

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE CRAC 2023

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
délibération d'approbation de la 2 ère prorogation	15/02/2023
signature de la 2 ère prorogation	08/03/2023
fin de validité de la convention	03/05/2031

Budget prévisionnel de l'opération :

approbation du Bilan initial	22/03/2007
approbation du dernier bilan	15/11/2023

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 SAEM

ZAC EUROEASTPARK
(Anciennement ZAC DU WELSCHENSCHLAG)

Note de Conjoncture

Année 2023

Sagel, le 31 mars 2024

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 qui expirait le 2 mai 2023 a été renouvelé le 8 mars 2023 pour une durée de huit ans. Ce mandat expirera donc le 3 mai 2031.

La présente note a pour objet, au 31 décembre 2023 :

- 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 3 mai 2031

1. AVANCEMENT DE L'OPERATION AU 31 DECEMBRE 2023

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 était sous option jusqu'au 15 septembre 2023. Celle-ci n'ayant pas été levée par son bénéficiaire, ce terrain est à nouveau disponible à la vente.

Soit au total 420 ares qu'il reste à vendre pour un montant estimé à 1 764 000 € HT sur la base d'un prix de vente resté inchangé à 4200 € HT de l'are.

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 2031.

Le 14 décembre 2023 il a été mis en place un découvert autorisé de 350 000 euros accordé par notre banque pour couvrir les besoins de trésorerie à venir en 2024

Dépenses

Le budget des dépenses à fin d'opération a été modifié par rapport à l'exercice précédent pour tenir compte de la nouvelle échéance de terminaison portée à mai 2031.

Les variations des dépenses concernent les charges non individualisables que sont :

Fournitures, gestion, impôts qui passent de 239 323 € TTC à 390 276 € TTC au terme de la période, soit 150 953 € TTC qui correspondent aux taxes foncières cumulées restant à courir jusqu'au terme de la période mais avec réduction de leurs montants au fur et à mesure des ventes prévues sur la période, et revalorisation annuelle estimée sur la base d'un taux de 7% l'an.

Frais de Maîtrise d'ouvrage qui passent de 313 159 € TTC à 415 847 € TTC, au terme de la période, soit 102 688 € TTC d'augmentation.

Les budgets prévisionnels des dépenses des autres postes restent eux inchangés

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 passe quant à lui de 422 030 € à **168 395 €** après remboursement de la totalité des apports faits par la Ville de Saint-Louis

ZAC EUROEASTPARK

DESIGNATION	CRAC 2022 Montants TTC	Bilan CRAC 2023			Reste à réaliser Montants TTC	2024 Montants TTC	2025 Montants TTC	2026 Montants TTC	2027 Montants TTC	2028 Montants TTC	2029 Montants TTC	2030 Montants TTC	2031 Montants 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	57 744	0	57 744						
II. Travaux et Honoraires													
· Travaux de viabilisation	1 922 934	1 602 445	320 489	1 922 934	114 823	0	0	114 823	0	0	0	0	0
· Maîtrise d'oeuvre	152 796	127 330	25 466	152 796	21 823	0	0	3 923	0	0	0	0	17 900
· Autres prestations intellectuelles	129 868	108 368	21 500	129 868	57 733	0	0	12 167	12 845	0	0	0	32 722
· Participation Accès Nord	42 795	42 795	0	42 795	0	0	0	0	0	0	0	0	0
· Participation Accès Sud	236 500	236 500	0	236 500	11 782	0	0	0	0	0	0	0	11 782
Total travaux et honoraires	2 484 892	2 117 438	367 455	2 484 892	206 161	0	0	130 913	12 845	0	0	0	62 404
III. Charges non individualisables													
· Frais financiers (Emprunt)	54 916	54 916		54 916	18 265	6 000	7 500	4 765	0	0	0	0	0
· Fournitures, gestion, impôts	239 323	383 876	6 400	390 276	187 885	20 791	22 246	23 803	21 458	9 691	10 370	11 096	68 429
· Frais de Maîtrise d'ouvrage	313 159	415 841		415 841	107 344	11 600	11 728	17 490	12 299	10 856	10 886	10 917	21 568
· Frais sur ventes	174 374	174 374		174 374	72 539	0	0	13 965	42 928	0	0	0	15 646
Total charges non individualisables	781 772	1 029 007	6 400	1 035 407	386 033	38 391	41 474	60 023	76 685	20 547	21 256	22 013	105 643
IV. T.V.A.	876 244		876 244	876 244	352 983	0	0	55860	171713	0	0	0	125410
V. A valeur pour imprévus et aléas	107 444	89 537	17 907	107 444	107 444	0	107 444						
VI. Remboursement apport Ville de Saint-Louis													
· Remboursement apport en numéraire	529 266	529 266	0	529 266	0	0	0	0	0	0	0	0	0
· Remboursement apport en nature	779 610	779 610	0	779 610	779 610	0	0	0	0	0	0	0	779 610
	1 308 876	1 308 876	0	1 308 876	779 610	0	779 610						
TOTAL DEPENSES	6 634 032	5 605 307	1 282 360	6 887 667	1 889 975	38 390	41 474	246 796	261 243	20 547	21 256	22 013	1 238 255

Accusé de réception en préfecture
068-200066058-20240626-20240626p13-DE
Date de télétransmission : 20/07/2024
Date de réception préfecture : 02/08/2024

ZAC EUROEASTPARK

DESIGNATION	CRAC 2022 Montants TTC	Bilan CRAC 2023			Réalisé au 31/12/2022 Montants TTC	Reste à réaliser Montants TTC	2023 Montants TTC	2025 Montants TTC	2026 Montants TTC	2027 Montants TTC	2028 Montants TTC	2029 Montants TTC	2030 Montants TTC	2031 Montants TTC
		H.T.	T.V.A	T.T.C.										
RECETTES														
I. Subvention :	0													
. Agence de l'eau	12 436	12 436	0	12 436	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Subventions	12 436	12 436	0	12 436	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II. Participations :														
. Ville - apport en nature	779 610	779 610	0	779 610	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
. Ville - apport en numéraire	529 266	529 266	0	529 266	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total participations	1 308 876	1 308 876	0	1 308 876	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III. Cessions terrains :														
. Cessions terrains	5 190 622	4 325 518	865 104	3072713	2 117 909	0	0	335 160	1 030 277	0	0	0	0	752 472
. Cession terrains - Lotissement	27 178	27 100	78	27 178	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total cessions	5 217 800	4 352 618	865 182	3099891	2 117 909	0	0	335 160	1 030 277	0	0	0	0	752 472
IV. Autres recettes :														
. Produits financiers	27 829	27 829	0	27 829	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
. Rachat d'ouvrage ENEDIS	66 385	55 321	11 064	66 385	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
. Quote-part/taxes foncières Acquéreurs	16 623	16 623	0	16 623	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total cessions	110 837	99 773	11 064	110 837	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
V. T.V.A.	406 115		406 115	338 130	67 985	0	0	21 819	2 141	0	0	0	0	44 025
TOTAL RECETTES	7 056 064	5 773 703	1 282 361	4 870 170	2 185 894	0	0	356 979	1 032 418	0	0	0	0	796 497
RESULTAT	422 032	168 395		168 395										
SITUATION DE TRESORERIE				2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	
prêt relais	- €				-38 061	-38 390	-41 474	110 183	771 175	-20 547	-21 256	-22 013	-441 789	
Situation de trésorerie non cumulée fin de période annuelle														
Remboursement prêt relais restant	- €				-127 517	-165 908	-207 383	-97 201	673 973	653 425	632 168	610 154	168 395	
Situation de trésorerie cumulée fin de période annuelle				-89 456										

Accusé de réception en préfecture
008-200066058-20240626-20240626-13-DL
Date de télétransmission : 02/07/2024
Date de réception en préfecture : 02/07/2024

Sagel le 31 mars
2023
Annexe 1

OPERATION

Désignation :

ZAC EUROEASTPARK

TABLEAU DETAILLE DES ACQUISITIONS IMMOBILIERES

réalisées pendant la durée de l'exercice 2023

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 CESSIIONS IMMOBILIERES

réalisées pendant la durée de l'exercice 2023

n° d'ordre	Biens			Nouveau propriétaire		Modalités de cession / date				Prix HT
	Nature	Surf. en ares	Dénomination	Nom	Adresse	PV	CO	AV	acte notarié	
		0,00								
										- €

n° cadastre

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

Accusé de réception en préfecture
068-200066058-20240626-20240626p13-DE
Date de télétransmission : 02/07/2024
Date de réception préfecture : 02/07/2024

|