés, et dont ce total atteignait, au 31 décembre 1916, 34.147 fr. (1.617 fr. pour 1914. 8.706 fr. pour 1915 et 23.882 fr. pour 1916). D'autre part, la taxe annuelle de transmission sur les titres au porteur qui, obligatoirement avancée par la Compagnie, doit être restituée par les actionnaires et les propriétaires de parts bénéficiaires lors du paiement des coupons (19.934 fr.) ; les quotes-parts dues par divers acquéreurs pour leur participation à l'établissement d'égouts (1.632 fr.) ; enfin quelques autres créances.

Au Passif, le compte Créditeurs divers, dont le solde est de 33.554 francs, comprend indépendamment des Impôts dus pour 1916 et qui n'ont pas pu être acquittés avant le 31 décembre 1916, des quotes-parts d'égouts dont le règlement n'a pas été apuré, la ville d'Alger n'ayant pas encore dressé les relevés de répartition ; enfin, les sommes dues aux administrateurs pour 1916.

Le compte provisions diverses, qui se solde par 76.666 francs, représente les provisions constituées pour faire face aux travaux restant à effectuer sur les terrains de la Compagnie, en vue de leur mise en valeur à diverses dépenses imprévues et à des non-valeurs locatives.

Cette provision est en diminution de 2.711 francs par rapport à l'exercice précédent, à raison de l'imputation qui y a été faite de divers travaux effectués et de non-valeurs.

Le solde bénéficiaire du compte Profits et pertes se montant (y compris le report de l'exercice précédent, soit 42.851 francs) à 79.767 francs, le conseil propose de payer un intérêt de 4 fr. par action, soit 100.000 francs, en prélevant, à titre de mesure exceptionnelle, le complément, soit 20.232 fr., sur la réserve spéciale, qui est de 1.083.393 francs

Un actionnaire estime qu'il serait préférable de ne pas distribuer, cette année, de dividende, car la somme nécessaire à cette distribution est constituée pour partie par le report de l'an dernier.

M. le président répond que le conseil a pris cette décision, sur la demande d'un certain nombre d'actionnaires, mais qu'il s'agit là d'une mesure exceptionnelle qui ne devra pas se renouveler.

L'assemblée, à l'unanimité, a adopté la répartition proposée par le conseil. Elle a ratifié la nomination de M. Rougier comme administrateur, et nommé MM. Aubert et Guilmin commissaires des comptes.

Compagnie foncière et immobilière de la ville d'Alger
(*Le Sémaphore algérien*, 23 février 1918)

L'exercice 1917 a donné des résultats un peu inférieurs à ceux de 1916, le bilan au 31 décembre dernier se soldant par un bénéfice net de 57.498 francs contre 79.763 francs.

L'activité sociale est peu développée, depuis la guerre. Ce sont les locations qui représentent les rentrées les plus importantes.

La trésorerie s'est encore resserrée en 1917, l'encaisse étant tombée à 702 francs contre 10.404 fr. au 31 décembre précédent.

Les comptes débiteurs s'élèvent à 314.411 francs, pour un passif envers les tiers de 285.747 francs. À noter encore que les réserves et provisions atteignent 1.389.661 francs et les immobilisations 3.929.914 fr.

Foncière et Immobilière de la ville d'Alger
(*Le Journal des chemins de fer*, 2 mars 1918, p. 119-120)

Réunis le 23 fév. en A.G., les act. ont approuvé les comptes de l'ex. 1917 qui accusent des bénéf. nets de 57.498 francs contre 79.763 francs en 1916. En raison de la situation très serrée de la trésorerie (l'encaisse se chiffrant par 702 fr. contre 10.404 fr. au 31 déc. 1916), il n'a été réparti aucun dividende alors que, p. 1916, il avait été distribué 4 fr. par act. au moyen d'un prélèvement sur la réserve spéciale. Une A.G.E., tenue à la suite de l'A.G. ordinaire, a voté certaines modifications aux statuts proposées par le conseil d'administration.

AVIS DE DÉCÈS
(*L'Écho d'Alger*, 29 mars 1918)

Madame V^{ve} Joseph Crispo, née Prioris, et ses enfants ; mademoiselle Joséphine Crispo et Charles Crispo ;

Madame V^{ve} Sartori et ses enfants ;

Madame V^{ve} De Lama et ses enfants ;

Madame V^{ve} Henri Crispo ;

Monsieur Joseph Crispo, courtier maritime, adjoint au maire d'Alger, et sa famille ;

Monsieur Eugène Pellegrini, commis principal au gouvernement général, et madame Pellegrini, née Crispo, et leurs enfants ;

Monsieur Guichard, capitaine des Douanes en retraite, et madame Guichard, née Crispo, et leur enfant ;

Monsieur Michel Mélia, industriel, et madame Melia, née Crispo, et leur enfant ;

Monsieur Jean Mélia et madame Mélia, née Crispo ;

Monsieur Gabriel Mélia, adjudant d'artillerie sur le front, et madame Melia, née Crispo, et leur enfant ;
Monsieur Charles Pignodel et sa famille ;
Monsieur Henri Pignodel et sa famille ;
Mesdemoiselles Marie, Louise, Henriette Pignodel ;
Les familles Prioris, Crispo, Sartori, De Lama
Ont la douleur de vous faire part de la perte cruelle qu'ils viennent d'éprouver en la personne de

monsieur Joseph CRISPO,
ancien courtier maritime,
conseiller municipal de Saint-Eugène,
vice-président du conseil d'administration de la Compagnie foncière et immobilière
de la ville d'Alger,
président de la Société des gymnastes saint-eugénois

leur époux, père, frère, beau-frère, oncle, grand-oncle, décédé à l'âge de 88 ans.
Et vous prie de bien vouloir assister à ses obsèques qui auront lieu vendredi 29 mars courant à 10 heures du matin.
Réunion au domicile mortuaire, 2, rue Trolard, Saint-Eugène.
Des tramways partiront du Lycée à 9 h. 30.

COMPAGNIE FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE DE LA VILLE D'ALGER
(*L'Information financière, économique et politique*, 3 avril 1918)

Les actionnaires de cette société se sont réunis en assemblée générale extraordinaire, le 28 mars 1918 sous la présidence de M. Boucard, président du conseil d'administration.

Le conseil d'administration, dans une pensée d'économie et afin de poursuivre la compression des frais généraux, propose tout d'abord de réduire le nombre des administrateurs à 5 au moins et 8 au plus. En vue, d'autre part, d'assurer aux administrateurs qui constituent la délégation d'Alger et dont, actuellement, le rôle est plutôt consultatif, une participation plus directe aux décisions du conseil, le vote par écrit serait autorisé. Enfin, dans le but de faciliter encore les délibérations, tout administrateur serait autorisé à donner pouvoir à l'un de ses collègues, étant toutefois entendu que le mandataire ne pourrait avoir plus de deux voix y compris la sienne.

À l'unanimité. l'assemblée a modifié les art. 13 et 22 des statuts codifiant les modifications ci-dessus.

Compagnie foncière et immobilière de la Ville d'Alger
(*Le Sémaphore algérien*, 8 mai 1919)

Le bénéfice net de l'exercice 1918 s'élève à 51.124 francs 63 contre 57.498 fr. 27 en 1917. Avec le report antérieur de 1917, le solde disponible ressort à 108.6212. fr. 90. Il est question de proposer à l'assemblée des actionnaires, convoquée pour le 14 mai la répartition d'un dividende dont le montant n'est pas encore arrêté. Les bénéfices provenant de locations de terrains et d'immeubles ont atteint 79.572 fr. et ceux provenant de la vente de terrains à 21.175 francs.

COMPAGNIE FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE DE LA VILLE D'ALGER
(L'Information financière, économique et politique, 16 mai 1919)

L'assemblée générale ordinaire des actionnaires de cette société s'est tenue le 14 mai 1919, sous la présidence de M. Max Boucard.

Au cours de cette année, comme pendant les précédentes, les opérations immobilières urbaines, entravées par la pénurie et la cherté tant des matériaux que de la main-d'œuvre, sont demeurées à peu près nulles à Alger.

Cependant, la Compagnie a réalisé deux ventes de terrains, comprenant ensemble 970 mq. 50, moyennant le prix de 88.090 francs qui a fait ressortir un bénéfice de 21.175 fr.

La campagne agricole qui vient de finir est une des meilleures que l'Algérie ait connues depuis nombre d'années, la situation économique y est satisfaisante, aussi l'abondance des capitaux permet d'espérer une prompte reprise des opérations.

Le solde bénéficiaire du compte de Profits et pertes (y compris le report de l'exercice précédent, soit 57.498 francs) se monte à 108.622 francs.

Le conseil propose de prélever sur ce solde la somme nécessaire pour payer un intérêt de 4 % aux actions, soit 100.000 francs. Le reliquat, soit 8.622 francs, serait reporté à nouveau.

L'assemblée, à l'unanimité, a approuvé cette répartition. Elle a ratifié la nomination de M. Sonolet en qualité d'administrateur et désigné MM. Aubert et Guilmin, commissaires des comptes.

Compagnie immobilière de la ville d'Alger
(Le Sémaphore algérien, 16 septembre 1919)

Les résultats obtenus en 1918 sont sensiblement les mêmes que ceux de 1917.

Le bénéfice s'est élevé à 51.125 francs, donnant, avec le rapport antérieur de 57.498 francs, un solde disponible total de 108.623 francs, Le dividende, fixé à 4 pour cent, absorbé sur cette somme cent mille francs et laissé 8.623 pour le report à nouveau.

Voici comment se comparent les comptes de profits et pertes des deux derniers exercices.

	1917	1918
PRODUITS		
Location de terrains et immeubles	87.120	79.573
Bénéfices sur les terrains vendus	16.264	21.175
Compte d'intérêts	8.633	7.350
Produits divers	1.695	82
	<u>113.712</u>	<u>108.180</u>
DÉPENSES		
Commissions, impôts et divers	10.292	11.495

Dépenses d'administration	45.922	45.560
	<u>56.214</u>	<u>57.055</u>
Rappel de produits	113.712	108.180
Bénéfice de l'exercice	57.498	51.125
Report antérieur	—	57.498
Solde disponible	<u>57.498</u>	<u>107.623</u>

Le rapport du conseil déclare, qu'au cours de l'exercice 1918, comme pendant les précédents, les opérations immobilières urbaines ont été à peu près nulles à Alger entravées qu'elles étaient et qu'elles sont encore par la pénurie des matériaux et de la main-d'œuvre. Cependant, la société a réalisé deux ventes de terrains, comprenant ensemble 970 m. carrés 50, moyennant le prix de 88.091 ; c'est de cette opération que provient le bénéfice de 21.175 fr., porté au compte de profits et pertes.

L'abondance des capitaux disponibles en Algérie fait espérer, une prompte reprise des opérations. La campagne agricole qui vient de finir est une des meilleures que l'Algérie ait connue depuis nombre d'années, et la situation économique générale de la colonie est satisfaisante.

Le bilan au 31 décembre dernier se totalise par 4.269.086 francs contre 4.232.906 francs fin 1917. C'est dire que le mouvement d'affaires a été bien peu important et n'y a point apporté de modifications profondes. Sur ce total, les terrains et immeubles sont comptés, au prix de revient, pour 3.887.024 francs. La différence, soit 382.062 francs, représente les disponibilités plus ou moins immédiates qui font face à 295.511 francs de dettes exigibles. Pour ménager la trésorerie qui n'est pas extrêmement au large, le conseil s'est fait laisser par l'assemblée le soin de déterminer le moment où sera payé le dividende.

Foncière et immobilière de la ville d'Alger
(*Le Journal des chemins de fer*, 24 juillet 1920, p. 251)

Cette soc. a réalisé, pendant l'ex. 1919, des bénéf. nets de 120.384 fr., au lieu de 108.623 fr. précédemment. Le divid. a été maintenu à 4 fr. brut par act.

Foncière et immobilière de la ville d'Alger
(*Le Sémaphore algérien*, 4 mai 1921)

Les comptes qui seront présentés à l'assemblée du 19 mai se soldent par un bénéfice brut de 568.707 fr. et un bénéfice net de 475.672 fr., au lieu de 120.384 fr. en 1919. On peut donc escompter un relèvement du dividende, qui avait été, l'an dernier, à 4 francs.

Compagnie foncière et immobilière de la Ville d'Alger
(*La Journée industrielle*, 20 mai 1921)

Les actionnaires de cette société se sont réunis hier, au siège social, 50, rue d'Anjou, à Paris, en assemblée ordinaire sous la présidence de M. Max Boucard, président du conseil d'administration.

Le compte de profits et pertes de l'exercice 1920 présente un solde bénéficiaire de 475.672 francs, y compris le report à nouveau de 20 384 francs.

L'assemblée a décidé de fixer le dividende à 8 fr. par action et à 2 fr. par part, bénéficiaire.

La société a, au cours de 1920, réalisé quatre ventes de terrains moyennant un prix de 567.002 fr. qui fait ressortir un bénéfice de 418.430 francs.

Sans doute l'exercice écoulé semblait devoir inaugurer une reprise des opérations immobilières ; malheureusement, l'Algérie, comme la Métropole, traverse une crise qui s'est compliquée de deux causes spéciales à l'Afrique du Nord.

La récolte des céréales y a été très déficitaire et le déficit s'est accentué du fait d'exportations autorisées au début de la campagne.

D'un autre côté, dès octobre 1920, les prix du vin ont baissé dans une forte proportion et le ralentissement des transactions commerciales, en immobilisant une grande partie de la production, a aggravé les difficultés auxquelles les colons avaient à faire face, par suite notamment du resserrement des crédits par les établissements financiers.

L'assemblée, après avoir approuvé la répartition des bénéfices de l'exercice 1920, a ratifié la nomination de M. Rouan en qualité d'administrateur et réélu MM. Chahuet et Viard, administrateurs sortants.

NÉCROLOGIE
Max Boucard
(*Le Figaro*, 10 mai 1922)

Nous apprenons la mort de M. Max Boucard, officier de la Légion d'honneur, ancien maître des requêtes au Conseil d'État, administrateur de la Banque de l'union parisienne*, du Crédit foncier de France*, etc., survenue subitement le mardi 9 courant, en son domicile à Paris, 4, rue Rembrandt.

Ses obsèques auront lieu dans la plus stricte intimité, en la chapelle du château de La Source, à Olivet (Loiret).

Ni fleurs ni couronnes.

LUCIEN DOUANE, PRÉSIDENT

Compagnie foncière et immobilière de la Ville d'Alger
(*Le Sémaphore algérien*, 31 mai 1922)

L'assemblée ordinaire s'est tenue hier au siège social, 50, rue d'Anjou, à Paris, sous la présidence de M. [Paul] Rouan ²⁴.

²⁴ Paul Rouan : directeur, puis administrateur (1927) du Crédit foncier d'Algérie et de Tunisie. Administrateur de la Régie foncière de la ville d'Alger (1932).

Le rapport du conseil signale que les opérations immobilières ont subi, au cours de l'exercice 1921, un sérieux, ralentissement. Aussi, la compagnie n'a-t-elle réalisé que la revente d'une part indivise de terrain, ayant fait ressortir un bénéfice de 36.386 fr. 65.

Le conseil ne peut, cette année encore, donner de précisions sur la solution possible de l'instance contre la Ville d'Alger en dommages-intérêts pour retards apportés à l'établissement de plans de voirie. Les termes de l'arrêt de la Cour d'appel d'Alger et les résultats de l'expertise permettent d'espérer qu'une décision favorable à la compagnie interviendra prochainement.

Le solde bénéficiaire de l'exercice s'élève à 105.545 francs. L'assemblée, à l'unanimité, a décidé de fixer le dividende à 4 fr. brut par action.

Elle a ratifié la nomination de M. G[aston] Fabre, en remplacement de M. [Lucien] Viard, administrateur décédé, et réélu M. [Lucien] Rongier [de la Cie algérienne], administrateur sortant.

COMPAGNIE FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE DE LA VILLE D'ALGER

S.A. frse au capital de 2,5 MF.

Siège social : Paris, 50, r. d'Anjou.

(Crédit foncier d'Algérie et de Tunisie,

Annuaire des valeurs de l'Afrique du Nord, 1922-1923, p. 595-597)

CONSEIL D'ADMINISTRATION

composé de 5 à 8 membres, nommés pour 6 ans, propriétaires de 50 actions.

DOUANE (Lucien), 17 bis, av. du Bois-de-Boulogne, Paris ; pdt ;

CHAHUET (Paul), 49, av. Bosquet, Paris ; adm. délégué ;

SAINT-ROMAS ²⁵, 120, bd de Clichy, Paris ;

FABRE (Gaston), 30 av. Bugeaud, Paris.

MEMBRES RÉSIDANT EN ALGÉRIE

RONGIER [Lucien], [31] r. Dumont-d'Urville, Alger ; v.-pdt ;

ROUAN (Paul), 1, r. d'Alembert, Alger.

COMMISSAIRES AUX COMPTES

GUILMIN (Henri), 4, r. Rigaut, Neuilly ;

AUBERT (Henri), 10, r. Bedeau, Alger.

Capital social. — 2,5 MF en 25.000 act. de 100 fr. entièrement libérées.

Parts bénéficiaires. — 50.000.

Répartition des bénéf. — 5 % à la rés. légale ; 4 % d'intérêt aux act. ; ts prélèvements p. fds de rés. spéciale de prévoyance ou d'amortissement ; sur le surplus : 5 % au conseil ; le solde : 50 % aux act. ; 50 % aux parts..

Résultats des derniers exercices

Ex.	Bénéf. nets	Divid. ttx	Divid. act.	Divid. part
1914	83.393	100.000	4	—

²⁵ Jean Saint-Romas : X-1882, ingénieur des ponts et chaussées, ingénieur en chef et administrateur de la Cie fermière des chemins de fer tunisiens, son représentant à la Société de Tamera et au Foncier africain français (groupe SCAC), etc.

1915	42.851	—	—	—
1916	79.767	100.000	4	—
1917	57.498	—	—	—
1918	108.622	100.000	4	—
1919	120.384	100.000	4	—
1920	475.672	100.000	8	2
1921	105.545	100.000	4	—

COMPAGNIE FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE DE LA VILLE D'ALGER
(*La Journée industrielle*, 18 mai 1923)

Les actionnaires, réunis hier en assemblée ordinaire, sous la présidence de M. Douane, président, ont approuvé les comptes de l'exercice 1922, tels qu'ils leur ont été présentés.

Les bénéfices bruts se sont élevés à 209.170 fr. 13, dont 110.763 fr. 18 sur les locations. 17.164 fr. 15 pour intérêts et 1.117 fr. 36 de produits divers. Les bénéfices sur ventes de terrains ont atteint la somme de 44.868 fr. Le solde bénéficiaire du compte de profits pertes s'élève à 123.475 fr. 43, permettant distribution d'un dividende de 4 fr. par action. Une somme de 3.476 fr. 43 a été affectée au compte provisions diverses et le reliquat disponible, soit 20.000 fr., a été reporté à nouveau.

Les affaires en Algérie ont subi l'influence de l'insuffisance des recettes. D'autre part, la construction a été entravée par la hausse des matériaux, de sorte que la vente des terrains urbains reste stationnaire. Au cours de l'exercice, deux ventes de terrains ont été réalisées, pour une surface de 1.540 mq. 82.

Le litige pendant entre la compagnie et la ville d'Alger vient de recevoir une solution.

L'assemblée a ratifié la nomination, comme administrateur, de M. [Jean] Saint-Romas.

COMPAGNIE FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE DE LA VILLE D'ALGER
(*Les Annales coloniales*, 1^{er} juin 1923)

L'assemblée générale ordinaire du 17 mai a approuvé les rapports et les comptes de l'exercice 1922, se soldant par un bénéfice net de 123.475 fr. 43.

Le dividende brut a été fixé à 4 francs, soit net 3 fr. 025, payable à partir du 1^{er} juillet prochain.

L'assemblée a ratifié la nomination d'administrateur de M. Saint-Romas, et réélu commissaires des comptes MM. Aubert et [Henri] Guilmin.

Le conseil a signalé que la Compagnie vient tout récemment de gagner son procès avec la Ville d'Alger, condamnée à payer à la société une somme globale de 1.100.000 francs, dont la moitié en terrains.

(*Le Mercure africain*, 28 mai 1924)

Parmi les valeurs diverses, la Société foncière et immobilière d'Alger, dont les cours se maintiennent fermes au-dessus de 200, a arrêté ses comptes qui ont été approuvés par l'assemblée du 15 mai et qui se soldent par un bénéfice net de 385.353,56. Le dividende a été fixé à 8 fr. par action et 2 fr. par part.

SOCIÉTÉ *[sic]* FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE DE LA VILLE D'ALGER
(*Les Annales coloniales*, 17 avril 1925)

Le conseil proposera à l'assemblée générale du 14 mai des dividendes de 10 francs par action et de 3 francs par part de fondateur, contre respectivement 8 et 2 francs pour l'exercice 1923.

Compagnie foncière et immobilière de la Ville d'Alger
(*La Journée industrielle*, 12 mai 1926)

L'assemblée ordinaire, tenue hier, sous la présidence de M. Douane, a approuvé les rapports et les comptes de l'exercice 1925, se soldant par un bénéfice net de 324.933 francs.

L'assemblée a décidé de prélever sur la réserve spéciale une somme de 116.316 fr. portant le solde distribuable à 441.250 francs.

Voici la répartition décidée : intérêt de 4 % aux actions : 100.000 fr. ; dividende supplémentaire de 6 fr. 50 par action : 162.500 fr. ; tantièmes du conseil : 16.250 fr. ; aux parts bénéficiaires : 162.500 francs.

Le dividende brut est ainsi fixé à 10 fr. 50 par action et 3 fr. 25 par part. Il sera mis en paiement à partir du 1^{er} juin prochain, à raison de net 9 fr. 24 par action nominative, 7 fr. 67 par action au porteur (coupon 25) et 2 fr. 40 (coupon 12) par part bénéficiaire.

L'assemblée a ratifié la nomination en qualité d'administrateur de M. Boulogne ²⁶.

NOTES ET VALEURS DU JOUR
(*La Cote de la Bourse et de la banque*, 21 novembre 1926)

Si les bénéfices réalisés en 1924 par la Compagnie foncière et immobilière de la Ville d'Alger se totalisèrent à 894.829 fr., c'est qu'en sus de ses recettes habituelles, la Compagnie avait reçu de la Ville d'Alger 602.830 fr. à titre d'indemnité pour préjudice subi du fait des retards apportés à l'établissement des plans de voirie. Rien de surprenant donc si les résultats de 1925 se traduisent par des profits sensiblement plus faibles. Toutefois, comme le dividende de 10 fr. attribué à chacune des 25.000 actions de 100 fr. représentant le capital social et celui de 3 fr. attribué à chacune des 50.000 parts furent loin d'absorber le solde disponible (ce qui permit d'attribuer 479.039 fr. à la réserve spéciale), leur réduction ne s'impose nullement. Il est au contraire dans les intentions du conseil de proposer à la prochaine assemblée, convoquée pour le 11 mai, de porter ces dividendes à 10 fr. 50 et 3 fr. 25 respectivement.

²⁶ Gaston Boulogne (1865-1942) : polytechnicien, il fait carrière pendant trois décennies dans l'administration algérienne, puis entre au conseil de surveillance de la Société algérienne de navigation pour l'Afrique du Nord (Ch. Schiaffino et Cie)(1922), de Mokta-el-Hadid, de Gafsa, etc. Finalement président de la Société du Djebel-Djerissa et de la Cie foncière de la Méditerranée. Voir encadré : www.entreprises-coloniales.fr/afrique-du-nord/Cie_fonciere_Mediterranee.pdf

COMPAGNIE FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE DE LA VILLE D'ALGER
S.A. frse au capital de 2,5 MF.
Siège social : Paris, 50, r. d'Anjou.
(Crédit foncier d'Algérie et de Tunisie,
Annuaire des valeurs de l'Afrique du Nord, 1926-1927, p. 537-539)

CONSEIL D'ADMINISTRATION
Idem 1922-1923, à l'exception de Gaston FABRE, promu administrateur délégué.

MEMBRES RÉSIDANT EN ALGÉRIE
Idem 1922-1923

COMMISSAIRES AUX COMPTES
BURIAT (Émile), 25, r. Lauriston, Paris, en remplacement de Guilmin.

Résultats des derniers exercices

Ex.	Bénéf. nets	Divid. ttx	Divid. act.	Divid. part
1922	123.475	100.000	4	—
1923	385.353	200.000	8	2
1924	880.743	400.000	10	3
1925	324.933	425.000	10 50	3 25

Compagnie foncière et immobilière de la Ville d'Alger
(*Le Courrier maritime nord-africain*, 27 juin 1927)

L'assemblée ordinaire, tenue le 14 juin, a approuvé les comptes de l'exercice 1926, qui se soldent par un bénéfice net de 782.670 francs. L'assemblée a voté la distribution d'un dividende de 4 % par action et de 4 fr. par part et d'un dividende supplémentaire de 3 fr. par action.

MM. Fabre et Chahuet, administrateurs sortants, ont été réélus,

Compagnie foncière et immobilière de la ville d'Alger
(*Le Courrier maritime nord-africain*, 21 mai 1928)

Réunis le 15 mai en assemblée ordinaire, les actionnaires ont approuvé les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 1927, faisant ressortir un bénéfice net de 1.056.606 francs et fixé le dividende brut à 14 francs par action et 5 francs par part.

MM. Rongier et Saint-Romas, administrateurs sortants, ont été réélus.

FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE DE LA VILLE D'ALGER

(Le Journal des finances, 22 février 1929)

Les actions et les parts de cette société, qui étaient longtemps restées à peu près oubliées, dans le coin de la Cote officielle où elles figuraient, ont connu depuis un an une carrière boursière véritablement étonnante. Pendant la guerre, en 1915, on pouvait obtenir les actions, qui recevaient alors un dividende de 4 francs, pour une cinquantaine de francs ; quand, aux parts, qui n'avaient pas encore touché de répartition, on les payait à la même époque entre 7 et 10 francs. Ces titres montèrent lentement et régulièrement pendant les années suivantes : au début de l'an dernier, les actions ne valaient encore que 300 francs et les parts à peine plus de 100 francs. Les premières ont maintenant pour dernier cours 875, les secondes 415.

Hâtons-nous d'ajouter que la rapidité de ce mouvement a été grandement facilitée par l'étroitesse du marché. Il n'existe, en effet, que 25.000 actions et, s'il a été créé 50.000 parts de fondateur, il est très vraisemblable qu'une partie seulement de celles-ci circule actuellement dans le public.

Mais si les conditions du marché ont précipité le mouvement, celui-ci s'appuyait sur des arguments très sérieux. Il s'agissait véritablement de la découverte d'[une affaire qui avait été longtemps considérée comme de très modeste envergure et à laquelle on n'accordait généralement que des perspectives très limitées](#). Comment en aurait-il été autrement, puisque la comparaison des bilans successifs ne donnait jamais lieu à aucune surprise et que les exercices se clôturaient par des bénéfices minimes ? Les terrains acquis par la société à la ville d'Alger au moment de sa constitution couvraient une superficie de 210.000 mètres carrés ; ils avaient été achetés dans d'excellentes conditions et résultaient pour une grande partie des démolitions des anciennes fortifications. Pendant les années qui précédèrent la guerre, la société liquida peu à peu une partie de ce domaine, à raison d'une moyenne de 10.000 mètres carrés environ par an ; on calculait qu'en 1914 elle en avait vendu environ un tiers.

[Il semble que pendant la guerre, ces ventes aient été extrêmement ralenties et, qu'au contraire, la société ait réussi à effectuer pendant cette période de nouvelles acquisitions dans des conditions particulièrement avantageuses](#). Elle s'est ainsi constitué, morceau par morceau, et par prélèvements sur les bénéfices annuels — car le capital initial de 2.500.000 francs n'a jamais été modifié — un domaine immobilier situé en pleine ville d'Alger. La politique des dirigeants de la Société semblait alors se contenter de profiter de toutes les occasions avantageuses qui se présentaient, sans manifester aucune impatience de réaliser, politique à laquelle on a pu reprocher de manquer d'audace et de pécher par excès de timidité, mais qui porte aujourd'hui ses fruits. Voici, en effet, quels sont les résultats qu'a pu annoncer la société au cours de ces dernières années et les dividendes qu'elle a pu effectuer, malgré la prudence extrême qui a présidé à la répartition des bénéfices annuels :

	Résultat	Divid. totaux	Divid. action	Divid. part
1922	118.266	100.000	4 00	néant
1923	365.353	311.267	8 00	2 00
1924	880.743	415.789	10 00	3 00
1925	441.250	441.250	10 50	3 26
1926	782.671	621.053	12 00	4 00
1927	1.056.606	636.316	14 00	5 00

C'est surtout depuis deux ans que la progression des bénéfices est remarquable. Le chiffre de 880.743 francs obtenu en 1924 présentait, en effet, un caractère exceptionnel, car il provenait, jusqu'à concurrence de 602.000 fr., du paiement d'une indemnité due par la Ville d'Alger à la suite d'un procès. Mais il semble que la brusque augmentation des résultats au cours des deux derniers exercices est la conséquence d'une certaine évolution dans les méthodes d'exploitation de la société. [La direction de la Foncière de la Ville d'Alger a, en effet, été modifiée](#), et ce changement a dû coïncider avec la création d'une organisation nouvelle.

Si cependant les procédés d'exploitation ont changé, les principes de la politique financière sont restés les mêmes. Malgré l'abondance des disponibilités, à peine plus de la moitié des bénéfices ont été distribués en 1927. L'examen du bilan trahirait d'ailleurs les mêmes méthodes. Nous comparons ci-dessous le dernier publié — au 31 décembre 1927 — avec celui au 31 décembre 1914 : la juxtaposition de ces chiffres montre que la société, malgré les plus-values considérables réalisées et les extensions incessamment effectuées, porte son domaine en 1927 à peu près pour le même chiffre qu'en 1914 :

	31 déc. 1914	31 déc. 1927
ACTIF		
Terrains et immeubles	3.930.290	4.184.380
Caisse et banques	56.419	2.304.063
Acquéreurs	187.155	212.898
Débiteurs et effets	64.878	270.170
PASSIF		
Capital	2.500.000	2.500.000
Réserves et provisions	1.432.020	2.710.124
Acquéreurs	172.565	—
Exigible	50.764	704.786
Bénéfice	83.393	1.056.606

Il est à peu près impossible de chiffrer, même approximativement, les réserves occultes que recèle un tel bilan. Le domaine a, en effet, été constitué peu à peu, et a été l'objet de remaniements trop fréquents pour qu'un profane puisse même évaluer quelle peut être sa superficie à l'heure actuelle. Ce qui est certain, c'est que sa réalisation représente la possibilité de bénéfices considérables, qui ne s'extérioriseront que quand le conseil le jugera opportun. Si les circonstances ne sont pas favorables, la réalisation peut, en effet, en être ajournée et certains exercices se solder par des résultats minimes. Mais, en définitive, les actionnaires pourraient bien, le jour où on liquidera, constater que les prévisions les plus optimistes sont dépassées.

Quoi, qu'il en soit, en s'en tenant aux bénéfices déjà réalisés et avoués, on peut constater que les seules disponibilités en caisse et banques auraient pu permettre aisément l'an dernier une répartition de 40 francs par action et de 20 francs par part, et que les réserves officielles représentent une somme de 50 francs par action et de 25 francs par part.

C'est déjà assez, semble-t-il, pour justifier les cours qui sont actuellement pratiqués sur l'une et sur l'autre. Sans doute peut-on considérer que le mouvement sur ces titres

est maintenant plus qu'amorcé, mais étant donné l'étroitesse de leur marché, certaines surprises sont encore possibles.

FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE DE LA VILLE D'ALGER
(*Le Journal des débats*, 16 mai 1929)

Les comptes de l'exercice 1928 se soldant par un bénéfice net de 626.315 fr., ont été approuvés, par l'assemblée tenue le 14 mai. Le dividende a été fixé à 14 francs par action et à 5 fr. par part payable le 1^{er} juin.

Le fisc
(*Le Mercure africain*, 10 février 1930)

La Compagnie foncière et immobilière de la Ville d'Alger, dont toutes les exploitations sont en Algérie, avait récemment décidé de transférer son siège social de Paris à Alger.

Cette mesure ayant pour effet de soustraire la société au fisc métropolitain pour la placer sous l'administration algérienne, l'Enregistrement conteste la validité de ce transfert, qu'elle considère connue fictif !

La décentralisation en faveur des colonies est évidemment une idée qui n'intéresse pas M. Lebureau.

FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE DE LA VILLE D'ALGER
(*L'Africain*, 30 mai 1930)

L'assemblée ordinaire qui vient de se tenir sous la présidence de M. [Lucien] Douane, président du conseil d'administration, a approuvé les comptes de l'exercice 1929 présentant un solde bénéficiaire de 1 million 205.720 fr. 03.

Le dividende brut a été fixé à 18 francs par action et 7 francs par part bénéficiaire. Le montant net sera payable à partir du 1^{er} juin, à raison de 13 fr. 27 au porteur 15 fr. 12 au nominatif pour les actions, et de 5 fr. 18 pour les parts.

L'assemblée a réélu M. Douane, administrateur sortant, et ratifié la nomination en qualité d'administrateur de M. [Antoine] Millagou [Compagnie algérienne], en remplacement de M. Chahuet.

Le rapport du conseil indique que, malgré la baisse sensible des prix des céréales et des vins, les transactions immobilières ont continué à s'accroître en Algérie.

La compagnie a pu ainsi réaliser un certain nombre de ventes à des prix rémunérateurs.

Elle s'est également appliquée à relever le prix des locations et a déjà obtenu des résultats appréciables qui se manifesteront mieux l'an prochain.

FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE DE LA VILLE D'ALGER
(*L'Africain*, 25 juillet 1930)

Cette société a été constituée en 1900 à l'effet de procéder à l'achat à la vente et à l'exploitation de terrains et immeubles en Algérie.

Dès l'origine, le capital a été fixé à 2.500.000 fr. représenté par 25.000 actions de 100 fr. Il n'a subi depuis, aucune modification. Ajoutons qu'il existe 50.000 parts de fondateur ayant droit à 50 % des superbénéfices, après répartition d'un intérêt statutaire de 4 % aux actions.

L'activité de la Compagnie foncière et immobilière de la Ville d'Alger se cantonne soit dans la capitale de notre colonie nord africaine, soit dans ses environs immédiats. Elle possède dans divers quartiers des terrains en plus-value importante.

D'ailleurs, les résultats bénéficiaires, ont toujours permis de rémunérer les actions et ont progressé de 441.250 fr. en 1925 à 782.671 fr. en 1926 et à 1.056.606 fr. en 1927 pour être ramenés à 626.315 fr. en 1928 et s'élever brusquement à 1.205.720 fr. en 1929.

Pendant cette même période, il a été réparti aux actions, 10 fr., 50, 12 fr., 14 fr. deux fois et 18 fr. et aux parts, 3 fr. 25, 4 fr., 5 fr. deux fois et 7 fr.

Le bilan du 31 décembre 1929 révèle une situation financière très saine et comporte les principaux postes suivants : à l'Actif : Terrains et immeubles, 3.052.628 fr. ; Caisse et banques, 3.917.777 fr. ; Acquéreurs de terrains et immeubles, 237.060 fr. ; Débiteurs divers, 170.018 fr. ; au Passif : Capital, 2.500.000 fr. ; Réserve légale, 250.000 fr. ; Réserve spéciale, 2.277.792 fr. ; Provisions diverses, 800.000 fr. ; Dividendes à payer, 61.971 fr. ; Créanciers divers, 64.997 fr. ; Cautionnements divers, 17.002 fr. ; Bénéfice, 1.205.720 fr.

FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE DE LA VILLE D'ALGER
(*L'Africain*, 29 août 1930)

On apprend que les bénéfices sur ventes de terrains se sont élevés, en 1929, à 2.186.338 fr. contre 659.741 francs, les locations de terrains et immeubles à 261.337 francs contre 196.297. Sur le bénéfice brut s'élevant à 2.854.417 francs contre 956.040, il a été affecté 1.380.805 francs aux amortissements et provisions.

ENTREPRISES COLONIALES
Foncière et Immobilière de la Ville d'Alger
(*Les Annales coloniales*, 21 avril 1931)

Les comptes de l'exercice 1930, qui seront soumis prochainement aux actionnaires, font ressortir un bénéfice de 556.103 fr. contre 1.205.720 fr. pour l'exercice 1929. Le conseil proposera le maintien du dividende à 18 francs par action et 7 francs par part de fondateur.

COMPAGNIE FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE DE LA VILLE D'ALGER
(*L'Information financière, économique et politique*, 17 mai 1933)

Réunis le 16 mai en assemblée ordinaire, les actionnaires ont approuvé les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 1932, faisant ressortir un bénéfice net de 705.551 francs.

Il a été prélevé sur la réserve spéciale une somme de 131.290 francs, pour pouvoir, distribuer le même dividende que l'année dernière, soit 18 francs brut par action et 7 francs par part.

Le rapport du conseil expose que l'Algérie, jusqu'ici relativement épargnée, a été à son tour atteinte par la crise. Cependant, la viticulture a été favorisée par les résultats déficitaires de la récolte métropolitaine et a pu ainsi réaliser encore des bénéfices intéressants.

Une telle situation, ajoute le conseil, n'était pas favorable à la hausse des prix des terrains. Il a estimé qu'il n'était pas opportun de pousser au développement des opérations de ventes.

Le conseil préfère donc attendre, afin de ménager des bénéfices ultérieurs plus élevés. Au cours de l'exercice, il n'a été fait que quelques ventes dans des conditions particulièrement rémunératrices. D'autre part, les prix des locations de la Société et leur produit global, ont continué à progresser d'une manière appréciable.

MM. Fabre et Millagou, administrateurs sortants, ont été réélus.

FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE DE LA VILLE D'ALGER
(*Le Journal des débats*, 16 mai 1934)

Le bénéfice de 1933 s'élève à 921.333 francs contre 705.531 francs en 1932. Le dividende sera maintenu à 18 fr. par action et 7 fr. par part.

FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE DE LA VILLE D'ALGER
(*Le Journal des débats*, 14 avril 1935)

Le bénéfice de l'exercice 1934 s'élève à 934.264 fr. contre 921.333 francs pour l'exercice précédent. Le conseil a décidé de proposer à l'assemblée ordinaire du 14 mai le maintien du dividende à 18 fr. par action et 7 francs par part.

Cie FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE DE LA VILLE D'ALGER
(*Les Annales coloniales*, 18 mai 1935)

L'assemblée ordinaire du 14 mai a approuvé les comptes de l'exercice 1934 qui se soldent par un bénéfice de 934.204 fr. Le dividende a été fixé à 18 fr. par action et à 7 fr. par part.

FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE DE LA VILLE D'ALGER
(*Le Temps*, 22 avril 1936)

Les comptes de l'exercice 1935 font ressortir un bénéfice de l'ordre de 250.000 francs contre 934.264 francs en 1934. Malgré la diminution des résultats, le conseil proposera de maintenir le dividende à 18 fr. par action et à 7 francs par part ; un prélèvement sera fait sur les réserves pour assurer cette répartition.

COMPAGNIE FONCIERE ET IMMOBILIÈRE DE LA VILLE D'ALGER.
(*L'Information financière, économique et politique*, 9 juin 1937)

L'assemblée générale ordinaire du 8 juin a approuvé les comptes de l'exercice 1938 qui se soldent par un bénéfice de 1 million 473.088 fr. Le dividende a été fixé à 18 fr. par action et à 7 fr. par part bénéficiaire.

M. Rouan, administrateur sortant, a été réélu.

Le rapport du conseil signale qu'au cours de l'exercice 1936, des conditions moins défavorables ont prévalu en Algérie en ce qui concerne la vigne et le blé, les deux principales cultures.

En dépit de cette amélioration générale, les transactions immobilières, qui semblaient vouloir reprendre à Alger, du fait de la dévaluation du franc, ont été presque aussitôt paralysées par suite des difficultés croissantes de l'entreprise, dues à l'application des récentes lois sociales.

FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE DE LA VILLE D'ALGER
(*Le Temps*, 20 avril 1939)

Le bénéfice de l'exercice 1938 ressort à 774.776 francs contre 197.654 francs en 1937. Le dividende sera maintenu à 12 fr. par action et à 4 fr. pour les parts.

FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE DE LA VILLE D'ALGER
[Desfossés 1956/286]

Siège social : Alger, 20, r. du Maréchal-Soult.

Bureau à Paris : 50, r. d'Anjou [= Cie algérienne]

Millagou (Antoine)[1880-1959][Fonctionnaire de l'Enregistrement. À la Cie algérienne depuis 1919], 203 (Cie algérienne de crédit et de bq), 286 (pdg Foncière et immob. de la Ville d'Alger), 622 (Étains de Kinta).

Fabre (Gaston), 286 (Foncière et immob. de la Ville d'Alger).

Genty (L.), 286 (Foncière et immob. de la Ville d'Alger).

Gillet (A.), 286 (Foncière et immob. de la Ville d'Alger), 292 (Foncière de la ville d'Alger).

OBJET : L'achat et la vente de tous terrains et immeubles en Algérie, la mise en valeur et l'exploitation des terrains et immeubles de la compagnie. Toutes opérations foncières, immobilières, financières se rapportant aux objets ci-dessus. La superficie actuelle du domaine est de 45.035 m², dont 41.953 m² en terrains et 3.082 m² en immeubles bâtis.

CAPITAL SOCIAL : 5.250.000 fr., divisé en 2.625 actions de 2.000 fr. À l'origine, 2.500.000 fr. Porté à 5 millions en 1942, par l'émission au pair de 25.000 actions, réservées aux porteurs des 50.000 parts bénéficiaires existantes, à raison de 1 action pour 2 parts. Les parts ont été annulées à la suite de l'exercice de ce droit. Porté en 1946 à 5.250.000 fr. pour règlement de l'impôt de solidarité. Actions regroupées en titres de 2.000 fr. à partir du 3 septembre 1951.

SERVICE FINANCIER ET TRANSFERTS : Société nouvelle de la Compagnie algérienne de crédit et de banque.

COTATION : Parquet « Cote Desfossés » actions 22. — Notice SEF : SF 108.

COUPONS NETS AU PORTEUR : n° 49 (1^{er} août 1951). 14 fr. ; 50 (1^{er} août 1952), 25 et 500 fr. ; 51 (1^{er} octobre 1953). 657 fr. ; 52 (1^{er} octobre 1954), 820 fr. ; 53 (1^{er} octobre 1955), 1.230 fr.

Ex.	Produits bruts	Prov. et amort.	Bénéf. net	Bénéfice distribué	Bénéfice par act.
-----	----------------	-----------------	------------	--------------------	-------------------

	(En 1.000 francs)				(En francs)
1943	997	90	- 110	—	—
1944	1.591	147	505	644	12
1945	1.644	266	690	644	12
1946	3.490	1.251	1.425	736	13
1947	3.522	1.301	1.203	734	13
1948	2.419	133	735	735	13
1949	4.777	1.836	975	735	13
1950	4.118	243	1.046	963	17
1951	7.829	1.738	2.050	1.727	600
1952	9.463	3.413	2.710	2.810	800
1953	9.787	2.833	3.384	2.893	1.000
1954	11.677	745	4.604	4.862	1.500

BILANS AU 31 DECEMBRE (En 1.000 francs)

	1950	1951	1952	1953	1954
PASSIF					
Capital	5.250	5.250	5.250	5.250	5.250
Réserves et provisions	8.718	15.833	18.366	26.265	27.682
Dette flottante	6.346	6.958	13.146	11.804	12.893
Dividendes et tantièmes	968	1.727	2.310	2.893	4.352
	<u>21.282</u>	<u>29.768</u>	<u>39.072</u>	<u>46.212</u>	<u>49.677</u>
ACTIF					
Terrains et immeubles	13.867	12.185	20.772	20.828	17.938
Réalisable	411	7.303	9.447	9.731	7.000
Disponible	7.004	10.280	8.853	16.153	4.744
	<u>21.282</u>	<u>29.768</u>	<u>39.072</u>	<u>46.212</u>	<u>49.677</u>