

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE
CRAC 2022

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	16/11/2022

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

Sagel le 17 octobre 2023

ZAC EUROEASTPARK

DESIGNATION	CRAC 2021	Bilan CRAC 2022			Réalisé au 31/12/2022 TTC	Reste à réaliser TTC	après 2022 TTC
		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	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	114 833
. Maîtrise d'œuvre	152 796	127 930	25 466	152 796	129 533	23 263	23 263
. Autres prestations intellectuelles	129 868	108 368	21 500	129 868	71 457	58 411	58 411
. Participation Accès Nord	42 795	42 795	0	42 795	42 795	0	0
. Participation Accès Sud	236 500	236 500	0	236 500	224 718	11 782	11 782
Total travaux et honoraires	2 484 892	2 117 438	367 455	2 484 892	2 276 604	208 289	208 290
III. Charges non individualisables							
. Frais financiers (Emprunt)	54 916	54 916		54 916	31 784	23 132	23 132
. Fournitures, gestion, impôts	252 923	252 923	6 400	259 323	182 960	56 363	56 363
. Frais de Maîtrise d'ouvrage	313 159	313 159		313 159	296 499	16 660	16 670
. Frais sur ventes	174 374	174 374		174 374	101 835	72 539	72 539
Total charges non individualisables	781 772	775 372	6 400	781 772	613 078	168 694	168 704
IV. T.V.A.	876 244		876 244	876 244	523 261	352 983	352 983
V. A valoir pour imprévus et aléas	107 444	89 537	17 907	107 444	0	107 444	107 444
VI. Remboursement apport Ville de Saint-Louis							
. Remboursement apport en numéraire	529 266	529 266	0	529 266	529 266	0	0
. Remboursement apport en nature	779 610	779 610	0	779 610	0	779 610	779 610
	1 308 876	1 308 876	0	1 308 876	529 266	779 610	779 610
TOTAL DEPENSES	6 634 032	5 951 672	1 282 360	6 634 032	4 959 269	1 674 764	1 674 774

Accusé de réception en préfecture
068-200066058-20231115-20231115p18-DE
Date de télétransmission : 21/11/2023
Date de réception préfecture : 21/11/2023

ZAC EUROEASTPARK

DESIGNATION	CRAC 2021 TTC	Bilan CRAC 2022			Réalisé au 31/12/2022 TTC	Reste à réaliser TTC	après 2022 TTC
		H.T.	T.V.A	T.T.C.			
RECETTES							
I. Subvention :	0						
- Agence de l'eau	12 436	12 436	0	12 436	12 436	0	0
Total Subventions	12 436	12 436	0	12 436	12 436	0	0
II. Participations :							
- Ville - apport en nature	779 610	779 610	0	779 610	779 610	0	0
- Ville - apport en numéraire	529 266	529 266	0	529 266	529 266	0	0
Total participations	1 308 876	1 308 876	0	1 308 876	1 308 876	0	0
III. Cessions terrains :							
- Cessions terrains	5 190 622	4 325 518	865 104	5 190 622	3 072 713	2 117 909	2 117 909
- Cession terrains - Lotissement	27 178	27 100	78	27 178	27 178	0	0
Total cessions	5 217 800	4 352 618	865 182	5 217 800	3 099 891	2 117 909	2 117 909
IV. Autres recettes :							
- Produits financiers	27 829	27 829	0	27 829	27 829	0	0
- Rachat d'ouvrage ENEDIS	66 385	55 321	11 064	66 385	66 385	0	0
- Quote-part/taux foncières Acquéreurs	16 623	16 623	0	16 623	16 623	0	0
Total cessions	110 837	99 773	11 064	110 837	110 837	0	0
V. T.V.A.	406 115	406 115	406 115	406 115	321 273	84 842	84 842
TOTAL RECETTES	7 056 064	5 773 703	1 282 361	7 056 064	4 853 313	2 202 751	2 202 751
RESULTAT	422 032	422 030		422 030			

SITUATION DE TRESORERIE		2 021	2 022 après 2022
prêt relais		28 228	-334 274
Situation de trésorerie non cumulée fin de période annuelle	- €		527 977
Remboursement prêt relais restant	€	28 228	-105 546
Situation de trésorerie cumulée fin de période annuelle			422 030

Accusé de réception en préfecture
068-200066058-20231115-20231115p18-DE
Date de télétransmission : 21/11/2023
Date de réception préfecture : 21/11/2023

SAGEL SAEM

ZAC EUROEASTPARK
(Anciennement ZAC DU WELSCHENSCHLAG)

Note de Conjoncture

Année 2022

Sagel, le 17 octobre 2023

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 2022 :

- 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 à la fin de la présente concession, soit le 2 mai 2023

1. AVANCEMENT DE L'OPERATION AU 31 DECEMBRE 2022

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 de 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.

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 dans l'hypothèse de la commercialisation de l'ensemble de la zone pour la fin de la concession, soit mai 2023.

Le 20 décembre 2022 il a été mis en place un découvert autorisé de 200 000 euros accordé par notre banque pour couvrir les besoins de trésorerie à venir en 2023

Dépenses

Le budget des dépenses à fin d'opération n'a pas été modifié par rapport à l'exercice précédent

Recettes

Le budget des recettes à fin d'opération n'a pas été modifié par rapport à l'exercice précédent

Résultat

Le résultat prévisionnel **bénéficiaire** à la fin de l'opération reste donc maintenu à 422 030 € après remboursement de la totalité des apports faits par la Ville de Saint-Louis