

Extrait du Registre des délibérations

Conseil Municipal du 31/10/2024 à 18 h 00

Présents :

Monsieur Marcel BAUER, Monsieur Jacques MEYER, Madame Nadège HORNBECK, Monsieur Philippe DESAINTEQUENTIN, Madame Geneviève MULLER-STEIN, Monsieur Claude SCHALLER, Madame Cathy OBERLIN-KUGLER, Monsieur Erick CAKPO, Madame Nadine MUNCH, Monsieur Eric CONRAD, Monsieur Robert ENGEL, Monsieur Stéphane ROMY, Monsieur Laurent GEYLLER, Madame Mathilde FISCHER, Monsieur Denis BARTHEL, Monsieur Guillaume VETTER-GENOUD, Monsieur Hugo RAPP, Monsieur Denis DIGEL, Madame Frédérique MEYER, Monsieur Yvan GIESSLER, Madame Emmanuelle PAGNIEZ, Monsieur Jean-Pierre HAAS, Madame Caroline REYS, Monsieur Bertrand GAUDIN, Madame Sylvia HUMBRECHT

Absents ayant donné procuration :

Madame Tania SCHEUER donne procuration à Monsieur Eric CONRAD, Madame Marion SENGLER donne procuration à Monsieur Philippe DESAINTEQUENTIN, Madame Oriane HUMMEL donne procuration à Madame Geneviève MULLER-STEIN, Madame Jennifer JUND donne procuration à Madame Nadège HORNBECK, Madame Birgül KARA donne procuration à Madame Cathy OBERLIN-KUGLER, Madame Fadimé CALIK donne procuration à Monsieur Erick CAKPO, Madame Anne BALLAND-EGELE donne procuration à Monsieur Marcel BAUER, Madame Sylvie BERINGER-KUNTZ donne procuration à Monsieur Denis DIGEL

Aménagement du secteur sud route de Colmar Compte-rendu annuel d'activités (CRAC) 2023 CITIVIA SPL

N° DCM_116_2024

Domaine : Délibération
Sous-domaine : Aménagement et Développement urbain
Service instructeur : Aménagement Urbain
Rapporteur : Monsieur Jacques MEYER

Par délibération du Conseil Municipal en date du 30 mars 2017, la Ville de Sélestat a décidé de réaliser une opération d'aménagement en zone sud route de Colmar et de concéder l'aménagement à CITIVIA SPL.

Les objectifs :

- résorber une friche constituée de l'ancien supermarché « Match » et de l'ancien site « Simon-Bigard » ;
- accueillir dans cette emprise :
 - des activités de loisirs (cinéma),
 - des surfaces de restauration,
 - une grande surface de bricolage (l'évasion commerciale étant importante sur ce segment de marché).

Etat d'avancement de l'opération

→ Maîtrise foncière

CITIVIA a acquis en 2017 l'ancien site « Match », l'ancien site « Simon-Bigard », l'ensemble d'habitations rue Romy Schneider, les terrains SNCF compris entre la rue Romy Schneider et la voie ferrée. En 2019, une partie de la rue Romy Schneider a été cédée par la Ville à CITIVIA suite à une procédure de déclassement.

→ Etudes / Travaux

En 2019, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été modifié et le permis d'aménager a été délivré (08/11/2019).

La finalisation

- 1^{ère} tranche des travaux livrée en 2021
- 2^{ème} tranche des travaux réalisée fin 2024/début 2025 en accompagnement de l'ouverture du cinéma/bowling
- 3^{ème} tranche des travaux à réaliser après la construction du bâtiment BRICORAMA

Cessions

- Lot A Complexe cinéma/loisirs
Preneur : SOGEXCI
Promesse de vente signée le 31 décembre 2019
Du fait de la crise sanitaire, la vente du terrain initialement prévue en 2021 a été décalée en 2022. Les études de sol du preneur démontrant une mauvaise qualité, une diminution de prix de 100 K€ a été actée pour permettre la réalisation du projet.
La cession est intervenue début 2023.
Les travaux de construction du complexe sont en cours et doivent être terminés début 2025.

- Lot B Bricolage
Preneur : BRICORAMA
Promesse de vente signée le 31 décembre 2019
La vente initialement prévue en 2021 n'a pu se réaliser du fait d'un recours sur le permis de construire.
Le jugement devrait être notifié en octobre 2024. Si non saisine du conseil d'état, le permis de construire sera définitif en décembre 2024 et la cession pourra intervenir en avril 2025.

- Lot C Hôtel
Preneur : ALEVI Développement (enseigne B&B)
Cession initialement prévue en 2020 a été réalisée en 2021.

- Lot D Restaurant
Preneur : MAC'DONALDS
La cession a été réalisée en août 2022 (à un prix supérieur à celui du précédent bilan), soit 1 350 000 €.

- Lot E Restaurant
Preneur : KFC
Acte de vente signé en 2020

Bilan financier

Le produit des cessions est sensiblement supérieur au bilan initial. (8 634 000€ dans le bilan initial, 9 310 000€ au CRAC 2019, 9 600 000€ en 2021, 10 040 000€ en 2022).

Toutefois, le décalage des cessions en raison de la pandémie et du recours sur le projet « BRICORAMA » impactent sensiblement le bilan financier en raison de l'augmentation des frais de portage de l'opération ainsi que des frais de gestion.

Par conséquent, une participation de 298 000€ sera nécessaire à l'équilibre de l'opération.

LE CONSEIL MUNICIPAL

après avis favorable de la Commission Aménagement et Cadre de Vie réunie le 15/10/2024

VU *l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme.*

APPROUVE le compte-rendu annuel d'activités (CRAC) 2023 de CITIVIA SPL ci-annexé à la présente délibération relative à la concession d'aménagement de la zone sud route de Colmar.

P.J. : - CRAC 2023

Adopté

Pour :24

Abstention :9

Monsieur Denis DIGEL, Madame Frédérique MEYER, Madame Sylvie BERINGER-KUNTZ, Monsieur Yvan GIESSLER, Madame Emmanuelle PAGNIEZ, Monsieur Jean-Pierre HAAS, Madame Caroline REYS, Monsieur Bertrand GAUDIN, Madame Sylvia HUMBRECHT


Pour extrait conforme
Le Maire

Le secrétaire de séance

Marcel BAUER

Guillaume VETTER-GENOUD



Envoyé en préfecture le 05/11/2024
Reçu en préfecture le 05/11/2024
Publié le 
ID : 067-216704627-20241104-DCM_116_2024-DE

Zone Commerciale Sud Sélestat

Synthèse CRAC 2023

/// 049 – ZONE COMMERCIALE SUD SELESTAT

Envoyé en préfecture le 05/11/2024

Reçu en préfecture le 05/11/2024

Publié le

ID : 067-216704627-20241104-DCM_116_2024-DE



MODE D'INTERVENTION : Concession

Signature du contrat : 13/04/2017

Echéance : 12/04/25

AVANCEMENT OPÉRATIONNEL AU 31/12/2023 :

Travaux : 82 %

Maîtrise foncière : 100 %

Cessions : 50 %

DONNÉES FINANCIÈRES :

Budget global : 10 121K€

Equipement publics : - K€

Participation Collectivité : - K€

EFFET LEVIER/CRÉATION :

16 000 m² SDP



5,5 hectares



CITIVIA

Références : chiffres en HT, source CRAC 2023

/// 049 – ZONE COMMERCIALE SUD SELESTAT



/// 049 – ZONE COMMERCIALE SUD SELESTAT



/// 049 – ZONE COMMERCIALE SUD SELESTAT

Budget prévisionnel Réalisé à fin 2023 (en K€)	Bilan Validé	Nouveau Bilan	Variat°	Situation au 31/12/23	Avancement
Produits	10 102	10 121	19	5 121	51%
Cessions	10 040	10 040	0	5 040	50%
Valorisation patrimoniale			0	0	
Subvent°	0	19	19	19	100%
Participat°			0	0	
Loyers			0	0	
Autres produits	62	62	0	62	100%
Charges	10 206	10 419	213	9 261	89%
Etudes + Honoraires	429	436	7	404	93%
Maitrise des sols	3 938	3 938	0	3 938	100%
Travaux	3 567	3 506	-61	2 885	82%
Rémunération forfaitaire	50	50	0	50	100%
Rémunération conduite opérationnelle	266	264	-2	231	88%
Rémunération de commercialisation	281	281	0	211	75%
Rémunération financière	96	98	2	63	64%
Rémunérat° liquidat°	15	15	0	0	0%
Frais financiers	1 260	1 495	235	1 173	78%
Frais de gestion et divers	38	60	22	50	83%
Impôts fonciers	266	276	10	256	93%
Résultat	-104	-298	-194	-4 140	

Faits marquants :

Cessions (K€):

Vente Bricorama prévue en avril 2025

Maîtrise des sols (- K€) :

Travaux (- 61 K€) :

Réduction des aléas

Frais financiers (+ 235 K€) :

Décalage de la Cession Bricorama de 8 mois

Frais de gestion :

Allongement de la durée de la concession pour finaliser les espaces communs
 => entretien et gestion sur une période plus longue

/// 049 – ZONE COMMERCIALE SUD SELESTAT

Points de vigilance

ENJEUX

- Commercialisation des lots :
 - Bricorama : vente à réaliser en avril 2025 => recours sur PC en cours (audience en septembre 2024 / jugement notifié octobre 2024).
 - Le permis sera définitif en décembre 2024 si non saisine du Conseil d'Etat
 - Prolongation de la Concession jusqu'à fin 2027 pour finaliser les espaces communs

PLANNING

- 2^{ème} tranche de travaux fin 2024 et 2025 en accompagnement de l'ouverture du cinéma / bowling
- 3^{ème} tranche d'aménagement à réaliser après la construction du bâtiment Bricorama
- Rappel :
 - 1^{ère} tranche aménagement livrée en 2021
 - Ouverture KFC mars 2021 / Mc Donald fin 2022 / Hôtel B&B début 2023

RISQUES

- Risques sur poursuite en Cassation du recours sur PC Bricorama.
- Risques sur frais financiers en cas de nouveaux décalages.

FINANC.

/// 049 – ZONE COMMERCIALE SUD SELESTAT

Projet Bricolage

- 2017 : appel à projet pour la réalisation d'un magasin de bricolage d'environ 10 000 m² de surface de plancher : le choix du jury est porté sur la création d'un magasin Bricorama, porté par l'Immobilière des Mousquetaires
- 2019 : signature de la promesse de vente pour un montant de 5 000 K€ HT
- Janvier 2020 : avis favorable de la CDAC valant autorisation d'exploitation commerciale
- Mars 2020 : recours sur l'avis favorable valant autorisation d'exploitation commerciale de plusieurs enseignes concurrentes. Le dossier est renvoyé en CNAC
- Juin 2020 : avis favorable de la CNAC confirmant l'autorisation d'exploitation commerciale obtenue en CDAC
- Décembre 2020 : permis de construire obtenu avec autorisation d'exploitation commerciale
- Janvier 2021 : recours engagé par le groupe Kingfisher de Colmar sur l'autorisation d'exploitation commerciale du permis de construire. Le dossier est transmis à la cour administrative d'appel
- Septembre 2024 : audience de la cour administrative d'appel - en attente du jugement
- Octobre 2024 : obtention du jugement
- Décembre 2024 (si pas de poursuite devant le conseil d'état) : PC définitif
- Cession avril 2025



CITIVIA

/// 049 – ZONE COMMERCIALE SUD SELESTAT

Projet Bricolage - Impact financier

- Décalage des cessions

L'impact financier estimé du recours sur le bilan de la concession : variable en fonction de l'évolution des taux, mais entre 15 et 25K€ par mois.

Le préjudice du délai d'instruction du recours sur le PC du projet de Bricolage et du décalage de la réalisation du complexe de loisir en raison du Covid est de l'ordre de **675 K€** à ce jour

- Réalisation d'un complexe de loisir

Dans le cas où un projet commercial avait été envisagé sur la parcelle du complexe de loisir, une recette de l'ordre de **3 000 K€** aurait pu être envisagée pour ce terrain. La cession du Complexe de loisir a été réalisée pour un montant de **2 300 K€**. Les **700 K€** de différence sont dues pour 100K€ à la mauvaise qualité des sols et pour 600 K€ à la diminution de valeur entre une surface commerciale et un complexe de loisir.

ZONE COMMERCIALE SUD - SELESTAT

COMPTE - RENDU A LA COLLECTIVITE VILLE DE SELESTAT

2023

SOMMAIRE

1.	CONTEXTE	3
A.	Données synthétiques de l'Opération	3
B.	Historique - Phases clefs	4
C.	Situation administrative.....	4
2.	AVANCEMENT & PROGRAMMATION	4
A.	Cessions.....	4
1.	Prix de cession & surfaces à commercialiser	4
2.	Cessions réalisées en 2023	4
3.	Cessions prévues en 2024	4
4.	Moyens de commercialisation	5
B.	Subventions	5
C.	Participations.....	5
1.	Participations perçues / approuvées en 2023	5
2.	Participation à percevoir / approuver en 2024	5
D.	Maitrise foncière	5
1.	Terrains privés.....	5
2.	Terrains collectivité	5
E.	Etudes.....	5
1.	Etudes réalisées en 2023	5
2.	Etudes à réaliser en 2024	5
F.	Travaux	5
1.	Travaux réalisés en 2023	6
2.	Travaux à réaliser en 2024.....	6
G.	Financement	6
1.	Emprunts en cours	6
2.	Emprunts à souscrire.....	6
3.	ANALYSE ET PERSPECTIVES.....	6
	ETATS ET ELEMENTS CARTOGRAPHIQUES	7
4.	COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL DE L'OPERATION.....	17

1. CONTEXTE

A. Données synthétiques de l'Opération

1. DONNEES SYNTHETIQUES DE L'OPERATION

DONNEES CONTRACTUELLES					
Nom d'opération	Zone Commerciale Sud	049			
Collectivité	Ville de Sélestat				
Signature de la concession /convention		13 avril 2017			
Echéance		12 avril 2025	8 ans		
Avenant n°1	Sans Objet				
PROCEDURES ADMINISTRATIVES ET FONCIERES					
Permis Aménager		8 novembre 2019			
Arrêté de DUP	so				
Dossier de réalisation	so				
Echeance DUP	so				
PRESTATAIRES PRINCIPAUX					
Urbaniste/Architecte conseil	Section Urbaine				
Maître d'œuvre technique	EGIS/Gallois Curie				
Notaire	REISACHER, NUSS&MOREAU, SCHORP pour Acquisition / TRESCH pour cessions				
Géomètre	FABER/SHALLER/ROTH/SIMLER				
Autres :					
PROGRAMME					
	prévision d'origine	nouvelle prévision	réalisé (en cumul)	à réaliser (cumul)	
Surfaces totales à aménager	56 627 m ²	54 700 m ²	20 435 m ²	34 265 m ²	
Surfaces totales cessibles					
Surface de plancher logements neufs/rénovés	m ²	m ²	m ²	m ²	
Surface de plancher bureaux	m ²	m ²	m ²	m ²	
Surface de plancher artisanales et industrielles					
Surface de plancher commerce, hôtellerie	17 000 m ²	18 943 m ²	2 943 m ²	16 000 m ²	
Equipements voirie, espaces verts	m ²	m ²		m ²	
Equipement superstructure	Sans Objet				
DONNEES FINANCIERES GLOBALES EN K€					
	prévision d'origine	nouvelle prévision	réalisé (en cumul)	à réaliser (cumul)	avancement
Cessions/Locations	8 634	10 040	2 740	7 300	27%
- logements					
- bureaux					
- artisanat et industrie	8 634	10 040	2 740	7 300	27%
- commerce et hôtellerie					
Investissements	7 464	7 822	7 037	785	90%
- études	321	423	383	40	91%
- acquisitions	4 011	3 832	3 832	0	100%
- travaux	3 132	3 567	2 822	745	79%
Bilan collectivité	0	0	0	0	
Participation de la Collectivité	0	0	0	0	
Valeur des équipements publics	0	0	0	0	
2. CHIFFRES CLES					
EFFETS LEVIER					
		réalisé (en cumul)	à réaliser (cumul)		
Nombre de logements générés (ventes)		-	-		
Dont logements sociaux		-	-		
Nombre d'emplois générés		90	60		
Investissements générés		4 708 800	25 600 000		
Principales implantations ou investissements					
CHIFFRES CLEFS					
Périmètre de la concession	56 627				
Périmètre de ZAC	so				
Objectif OPAH					
Objectif ORI					
Patrimoine immobilier					
Nombre d'entreprises					

B. Historique - Phases clefs

Par délibération de son Conseil Municipal en date du 30 mars 2017, la Ville de Sélestat a confié à CITIVIA une concession pour la création d'une zone commerciale au Sud de la Ville.

Rappel des objectifs :

- Proposer une offre commerciale complémentaire aux zones commerciales Nord et Ouest ainsi que celle du Centre de la Ville,
- Aménager l'entrée Sud de la Ville marquée par la friche constituée de l'ancien supermarché MATCH et l'ancien site de meubles SIMON-BIGART.

C. Situation administrative

Procédure d'urbanisme : Permis d'Aménager délivré le 08 novembre 2019

Permis d'Aménager modificatif délivré le 14 septembre 2020

Autorisation au titre de la Loi sur l'Eau : arrêté préfectoral en date du 06 décembre 2019

Modification du PLU : approbation en conseil municipal du 19 décembre 2019

2. AVANCEMENT & PROGRAMMATION

A. Cessions

1. Prix de cession & surfaces à commercialiser

Les surfaces prévues en cessions sont détaillées dans l'annexe A.1 avec les recettes attendues pour chacune.

L'ensemble du projet devrait permettre de développer environ 19.000 m² de SDP pour les programmes suivants :

- 1 complexe Cinéma loisir (Lot A)
- 1 commerce de Bricolage (Lot B)
- 1 réserve foncière (Lot C) pour un Hôtel
- 2 restaurants (Lots D et E)

La sélection des projets a été effectuée à la suite d'un appel à projet en 2018 dont le jury de sélection s'est tenu le 18 septembre 2018.

Le solde des surfaces sera remis à l'association syndicale libre (ASL) constituée par les propriétaires des programmes listés précédemment après ajustements du foncier avec le Domaine Public (Ville/CD).

2. Cessions réalisées en 2023

Lot A : Complexe Cinéma / Loisirs (SOGEXCI) : promesse de vente signée le 30/12/2019. Cession réalisée début 2023. (Report vente suite Crise Sanitaire 2020). Les études de sol du preneur montrent une mauvaise qualité. Une diminution du prix de vente de 100 K€ a été acté en 2022.

3. Cessions prévues en 2024

Les cessions prévues sont les suivantes :

Lot B : Bricolage : promesse de vente signée le 30/12/2019. Les projets ont été validés en CDAC et CNAC en 2020. Le recours à l'encontre du Permis de Construire (volet commercial) impose d'être prudent. Le jugement du recours n'intervient qu'en octobre 2024 et le permis ne pourra être définitif qu'en décembre 2024. Ainsi la cession pour l'installation d'un magasin Bricorama ne peut être envisagée avant avril 2025.

4. Moyens de commercialisation

Les manifestations d'intérêt de preneurs pour l'installation de commerces ou restauration sur la zone ont été importantes et à amener à la sélection des projets par la collectivité via un appel à projet.

B. Subventions

Aucune subvention n'a été identifiée pour cette opération

C. Participations

1. Participations perçues / approuvées en 2023

Il n'est pas prévu de participation de la collectivité.

2. Participation à percevoir / approuver en 2024

La diminution du prix de cession du cinéma de 100 K€ et les frais financiers engendrés par le délai imposé par le recours sur le PC du Bricolage entraîne une participation totale de 300 K€ nécessaire à l'équilibre de l'opération.

D. Maitrise foncière

1. Terrains privés

CITIVIA a acquis en 2017 tous les terrains privés nécessaires à l'opération :

- Ancien site de meubles SIMON-BIGART route de Colmar
- Ensemble d'habitation chemin de Bergheim
- Terrain SNCF entre le chemin de Bergheim et les voies ferrées.

2. Terrains collectivité

CITIVIA a acquis en 2017 l'ancien magasin MATCH auprès de l'EPF Alsace (Etablissement Public Foncier d'Alsace) qui assurait le portage foncier pour le compte de la Ville de Sélestat.

CITIVIA a acquis auprès de la Ville de Sélestat une partie du Chemin de Bergheim après procédure de déclassement du domaine public en 2019.

E. Etudes

1. Etudes réalisées en 2023

En 2023, l'essentiel des études a été consacré au suivi des travaux liés à la mise en service de l'hôtel.

2. Etudes à réaliser en 2024

Peu d'études sont envisagées en 2023 en dehors du suivi des travaux en lien avec la livraison du cinéma et la finalisation des espaces verts.

F. Travaux

1. Travaux réalisés en 2023

Les travaux de l'année 2023 ont principalement concerné l'installation des bornes électriques et les travaux autour de l'hôtel.

En parallèle, des frais d'entretien des espaces ont été réalisés toute l'année.

2. Travaux à réaliser en 2024

La 3^{ème} tranche des travaux est envisagée après la réalisation des projets cinéma et bricolage.

En 2024, sont prévus les travaux d'accompagnement de la construction du cinéma.

G. Financement

1. Emprunts en cours

Un crédit de trésorerie a été mis en place en avril 2017 pour assurer le financement des acquisitions, des études et travaux, avec une augmentation de son montant en 2018 pour assumer les besoins en trésorerie de l'opération. Une nouvelle évolution du plafond à la hausse a été obtenue en 2020. Ce montant a de nouveau été revu à la hausse sur 2021/2022. Le crédit de trésorerie a été diminué sur 2023 grâce à la vente intervenue au dernier trimestre 2022 et celle intervenue en janvier 2023.

2. Emprunts à souscrire

Face à la hausse des taux d'intérêts et pour limiter son impact sur les frais financiers de l'opération, il pourrait être envisagé une avance de trésorerie du concédant immédiatement remboursable lors de la cession du terrain à Bricorama.

3. ANALYSE ET PERSPECTIVES

Le projet d'aménagement de la Zone Commerciale Sud de Sélestat présente un fort potentiel et suscite un vif intérêt de la part des professionnels des secteurs d'activité envisagés.

Les années 2020, 2021 et 2022 ont été marquées par des interventions importantes sur l'aménagement de la zone et la réalisation des travaux du restaurant KFC, ouvert en mars 2021, du Mc Donald et de l'hôtel en 2022.

En 2023, 2024 l'édification du projet de cinéma permet d'achever l'aménagement du front de la route de Colmar.

La crise sanitaire de 2020 ne remet pas en cause les projets de construction mais implique un décalage des réalisations des projets du complexe de loisirs.

Les enjeux pour les projets de construction en 2024 et 2025 sont principalement les suivants :

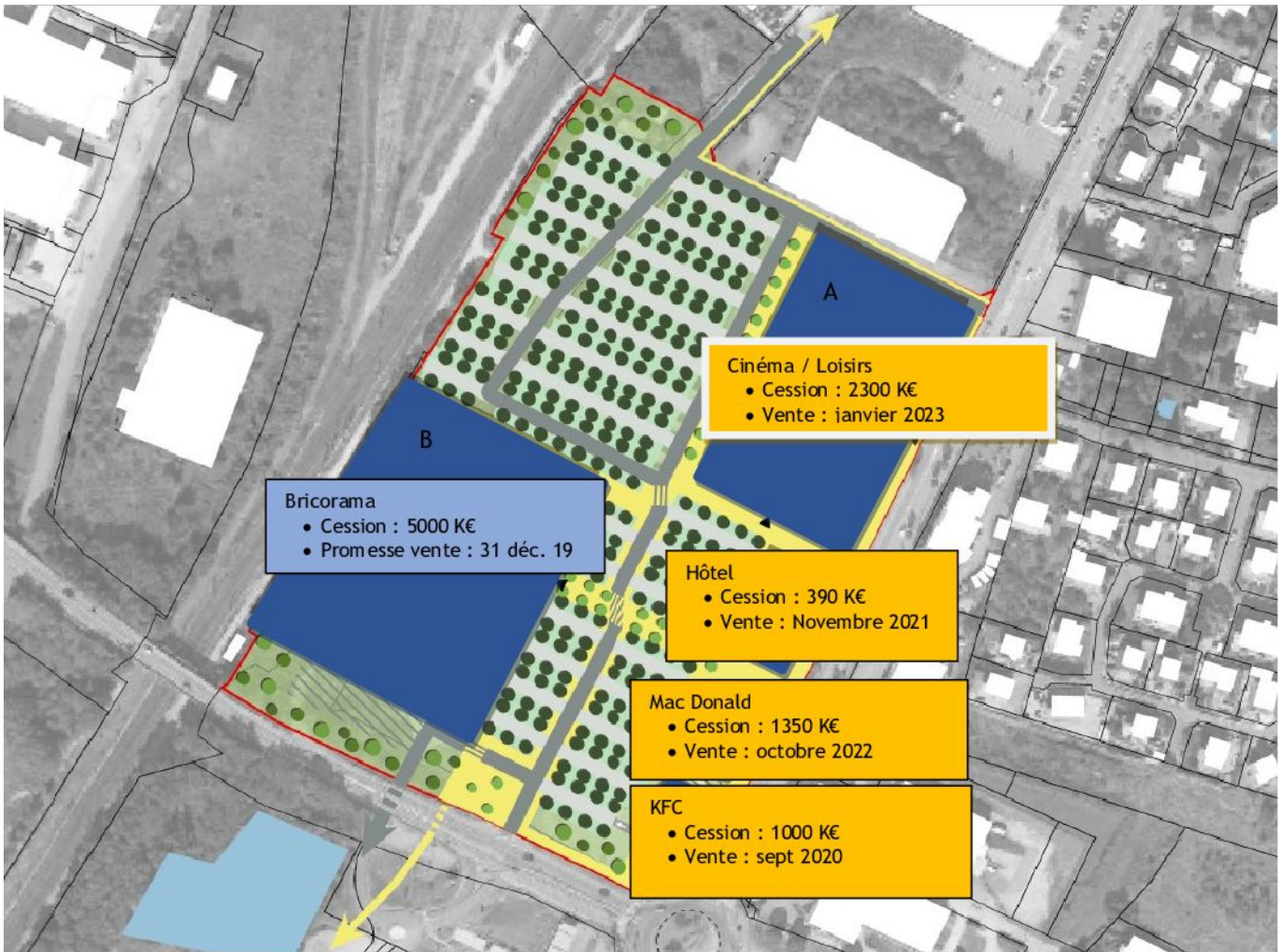
- Le magasin de Bricolage a reçu les autorisations CDAC et CNAC en 2020. Le recours sur le permis de construire rend difficile la programmation de la cession et le démarrage des travaux
- Livraison du complexe de loisir fin 2024 et printemps 2025

Le décalage des cessions en raison des recours et de la crise sanitaire et le recours sur le permis du magasin de bricolage impacte fortement le bilan financier de l'opération en raison de l'augmentation des frais financiers de portage de l'opération. Avec l'objectif de confirmation définitive du permis de construire attendue pour fin 2024, le délai de recours aura fait perdre 45 mois à l'opération.

Un avenant de prolongation sera nécessaire début 2025 pour permettre la cession du lot B et la finalisation des espaces communs.

PLAN DES CESSIONS

- A COMMERCIALISER
- RESERVE
- VENDU



B. 2. SUBVENTIONS

SUBVENTIONS - REALISE

Objet	Financier	Date de la convention	Montant en k€
sans objet			0
Total			0

SUBVENTIONS - RESTE A REALISER

Objet	Financier	Date de la convention	Valeur en k€
sans objet			0
Total			0

C.1.a ACQUISITIONS PRIVEES

ACQUISITIONS - REALISE

Réf. parcelle	Vendeur	Nature	Date de l'acte	Surface en m ²	SHON en m ²	Prix en k€
24 n°159	EPF	Ancien MATCH	17/11/2017	15 222		
24 n° 165	EPF	Ancien MATCH	17/11/2017	102		
24 n°167	EPF	Ancien MATCH	17/11/2017	299		1 513
24 n°168	Sélestadienne de partic	SIMON-BIGART Usine	08/11/2017	25 732		
24 n°169	Sélestadienne de partic	SIMON-BIGART Usine	08/11/2017	973		2 000
24 n°13	SCI CHALMONT	SIMON-BIGART Hab.	08/11/2017	621		
24 n°14	SCI CHALMONT	SIMON-BIGART Hab.	08/11/2017	2 278		200
24 n°269+272	SNCF		21/12/2017	4 406		119
Total				49 633		3 832

ACQUISITIONS - RESTE A REALISER

Réf. parcelle	Vendeur	Nature	Statut	Surface en m ²	SHON en m ²	Prix en k€
Total				-		-

C.1.b ACQUISITIONS COLLECTIVITE

ACQUISITIONS - REALISE

Réf. parcelle	Vendeur	Nature	Date	Surface en m ²	SHON en m ²	Prix en k€
24 n°288	Sélestat	Chemin de Bergheim	16/08/2019	5 067		0
Total				5 067		0

ACQUISITIONS - RESTE A REALISER

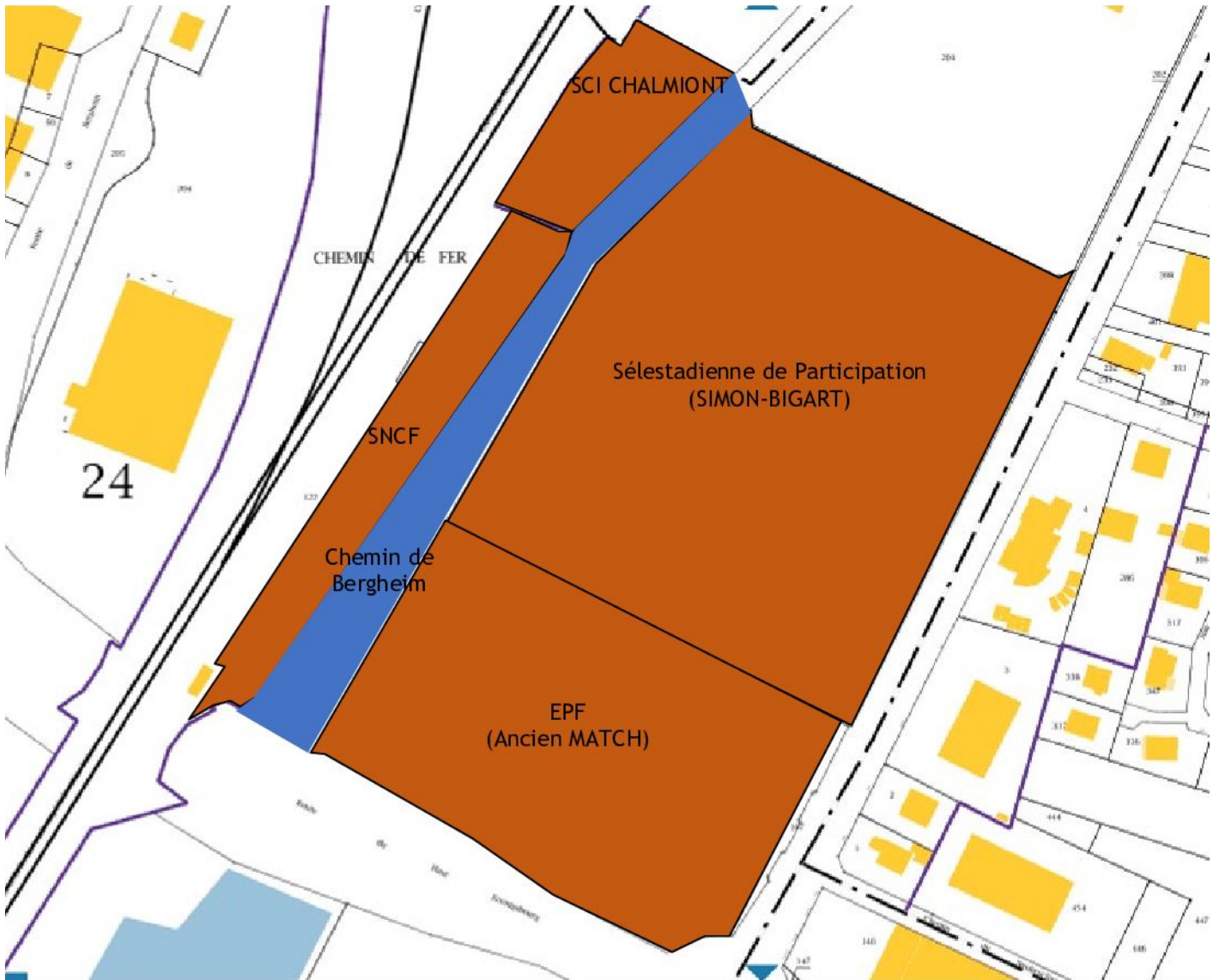
Réf. parcelle	Vendeur	Nature	Statut	Surface en m ²	SHON en m ²	Prix en k€
Total				0		0

PLAN DES ACQUISITIONS

TERRAINS COLLECTIVITE :

 ACQUIS

TERRAINS PRIVES
 ACQUIS



D.1. EQUIPEMENTS PUBLICS

EQUIPEMENTS PUBLICS - REALISES

Réf.	Nature	Avancement %	Date de remise	Valeur H.T. en k€	Valeur T.T.C. en K€
Total				0	0

EQUIPEMENTS PUBLICS - RESTE A REALISER

Réf.	Nature	Solde à réaliser %	Programmation (année)	Valeur H.T. en k€	Valeur T.T.C. en K€
Total				0	0

Les équipements réalisés seront cédés à une Association Syndicale Libre et gérés par cette dernière. Ainsi, aucun équipement n'est envisagé d'être remis au domaine public.

PLANS TRAVAUX

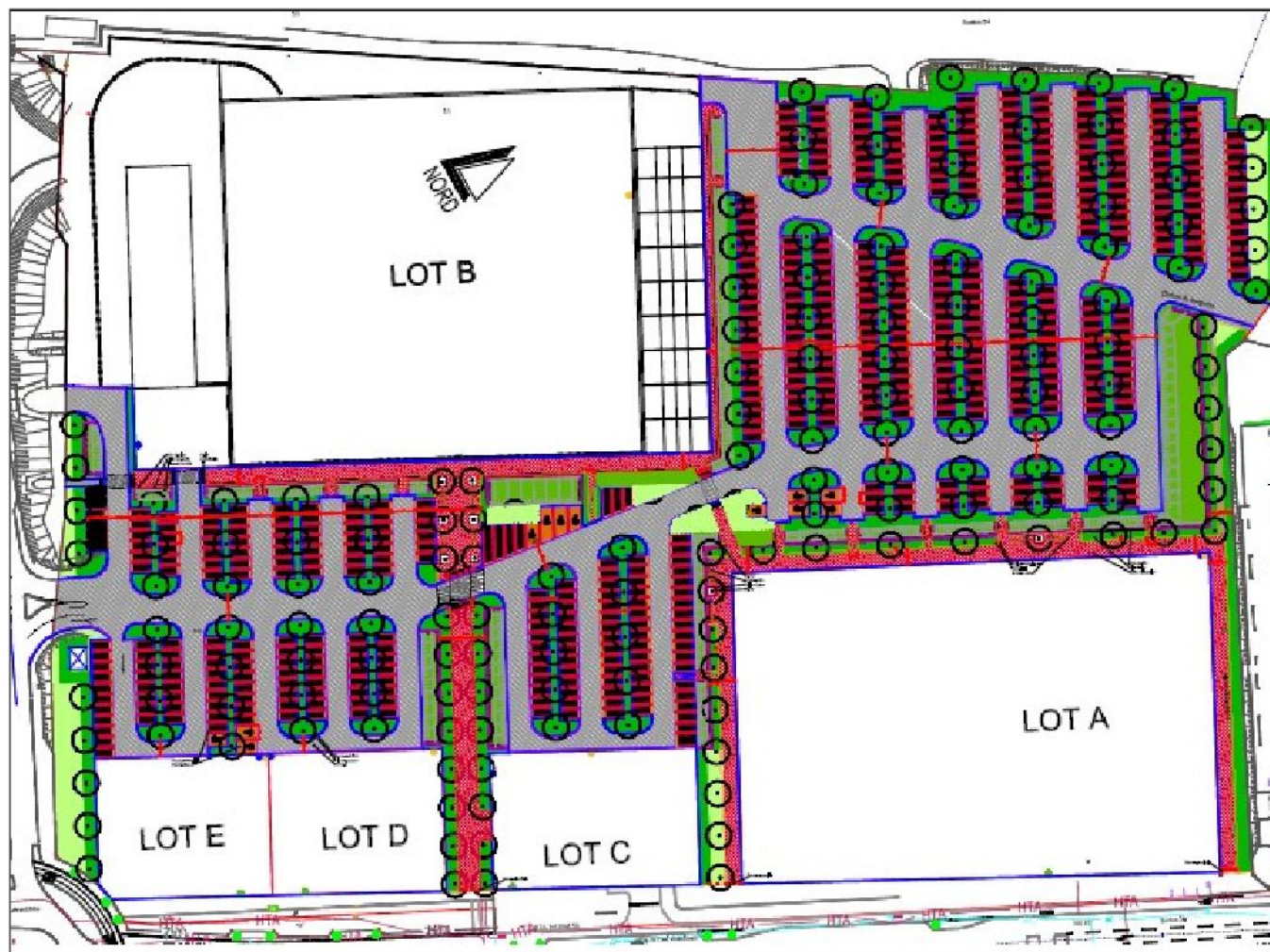
Plan Projet

Envoyé en préfecture le 05/11/2024

Reçu en préfecture le 05/11/2024

Publié le

ID : 067-216704627-20241104-DCM_116_2024-DE



E. EMPRUNTS**EMPRUNTS - REALISE AU 31 DECEMBRE 2022**

Objet	Financier	Date du contrat	Montant mobilisé en k€	Capital restant dû en k€
Crédit de trésorerie	Crédit Agricole	2022	7 400	5 832
Total			7 400	5 832

EMPRUNTS - A REALISER AU 31 DECEMBRE 2022

Objet	Financier	Date du contrat	Montant à mobiliser en k€	Capital restant dû en k€
Crédit de trésorerie	Crédit Agricole	2023	4 100	
Total			4 100	0

4. COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL DE L'OPERATION

CR 049 SELESTAT ZONE SUD																		
Ligne	Intitulé	TVA	Bilan		Engagements		Fin 2022		2023		2024		2025		2026		2027	
			Initial	CRAC 2022	Engagé	Année	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul
1	CESSIONS	0,00	8 634	10 040	5 040	2 740	2 300	5 040	5 040	5 000	10 040	10 040	10 040	10 040	10 040	10 040	10 040	10 040
10	Cession collectifs	20,00																
11	Cession individuelles	20,00																
12	Cession activité	20,00	3 634	10 040	5 040	2 740	2 300	5 040	5 040	5 000	10 040	10 040	10 040	10 040	10 040	10 040	10 040	
13	Cession autre	20,00	5 000															
17	Cession commerce apporté par ville	20,00																
2	SUBVENTIONS	0,00			19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19
20	Subventions	0,00			19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19
3	PARTICIPATIONS	0,00																
30	Participation d'équilibre	0,00																
31	Participations autres	20,00																
32	Participations Equip. publics	20,00																
33	Participations complément de prix	20,00																
4	PRODUITS DE GESTION	0,00		62	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62
40	Produits financiers à court terme	0,00																
41	Produits financiers autres	0,00																
42	Locations autres	20,00																
43	Produits autres	20,00		62	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62
5	TVA	0,00																
50	TVA sur dépenses	0,00																
	Charges	0,00	8 303	10 206	10 203	8 841	420	9 260	373	9 633	300	9 933	192	10 125	295	10 420	10 420	10 420
1	ETUDES	0,00	321	423	432	383	14	397	5	402	9	410	7	417	12	429	429	429
10	Etudes préalables	20,00																
11	Etudes pré-opérationnelles	20,00																
12	Etudes opérationnelles	20,00	321	416	422	375	12	387	5	392	9	401	7	408	10	418	418	418
13	Etudes révisions	20,00		8	9	8	2	9		9	9	9	9	9	2	11	11	11
2	MAITRISE DES SOLS	0,00	4 011	3 938	3 938	3 938		3 938		3 938		3 938		3 938		3 938	3 938	3 938
20	Acquisition / Indemnité rémunérable	20,00	3 845	1 681	1 681	1 681		1 681		1 681		1 681		1 681		1 681	1 681	1 681
21	Acquisition / Indemnité non rémunérable	20,00																
22	Frais liés à l'acquisition	20,00	166															
27	Acquisitions Bigart yc frais	20,00		2 257	2 257	2 257		2 257		2 257		2 257		2 257		2 257	2 257	2 257
3	TRAVAUX	0,00	3 132	3 567	3 491	2 822	63	2 885	124	3 009	70	3 079	176	3 255	251	3 506	3 506	3 506
30	Mise en état des sols	20,00	515	651	651	651		651		651		651		651		651	651	651
31	Ouvrage de viabilité	20,00	2 617	2 899	2 828	2 174	49	2 223	124	2 347	70	2 417	170	2 587	251	2 838	2 838	2 838
32	Ouvrage de viabilité autres	20,00																
33	Ouvrage de bâtiments	20,00																
34	Ouvrage de bâtiments autres	20,00																
35	Entretien des ouvrages	20,00		26	27	13	13	27		27		27		27		27	27	27
36	Travaux révisions	20,00		-9	-15	-15		-15		-15		-15		-15		-9	-9	-9
39	Pénalités	20,00											6	-9				
4	HONORAIRES AUX TIERS	0,00		6	7	6	1	7		7		7		7		7	7	7
40	Honoraires sur cession	20,00		6	6	6	1	6		6		6		6		6	6	6
41	Honoraires autres	20,00		1	1	1	1	1		1		1		1		1	1	1
5	REMUNERATION	0,00	482	708	559	509	46	555	26	581	90	671	9	680	29	710	710	710
50	Avances sur rémunération opérateur	0,00																
51	Rémunération forfaitaire	0,00	50	-54	50	50		50		50	-70	-20		-20		-20	-20	-20
52	Rémunération de conduite opérationnelle	0,00	225	266	233	225	6	231	8	238	4	243	9	251	13	264	264	264
53	Rémunération de commercialisation	0,00	113	385	211	180	31	211		211	140	351		351		351	351	351
54	Rémunération financière	0,00	79	96	65	54	9	63	18	82	16	97	1	98		99	99	99
55	Rémunération de liquidation	0,00	15	15											15	15	15	15
6	FRAIS FINANCIERS	0,00		1 260	1 470	913	260	1 173	193	1 365	126	1 491		1 491	4	1 495	1 495	1 495
60	Frais financiers sur court terme	0,00		1 260	1 363	913	260	1 173	3	1 175	96	1 271		1 271	4	1 275	1 275	1 275
61	Frais financiers sur emprunts	0,00			108													
62	Frais financiers divers	0,00							190	190	30	220		220		220	220	220
7	FRAIS DE GESTION ET DIVERS	0,00	357	304	307	269	36	306	25	331	5	336		336		336	336	336
70	Frais de gestion locative	20,00		10	10	10		10		10		10		10		10	10	10
71	Frais de gestion	20,00	327	10	21	10	11	20	10	30		30		30		30	30	30
72	Impôts et taxes	0,00	30	266	256	231	25	256	15	271	5	276		276		276	276	276
73	Frais d'information et de communication	20,00		18	19	18	1	19		19		19		19		19	19	19
74	TVA perdue sur prorata	0,00																
75	Frais techniques opération autres	20,00																
80	TVA sur recettes	0,00																
	RESULTAT D'EXPLOITATION	0,00	331	-104	-5 082	-6 038	1 899	-4 139	-373	-4 512	4 700	189	-192	-4	-295	-299	-299	-299