

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE CRAC 2021

Nom de la société : **SAGEL SAEM**

Collectivité contractante : **SAINT-LOUIS AGGLOMERATION**

OPERATION

Désignation : ZAC EUROEASTPARK

Nature de la convention	Traité de Concession d'Aménagement
délibération d'approbation de la collectivité	22/03/2007
dépôt de la délibération en Préfecture / validité	03/04/2007
signature de la convention	10/04/2007
délibération d'approbation de la 1 ère prorogation	19/03/2015
signature de la 1 ère prorogation	20/04/2015
fin de validité de la convention	02/05/2023
Budget prévisionnel de l'opération :	
approbation du Bilan initial	22/03/2007
approbation du dernier bilan	09/11/2021
Pièces annexées :	
bilan approuvé à l'origine de l'opération, bilan actualisé, échéancier, situation de trésorerie	annexe n°1
tableaux détaillés des acquisitions et des cessions	annexe n°2
note de conjoncture, analyses et commentaires	annexe n°3

DESIGNATION	CRAC 2020	TTC	Bilan réactualisé CRAC 2021			Réalisé au 31/12/2021	Reste à réaliser	2022	après 2022
			H.T.	T.V.A	T.T.C.				
DEPENSES									
I. acquisition des terrains :	1 074 803		1 060 449	14 354	1 074 803	1 017 059	57 744	0	57 744
II. Travaux et honoraires									
. Travaux de viabilisation	1 922 934		1 602 445	320 489	1 922 934	1 808 101	114 833	0	114 833
. Maîtrise d'œuvre	152 796		127 330	25 466	152 796	129 533	23 263	0	23 263
. Autres prestations intellectuelles	129 868		108 368	21 500	129 868	71 457	58 411	0	58 412
. Participation Accès Nord	42 795		42 795	0	42 795	42 795	0	0	0
. Participation Accès Sud	236 500		236 500	0	236 500	125 692	110 808	0	110 808
Total travaux et honoraires	2 484 892		2 117 438	367 455	2 484 892	2 177 578	307 315	0	307 316
III. Charges non individualisables									
. Frais financiers (Emprunt)	54 916		54 916		54 916	31 484	23 432	0	23 432
. Fournitures, gestion, impôts	213 561		232 923	6 400	239 323	164 766	74 557	18 000	56 557
. Frais de Maîtrise d'ouvrage	311 804		313 159		313 159	279 735	33 424	11 217	22 207
. Frais sur ventes	174 374		174 374		174 374	101 835	72 539	0	72 539
Total charges non individualisables	754 655		775 372	6 400	781 772	577 820	203 952	29 217	174 735
IV. T.V.A.	868 438			876 244	876 244	523 261	352 983	0	352 983
V. A valeur pour imprévus et aléas	107 444		89 537	17 907	107 444	0	107 444	0	107 444
VI. Remboursement apport Ville de Saint-Louis									
. Remboursement apport en numéraire	529 266		529 266	0	529 266	529 266	0	0	0
. Remboursement apport en nature	779 610		779 610	0	779 610	0	779 610	0	779 610
Total	1 308 876		1 308 876	0	1 308 876	529 266	779 610	0	779 610
TOTAL DEPENSES	6 599 109		5 351 672	1 282 360	6 634 032	4 824 985	1 809 048	29 217	1 779 832

ZAC EUROEASTPARK

DESIGNATION	CRAC 2020	TTC	Bilan réactualisé CRAC 2021			Réalise au 31/12/2021	Reste à réaliser	2022	après 2022
			H.T.	T.V.A	T.I.C.				
RECETTES									
I. Subvention :		0							
. Agence de l'eau		12 436	12 436	0	12 436	12 436	0	0	0
Total Subventions		12 436	12 436	0	12 436	12 436	0	0	0
II. Participations :									
. Ville - apport en nature		779 610	779 610	0	779 610	779 610	0	0	0
. Ville - apport en numéraire		529 266	529 266	0	529 266	529 266	0	0	0
Total participations		1 308 876	1 308 876	0	1 308 876	1 308 876	0	0	0
III. Cessions terrains :									
. Cessions terrains		5 143 774	4 325 518	865 104	5 190 622	3 072 713	2 117 909	0	2 117 909
. Cession terrains - Lotissement		27 178	27 100	78	27 178	27 178	0	0	0
Total cessions		5 170 952	4 352 618	865 182	5 217 800	3 099 891	2 117 909	0	2 117 909
IV. Autres recettes :									
. Produits financiers		27 795	27 829	0	27 829	27 829	0	0	0
. Rachat d'ouvrage ENEDIS		66 385	55 321	11 064	66 385	66 385	0	0	0
. Quote-part/taxes foncières Acquéreurs		11 323	16 623	0	16 623	16 623	0	0	0
Total cessions		105 503	99 773	11 064	110 837	110 837	0	0	0
V. T.V.A.		406 115		406 115	406 115	321 273	84 842	0	85 042
TOTAL RECETTES		7 003 882	5 773 703	1 282 361	7 056 064	4 853 313	2 202 751	0	2 202 951
RESULTAT		404 773	422 030		422 030		2 021	2 022	après 2022

SITUATION DE TRESORERIE		2 021	2 022	après 2022
prêt relais	- €			
Situation de trésorerie non cumulée fin de période annuelle		28 328	-29 217	423 119
Remboursement prêt relais restant	- €			
Situation de trésorerie cumulée fin de période annuelle		28 328	-889	422 230

Accusé de réception en préfecture
068-200066058-20221116-20221116p19-DE
Date de télétransmission : 22/11/2022
Date de réception préfecture : 22/11/2022

OPERATION

Désignation :

ZAC EUROEASTPARK

TABLEAU DETAILLE DES ACQUISITIONS IMMOBILIERES

réalisées pendant la durée de l'exercice 2021

n° d'ordre	Biens		Ancien propriétaire		Modalités d'acquisition / date			Prix			
	Nature	Surf. en ares	Dénomination	Nom	Adresse	AMI accord	PRE accord	EXP jugement	acte notarié	Principal	IC
										€	€
										-	-

n° cadastre

AMI : amiable PRE : préemption EXP : expropriation IC : indemnités

TABLEAU DETAILLE DES CESSIONS IMMOBILIERES

réalisées pendant la durée de l'exercice 2021

n° d'ordre	Biens		Nouveau propriétaire		Modalités de cession / date			Prix HT		
	Nature	Surf. en ares	Dénomination	Nom	Adresse	PV	CO		AV	acte notarié
	Terrain à bâtir	181,70	Sect. N° 7 465/7 & 514/7	EMI	1 Avenue Euroeastpark 68300 SAINT-LOUIS				06/05/2021	726 800,00 €
		181,70								726 800,00 €

n° cadastre

PV : promesse de vente CO : Compromis de vente CS : Conditions suspensives

Accusé de réception en préfecture
068-200066058-20221116-20221116p19-DE
Date de télétransmission : 22/11/2022
Date de réception préfecture : 22/11/2022

Sagel le 12 octobre 2022
Annexe n° 2

SAGEL SAEM

ZAC EUROEASTPARK
(Anciennement ZAC DU WELSCHENSCHLAG)

Note de Conjoncture

Année 2021

Sagel, le 12 octobre 2022

Annexe n° 03

Préambule

Saint-Louis Agglomération est le concédant de l'opération de la ZAC du Welschenschlag – EuroEastPark.

Le concessionnaire est la SAGEL dont le mandat expire le 2 mai 2023.

La présente note a pour objet, au 31 décembre 2021 :

- de rendre compte de l'état actuel de l'opération,
- de présenter à Saint-Louis Agglomération le bilan prévisionnel actualisé,
- de présenter la situation de trésorerie prévisionnelle actualisée, et établie pour une fin d'opération envisagée en 2022.

1. AVANCEMENT DE L'OPERATION AU 31 DECEMBRE 2021

Transfert des équipements à la Communauté d'Agglomération

Le 1^{er} janvier 2018 l'ensemble des équipements réalisés pour l'aménagement de la ZAC a été transféré à Saint-Louis Agglomération qui en assure désormais la gestion et l'entretien.

Il s'agit en particulier des voiries, de leur nettoyage et de leur déneigement, des réseaux d'assainissement, des réseaux d'eau pluviale, de l'éclairage public, de l'eau potable, des espaces verts...

Emprise SNCF

Dans le cadre de la desserte future de l'EuroAirport par le train, la SNCF doit modifier l'accès nord à la ZAC, et en particulier le passage au dessus de l'autoroute des véhicules circulant et vers la ZAC. Le dossier n'a pas évolué depuis l'an dernier. Par conséquent, en l'absence d'un choix définitif du tracé et des modalités de cession à la SNCF, aucune surface n'a été pour le moment distraite des surfaces commercialisables qui restent donc comptabilisées dans le bilan à leur valeur de cession initialement prévue.

Vente

La société EMI, déjà implantée sur le site a levé l'option qu'elle avait faite pour l'acquisition d'un terrain de 1ha 81 environ en prolongement de celui qu'elle occupe déjà.

La vente a donc eu lieu le 6 mai 2021 au prix convenu en 2016 lors de la signature du compromis de vente, soit 4000 € HT de l'are.

Commercialisation

Celle-ci suit son cours, et si des intentions se sont manifestées, elles n'ont pas abouti.

Terrains restant à vendre

Une parcelle (divisible) de 204,42 ares à l'est de la voirie médiane

Une parcelle (divisible) de 149,30 ares au nord de l'accès principal à la zone.

La commercialisation de cette parcelle est suspendue jusqu'à ce que le projet SNCF définitif soit connu et entériné.

Une parcelle de 66,50 ares réservée par la société Baldigos déjà implantée sur le site qui devra lever son option au plus tard en septembre 2023.

Soit au total 420 ares qu'il reste à vendre pour un montant estimé à 1 764 000 € HT

2. BILAN FINANCIER PREVISIONNEL DE L'OPERATION ET SITUATION DE TRESORERIE

Le bilan financier et l'échéancier prévisionnel de trésorerie sont présentés en annexe 1 du présent CRAC.

Le bilan financier – qui est une projection estimée en fin d'opération – a été recalé comme précisé ci-après.

L'échéancier prévisionnel de trésorerie est calé -comme l'an passé- dans l'hypothèse de la commercialisation de l'ensemble de la zone pour fin 2022.

La ligne de crédit qui avait été mise en place au 1^{er} janvier 2021 en remplacement du prêt bancaire arrivé à échéance le 31 décembre précédent a servi à combler le déficit de trésorerie jusqu'à la vente du terrain sous option à EMI en mai 2021. Depuis cette date, la trésorerie est redevenue excédentaire et le restera suffisamment pour ne pas avoir à renouveler la demande de ligne de crédit pour 2022. Au 31 décembre 2021 il n'y a donc plus aucun crédit bancaire sous quelque forme que ce soit en cours au titre de cette opération.

Dépenses

Quelques postes sont revus à la hausse

Taxes foncières

Les ventes se passant moins rapidement que prévu, le montant cumulé à terme de la taxe foncière payée sur les terrains restant à la concession augmente.

Le réel ajusté pour 2021 augmente de 7 761 €

Le prévisionnel corrigé pour 2022 s'élève à 18 000 €

Le total des taxes foncières prévu à terme passe donc de 153 376 à 179 137 € (+ 25 761 €)

Frais de maîtrise d'ouvrage

Ils sont directement liés aux dépenses. Donc à l'augmentation de celles-ci

Ils passent donc de 311 804 €, - Prévus au CRAC 2020 à 313 159 € prévus au CRAC 2021 (+1355 €)

TVA collectée

La TVA collectée prévisionnelle à terme augmente du fait d'un prix de vente du terrain à EMI qui a eu lieu en 2021 plus élevé que prévu (voir ci-après dans le poste « Dépenses »)

Elle passe donc de 868 438 € à 876 244 € (+7 806 €).

Si cette variation a un impact sur la trésorerie, elle n'en a aucun sur le résultat.

Total des dépenses.

Le nouveau total des dépenses prévisionnel à terme passe donc de 5 324 556 € HT à **5 351 673 € HT** (+ 27 117 €)

Recettes

Elles sont elles aussi revues à la hausse

Vente à EMI suite à sa levée d'option

La surface effectivement vendue lors de la levée d'option est plus importante que ce qui a été prévu.

D'une part parce que la surface exacte après passage du géomètre a conduit à une augmentation effective de 7a74ca, d'autre part parce que EMI a aussi acheté le terrain de 2a2ca qui avait été réservé pour l'accès à cette parcelle au cas où celle-ci aurait été vendue à un tiers. Soit une surface totale en plus de 9a76ca vendue à 4000 € HT de l'are, qui amène une plus - value totale de 39 040 € HT à intégrer au bilan.

Produits financiers

Ils augmentent de 34 € par rapport au prévisionnel de l'année 2020

Quote-part de la taxe foncière restituée par EMI

La vente du terrain à EMI s'étant faite en cours d'année, une partie de la taxe foncière calculée prorata temporis acquittée par le concessionnaire au titre de l'année 2021 a été restituée par l'acheteur.

Cette quote-part représente un montant de 5 300 € ce qui fait passer le montant prévisionnel de ce poste de 11 323 € HT à 16 623 € HT.

Total des recettes

Le nouveau total des recettes prévisionnel à terme passe donc de 5 729 329 € HT à **5 773 703 € HT** (+ 44 374 € HT)

Résultat

Le résultat prévisionnel **bénéficiaire** à la fin de l'opération passe donc de 404 773 € à **422 030 €** (+17 257 €) après remboursement de la totalité des apports faits par la Ville de Saint-Louis.