

**ZAC DES COTEAUX DE LA SEILLE
A METZ**

NOTE DE CONJONCTURE AU 31 DECEMBRE 2012

PERSPECTIVES 2013

- I – OBJECTIFS ET HISTORIQUE DE L'OPERATION**
- II – PROGRAMME DE L'OPERATION – ETAT D'AVANCEMENT**
- III – EVOLUTIONS NOTABLES DES POSTES DU BILAN**
- IV – DONNEES FINANCIERES**
- V – PERSPECTIVES**
- VI – PROPOSITIONS DE DECISIONS DANS LE CADRE DE L'EVALUATION
DE L'OPERATION**

ANNEXES :

- état des dépenses et recettes au 31 / 12 / 2012**
- bilan statique**
- bilan échelonné dans le temps**

I – OBJECTIFS ET CADRE REGLEMENTAIRE DE L'OPERATION

Rappel :

La ZAC des Coteaux de la Seille d'une superficie de 32.80 ha est située en extension sud du quartier de Plantières – Queuleu, qui était un ancien faubourg rattaché à la ville de Metz à la fin du XIXème siècle et qui a connu un fort développement après la deuxième guerre mondiale.

La ZAC a été créée par délibération en Conseil Municipal le 29 mars 2007.

Le dossier de réalisation a été approuvé par décision du Conseil Municipal le 29 mars 2012 et prévoit la création de 190 000 m² SHON maximum dont :

- 170 000 m² SHON maximum de logements répartis en 46 lots constructibles entre des logements sociaux, des logements locatifs libres et en accession à la propriété.
- 15 000 m² SHON maximum de bureaux, activités et commerces.
- 5000 m² SHON maximum pour des équipements.

Il prévoit en outre un certain nombre d'équipements publics constitués par :

- La réalisation d'un réseau de nouvelles voies de desserte permettant d'irriguer l'ensemble de l'opération,
- La réalisation des réseaux permettant la viabilisation de l'opération,
- La réalisation de deux bassins de rétention sur les îlots n°7 et 26 d'une capacité respective de 950 m³ et 2 500 m³,
- La réalisation d'espaces verts de proximité et de jardins familiaux.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 15 décembre 2011, le Conseil Municipal a approuvé le traité de concession pour la réalisation de la ZAC des Coteaux de la Seille entre la Ville de Metz et la SAREMM. Cette concession est prévue pour une durée de 12 ans à compter du 3 avril 2012, date de notification par la Collectivité au concessionnaire.

L'avenant n°1 en date des 7 décembre 2012 et 14 février 2013 a fixé le forfait annuel de rémunération de la SAREMM pour la période 2012-2016.

II – PROGRAMME DE L'OPERATION – ETAT D'AVANCEMENT

PROGRAMME PREVISIONNEL

A ce jour, le programme comporte 190 000 m² de SHON répartis de la façon suivante :

- Equipements publics	:	5 000 m ²
- Bureaux / commerces / activités	:	15 000 m ²
- logements	:	170 000 m ²

Les prix unitaires sont établis de la façon suivante (par m² de SHON) :

- Bureaux / activités / commerces	:	150 € HT
- logements	:	250 € HT
- logements locatifs aidés	:	165 € HT

N.B. : ces prix seront réajustés en surface plancher

ETAT D'AVANCEMENT, REALISATIONS AU 31/12/12

1 - Dépenses

- Foncier : réalisation au 31/12/12 : 3 677 585 € HT

Au terme de la procédure d'expropriation engagée par la Ville de Metz et suite au jugement en fixation d'indemnités n°29/2012 rendu le 27 avril 2012 par le Tribunal de Grande Instance de Metz, la SAREMM a versé le montant de ces indemnités aux différents propriétaires concernés.

- Etudes générales : réalisation au 31/12/12 : 562 452 € HT

Elles concernent les études pré-opérationnelles (étude loi sur l'eau, étude de circulation, etc.) pour un montant de 125 031 € HT, les études menées par l'agence Panerai, architecte-urbaniste de la ZAC à hauteur de 338 611 € HT ainsi que la réalisation d'un diagnostic archéologique pour 98 810 € HT.

- Travaux d'infrastructures : réalisation au 31/12/12 : 2 693 956 € HT

Ces dépenses se décomposent de la manière suivante :

- Travaux préparatoires	:	83 720 € HT
- Amenée extérieure des réseaux AEP	:	26 627 € HT
- Ensemble voirie, assainissement, EP, signalisation, divers	:	2 407 042 € HT

- Honoraires techniques : réalisation au 31/12/12 : 176 568 € HT

Il s'agit essentiellement de la rémunération versée à la maîtrise d'œuvre (BEA Ingénierie, agence Panerai).

- Commercialisation : réalisation au 31/12/12 : 0 € HT

A ce jour, il n'y pas eu de dépenses de commercialisation.

- Frais généraux : réalisation au 31/12/12 : 259 610 € HT

Ce poste représente la rémunération de la SAREMM pour la conduite de l'opération.

Cette rémunération est forfaitisée annuellement et révisée à la hausse ou à la baisse, à l'issue de chaque période quinquennale et ce, en concertation avec la Ville de Metz.

L'ajustement des forfaits permet de tenir compte du cadencement réajusté des dépenses et des recettes d'une part et des perspectives éventuelles de prolongation de la durée de l'opération, d'autre part.

- Frais divers : réalisation au 31/12/12 : 29 588 € HT

Frais d'appel d'offres, tirages, impôts fonciers...

- Frais financiers : réalisation au 31/12/12 : 5618 € HT

Intérêts des emprunts souscrits ou des lignes de trésoreries mises en place temporairement.

2 - Recettes

- cessions de droits à construire : réalisation au 31/12/12 : 2 323 919 € HT

Ces recettes se décomposent de la façon suivante :

- HABITER PROMOTION (Ilot 8)	:	1 488 524 € HT
- LOGIEST (Ilot 10)	:	835 395 € HT

- subventions : réalisation au 31/12/12 : 5 950 € HT

Il s'agit d'une subvention de l'ADEME pour la réalisation d'un bilan carbone prospectif sur la ZAC.

III – EVOLUTIONS NOTABLES DES POSTES DU BILAN

DEPENSES (€ TTC)

- Foncier :

Bilan 2012	:	3 888 695 €
Bilan 2013	:	<u>3 857 611 €</u>

Différence : - 31 084 €

Cette différence s'explique par la suppression des honoraires de géomètres dont les prestations ont été réalisées par les services de la Ville de Metz et des frais d'actes moins importants que prévu.

- Etudes générales :

Bilan 2012 : 1 120 397 €
Bilan 2013 : 1 120 397 €
Différence : 0 €

- Travaux d'Infrastructures :

Bilan 2012 : 28 883 477 €
Bilan 2013 : 28 750 424 €
Différence : - 133 053 €

- Honoraires techniques :

Bilan 2012 : 2 855 626 €
Bilan 2013 : 2 855 627 €
Différence : + 1€

- Frais de commercialisation :

Bilan 2012 : 4 393 475 €
Bilan 2013 : 4 393 475 €
Différence : 0 €

- Frais généraux :

Bilan 2012 : 3 115 227 €
Bilan 2013 : 3 115 227 €
Différence : 0 €

Ce poste est proportionnel aux dépenses et recettes et suit leur évolution.

- Frais divers :

Bilan 2012 : 616 172 €
Bilan 2013 : 616 172 €
Différence : 0 €

- Frais financiers :

Bilan 2012	:	0 €
Bilan 2013	:	<u>164 143 €</u>
Différence	:	+164 143 €

En 2013, la SAREMM sollicitera l'ouverture d'une ligne de trésorerie pour un montant de 1 700 000 € auprès du Crédit Agricole de Lorraine afin de couvrir les besoins de l'opération, cela va générer des frais financiers.

RECETTES (€ HT)

- Cessions de droits à construire :

Bilan 2012	:	41 860 006 €
Bilan 2013	:	<u>41 860 007 €</u>
Différence	:	+ 1 €

- Subventions :

Bilan 2012	:	157 442 €
Bilan 2013	:	<u>157 442 €</u>
Différence	:	0 €

IV – DONNEES FINANCIERES

Acte d'apport

La signature de l'Acte d'Apport entre la Ville de METZ et la SAREMM est intervenue le 8 octobre 2012.

Un avenant à l'acte d'apport doit être signé afin de :

- 1) Réajuster les montants indiqués dans l'acte d'apport qui ne correspondent pas à l'état des dépenses réalisées.

Le seul poste modifié correspond au « foncier » :

- La somme correspondant aux honoraires de géomètre doit être soustraite du tableau financier de l'opération transférée (en page 37 de l'acte d'apport). En effet, les honoraires de géomètres ont été valorisés à hauteur de 28 096,50 € TTC, or ces prestations ont été effectuées en interne par le Service d'Information Géographique de la Ville de Metz.
- Les dépenses foncières annexes (impôts et frais) ont été valorisées à hauteur de 124 604,13 € TTC. Or en réalité, ces dépenses sont de 37 579,13 € TTC. La différence entre les deux sommes est donc à soustraire du tableau financier de l'opération transférée.
- Enfin, l'acte d'apport est basé sur un état des dépenses et recettes comptabilisées à la date du 29 février 2012. Un état de réalisation définitif en date du 3 juillet 2012 fait apparaître une nouvelle facture pour un montant de 615,69 € TTC. Cette somme est donc réintégrée dans le tableau financier de l'opération transférée.

Le poste foncier se décompose donc de la manière suivante :

Décomposition du foncier:	HT	TVA	TTC
Acquisitions dans cadre ZAC (hors actes)	3 341 569,74	0	3 341 569,74
Acquisitions avant ZAC (dont actes)	87 025,00	0	87 025,00
Frais d'acquisitions	38 003,18	7090,34	45 093,52
Dépenses foncières annexes	37 579,13	0	37 579,13
Honoraires géomètres	0,00	0	0,00
TOTAL	3 504 177,05	7 090,34	3 511 267,39
avec déduction LOGIEST	2 105 800,05	7 090,34	2 112 890,39

2) Revoir le tableau financier de l'opération transférée.

Dans l'acte d'apport initial, il y a une contradiction entre l'article DECLARATIONS FISCALES/ TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE qui prévoit une dépense de TVA au titre de l'article 257 bis du Code Général des Impôts et le tableau financier de l'opération transférée qui est exprimé en TTC au lieu du HT.

Le tableau financier de l'opération transférée a donc été repris ci-dessous en HT afin de redéfinir le solde négatif de l'opération :

	Montant total HT	TVA	Montant total TTC
Ingénierie	56 340,00	11 042,64	67 382,64
Etudes	482 732,79	75 248,87	557 981,66
Foncier	2 105 800,05	7 090,34	2 112 890,39
Travaux	70 000,00	13 720,00	83 720,00
Divers	22 584,22	3 326,10	25 910,32
TOTAL DEPENSES	2 737 457,06	110 427,94	2 847 885,01
Etudes	5 950,00	0,00	5 950,00
Foncier	1 250 050,00	238 474,33	1 488 524,33
TOTAL RECETTES	1 256 000,00	238 474,33	1 494 474,33
Solde négatif	1 481 457,06		1 353 410,68

Il résulte du tableau ci-dessus :

- Des recettes comptabilisées à la date du 3 juillet 2012 pour un montant de 1 256 000 € HT ;
- Des dépenses comptabilisées à la date du 3 juillet 2012 pour un montant de 2 737 457,06 € HT ;

→ Soit un solde négatif d'opération de **1 481 457,06€ HT (au lieu de 1 467 915,83 € TTC)**

Avances de trésorerie

Une convention d'avances au profit de la SAREMM a été signée les 25 mai et 8 août 2012 avec la Ville de Metz, à hauteur de 4 100 000 €.

Un premier versement à la SAREMM d'un montant de 2 600 000 € est intervenu en 2012.

Un second versement de 1 500 000 € est prévu en 2013.

Le remboursement de cette avance est prévu à partir de 2017 sous réserve des disponibilités de trésorerie de l'opération.

Lignes de trésorerie et emprunts

En 2013, la SAREMM sollicitera l'ouverture d'une ligne de trésorerie pour un montant de 1 700 000 € auprès du Crédit Agricole de Lorraine.

Etat de réalisation au 31/12/2012

- Dépenses réalisées	:	- 7 228 809 €
- Recettes réalisées	:	+ 2 329 869 €
- Avance mobilisée	:	<u>+ 2 600 000 €</u>
- Situation de trésorerie	:	- 355 123 €

Prévisions de dépenses et recettes 2013

Pour 2012 et 2013, les principales dépenses et recettes concernent :

Travaux :

- Extension du réseau d'adduction d'eau potable situé rue des Déportés vers la ZAC ;
- Parachèvement des espaces publics autour des îlots 8 et 10 ;
- Réalisation d'un bassin de rétention sur l'îlot 7.

Recettes :

○ Participations du Concédant à l'équilibre du bilan	:	0 € HT
○ Cessions de droits à construire	:	114 525 € HT
○ Acomptes (10% du prix de vente)	:	174 543 € HT
○ Subvention Fonds d'Aménagement Urbain	:	151 492 € HT

Il convient de noter que les prévisions globales ont été établies sur des hypothèses de commercialisation optimistes (commercialisation de 80 à 140 logements / an).

V – PERSPECTIVES

- Programmes immobiliers privés :

- Ilot 8 : les travaux ont démarré en avril 2012 et devraient se terminer fin 2013, voire printemps 2014. Ce programme comporte 5 465 m² de SHON répartis en 1 162 m² de commerces/bureaux et 4 303 m² de logements.
- Ilot 10 : les travaux ont démarré en avril 2012 et devraient se terminer au printemps 2014. Ce programme comporte 5 063 m² de SHON de logements.
- Ilot 9A : ICADE a obtenu un permis de construire pour la réalisation d'un programme de 4 200 m² de SHON totale dont 3 523 m² de logements et 677 m² de bureaux/commerces.
- Ilot 9B : Rizzon a obtenu un permis de construire pour la réalisation d'un programme de 2 372 m² de SHON totale dont 2 052 m² de logements et 320 m² de bureaux/commerces.

- Ilot 11A : Blue Habitat a obtenu un permis de construire pour la réalisation d'un programme de 2 761 m² de SHON de logements.
- Ilot 11B : Adim Est a obtenu un permis de construire pour la réalisation d'un programme de 1 678.02 m² de SHON totale dont 1678.02 m² de logements et 74.6 m² de bureaux/commerces.

VI – PROPOSITIONS DE DECISIONS DANS LE CADRE DE L'EVOLUTION DE L'OPERATION

- Approbation du bilan prévisionnel présenté par la SAREMM
- maintien des prix de vente pour les secteurs non affectés, à savoir :

prix au m² de SHON

* Bureaux / activités /commerces	: 150 € HT
* logements	: 250 € HT
* logements aidés	: 165 € HT

NB : Une transposition de ces prix en surface plancher sera faite en 2013.

Compte tenu de l'ensemble des dispositions évoquées ci-dessus, le bilan global actualisé est équilibré à hauteur de 42 017 449 € HT.

Ligne	Intitulé	Bilan approuvé	Bilan				2012	2013	2014	2015	2016	2017	Au delà
			Nouveau	HT	TVA	TTC	Année	Année	Année	Année	Année	Année	
	DEPENSES	42 017 443	42 017 449	42 017 449	7 321 172	49 338 621	7 228 809	3 000 459	857 966	1 051 392	1 397 903	1 349 644	27 131 277
A	ETUDES	1 120 397	1 120 397	1 120 397	110 234	1 230 631	562 452	-44 309	49 940	34 940	34 940	34 940	447 496
A01	HONORAIRES GEOMETRE (études)												
A02	ETUDES PRE - OPERATIONNELLES	229 959	229 959	229 959	20 566	250 525	125 031	-26 340	14 000	14 000	14 000	14 000	75 268
A03	HONORAIRES ARCHITECTE - URBANISTE (Suivi architectural)	641 126	641 126	641 126	60 169	701 295	338 611	-32 968	15 940	15 940	15 940	15 940	271 726
A04	HONORAIRES BUREAU D'ETUDES ENVIRONNEMENT												
A05	HONORAIRES CONSEILLERS												
A06	SONDAGES GEOTECHNIQUES		150 502	150 502	29 498	180 000		15 000	20 000	5 000	5 000	5 000	100 502
A07	FRAIS PLANS DOSSIERS TIRAGES												
A08	ENQUETE PUBLIQUE												
A09	DIAGNOSTIC ARCHEOLOGIE PREVENTIVE	98 810	98 810	98 810		98 810	98 810						
A10	FOUILLES ARCHEOLOGIQUES	150 502											
A13	DEPENSES DIVERSES												
B	FONCIER	3 888 695	3 857 611	3 857 611	38 215	3 895 827	3 677 585	-88 998	30 000	29 000	28 000	27 000	155 025
B01	ACQUISITIONS DANS LE CADRE DE LA ZAC (hors frais d'acq.)	3 366 571	3 378 407	3 378 407		3 378 407	3 378 407						
B02	ACQUISITIONS AVANT LA ZAC (dont frais d'acquisition)	87 025	87 025	87 025		87 025	87 025						
B03	FRAIS D'ACQUISITION TERRAINS ACQUIS DANS LE CADRE ZAC	44 478	38 003	38 003	-1 269	36 734	44 478	-6 475					
B04	FRAIS POUR L'ACTE D'APPORT	23 920	15 572	15 572	3 047	18 619	14 974	598					
B06	HONORAIRES GEOMETRES (acquis.)	28 097	0		-5 507	-5 507	28 097	-28 097					
B07	FRAIS ACTE ET DE PROCEDURE												
B08	DEPENSES FONCIERES ANNEXES (impôts et frais)	338 604	338 604	338 604	41 944	380 548	124 604	-55 025	30 000	29 000	28 000	27 000	155 025
B09	HONORAIRES GEOMETRES (acquis.)												
B10	DEPENSES FONCIERES ANNEXES												
D	TRAVAUX D'AMENAGEMENT	28 883 477	28 750 424	28 750 424	5 605 467	34 355 890	2 693 956	2 700 441	211 543	650 969	749 990	893 006	20 850 519
D01	TRAVAUX PREPARATOIRES	138 687	138 687	138 687	10 774	149 461	83 720	1 280	5 000	5 000	5 000	5 000	33 687
D02	AMENEE EXT. RESEAUX AEP	476 589	476 589	476 589	93 411	570 000	26 627	315 000			134 962		
D03	AMENEE EXT. ELEC.	462 375	462 375	462 375	90 626	553 001		112 000	15 000	80 000		50 000	205 375
D04	ENS. VOIRIE ASSAIN EP SIGNAL + DIV	21 055 161	20 922 105	20 922 105	4 100 732	25 022 837	2 407 042	1 865 507	100 000	400 000	400 000	400 000	15 349 556
D08	ESPACES VERTS	1 859 532	1 859 532	1 859 532	364 468	2 224 000						300 000	1 559 532
D09	PROVISION TRAVAUX (Actualisations et aléas)	1 675 977	1 675 977	1 675 977	328 491	2 004 468		160 565	8 400	35 413	66 090	31 850	1 373 659
D10	PROVISION TRAVAUX ACTUALISATIONS												
D11	TRAVAUX DIVERS (CLOTURES, ...)	25 084	25 084	25 084	4 916	30 000			20 903	4 181			
D29	RUE GEORGES DUCROCQ	334 448	334 448	334 448	65 552	400 000							334 448
D37	PARTICIPATIONS DIVERSES												
D371	PARTICIPATIONS DIVERSES												
D372	EQUIPEMENTS PUBLICS												
D373	AUTRES EQUIPEMENTS PUBLICS												
D374	PARTICIPATION S/VRD												
D40	HONORAIRES TECHNIQUES / INGENIERIE	2 855 626	2 855 627	2 855 627	546 496	3 402 123	176 568	246 089	83 143	109 653	139 757	106 156	1 994 262
D4001	INGENIERIE (MAITRISE D'OEUVRE TECHNIQUE)	1 353 987	1 353 987	1 353 987	252 175	1 606 162	139 733	122 718	6 420	27 066	50 512	24 343	983 197
D4004	GEOMETRE (arpentage travaux)												
D4005	ETUDES TECHNIQUES, PLANS, CONTROLES DIVERS, GEOMETRE (arpent)	150 502	150 502	150 502	29 498	180 000	1 285	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	99 217
D4006	MISSION CONCEPTION ESPACES PUBLICS	919 732	919 732	919 732	180 267	1 099 999	34 000	85 000	60 000	60 000	60 000	60 000	560 732
D4007	COORDINATION SECURITE	129 765	129 765	129 765	25 434	155 199	1 550	12 272	642	2 707	5 051	2 434	105 109
D4008	MISSION OPC	129 765	129 765	129 765	25 434	155 199		642	2 707	5 051	2 434	2 434	118 931
D4009	IMPREVUS ET ALEAS	171 875	171 875	171 875	33 688	205 563		16 099	5 439	7 174	9 143	6 945	127 075
D4010	ENSEMBLE HON TECH												
D4099	DIVERS HONORAIRES DIVERS												
E	FRAIS DIVERS	5 009 647	5 009 647	5 009 647	976 484	5 986 132	29 588	54 800	266 483	76 483	324 973	313 983	3 943 336
E1	FRAIS COMMERCIALISATION	4 393 475	4 393 475	4 393 475	861 121	5 254 596		10 000	246 683	46 683	295 173	284 183	3 510 752
E10	ACTIONS DE PROMOTION ET D'ACCUEIL	418 060	418 060	418 060	81 940	500 000		10 000	27 870	27 870	27 870	27 870	296 579
E11	PUBLICITE (publicat. insertion presse)	62 709	62 709	62 709	12 291	75 000			6 271	6 271	6 271	6 271	37 626
E12	SIGNALISATION (panneau)	125 418	125 418	125 418	24 582	150 000			12 542	12 542	12 542	12 542	75 250
E13	REMBOURSEMENT CONVENTION CERQUAL (10% SHON GRATUITE)	3 787 288	3 787 288	3 787 288	742 308	4 529 596			200 000		248 490	237 500	3 101 298
E19	DIVERS FRAIS COMMERCIALISATION												
E2	DIVERS	616 172	616 172	616 172	115 363	731 535	29 588	44 800	19 800	29 800	29 800	29 800	432 584
E2001	TIRAGES		17 505	17 505	3 431	20 936	305	800	800	800	800	800	13 200
E2002	FOURNITURES DIVERSES (MAQUETTE, ...)		25 000	25 000	4 900	29 900		25 000					
E2003	ASSURANCES		39 673	39 673	7 448	47 121	1 673	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	28 000
E2004	HONORAIRES GEOMETRE (cessions)		170 000	170 000	33 320	203 320			10 000	10 000	10 000	10 000	140 000
E2005	FRAIS ACTES ET CONTENTIEUX		38 832	38 832	7 611	46 443	832	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	28 000
E2006	FRAIS DE PUBLICITE												
E2007	CONSULTATION MARCHE		95 867	95 867	18 790	114 657	867	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	70 000
E2008	AUTRES PUBLICITES												
E2099	DIVERS FRAIS DIVERS	616 172	229 294	229 294	39 863	269 158	25 910	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	153 384
F	FRAIS GENERAUX	3 115 227	3 115 227	3 115 227	559 701	3 674 927	259 610	260 000	260 000	260 000	260 000	80 715	1 734 901
F1	REM. SAREMM SUIVI OPERATIONNEL	1 436 638	184 796	184 796	36 220	221 016						25 749	159 047

Ligne	Intitulé	Bilan approuvé	Bilan				2012	2013	2014	2015	2016	2017	Au delà
			Nouveau	HT	TVA	TTC							
F2	REM. SAREMM GESTION DES VENTES	1 678 589	1 630 821	1 630 821	319 641	1 950 461						54 967	1 575 854
F4	FORFAIT ANNUEL GESTION ADMIN. ET FI.		1 299 610	1 299 610	203 840	1 503 450	259 610	260 000	260 000	260 000	260 000		
F5	FORFAIT CLOTURE												
F9	DIVERS REM												
G	FRAIS FINANCIERS		164 143	164 143	31 071	195 214	5 618	118 525	40 000				
G1	F. F. S/ EMPRUNT												
G2	COMMISSIONS SUR EMPRUNT												
G3	F.F. COURT TERME												
G4	F.F. DIVERS		104 143	104 143	19 311	123 454	5 618	98 525					
G5	PROVISION FRAIS FINANCIER		60 000	60 000	11 760	71 760		20 000	40 000				
	RECETTES	42 017 447	42 017 449	42 017 449	7 161 377	49 178 826	2 329 869	215 627	2 480 697	2 375 000	2 106 459	2 133 750	30 376 046
H	CESSIONS	41 860 006	41 860 007	41 860 007	7 131 685	48 991 692	2 323 919	64 135	2 480 697	2 375 000	2 106 459	2 133 750	30 376 046
H1	CESSIONS DROITS A CONSTRUIRE LOGEMENTS EN ACCESSION	32 924 250	32 924 250	32 924 250	6 453 153	39 377 403		114 525	2 484 900	2 375 000	2 120 000	2 133 750	23 696 075
H10	CESSIONS	32 924 250	32 924 250	32 924 250	6 453 153	39 377 403		114 525	2 484 900	2 375 000	2 120 000	2 133 750	23 696 075
H2	CESSIONS DROITS A CONSTRUIRE COMMERCES, BUREAUX, ACTIVITES	2 075 700	2 075 700	2 075 700	406 837	2 482 537			170 340				1 905 360
H20	CESSIONS	2 075 700	2 075 700	2 075 700	406 837	2 482 537			170 340				1 905 360
H3	CESSIONS DROITS A CONSTRUIRE LOGEMENTS SOCIAUX	5 610 006	5 610 006	5 610 006	318 436	5 928 442	835 395						4 774 611
H30	CESSIONS	5 610 006	5 610 006	5 610 006	318 436	5 928 442	835 395						4 774 611
H4	CESSIONS DE TERRAINS REALISEES PAR COLLECT. (ACTE D'APPORT)	1 250 050	1 250 050	1 250 050	-46 741	1 203 309	1 488 524	-224 933			-13 541		
H40	CESSIONS	1 250 050	1 250 050	1 250 050	-46 741	1 203 309	1 488 524	-224 933			-13 541		
H5	ACOMPTES		0	0	0	0		174 543	-174 543				
H50	ACOMPTES 10% PRIX DE VENTE		0	0	0	0		174 543	-174 543				
K	SUBVENTIONS	157 442	157 442	157 442	29 692	187 134	5 950						
K1	ETAT (Fonds d'Aménagement Urbain)	151 492	151 492	151 492	29 692	181 184		151 492					
K2	ADEME	5 950	5 950	5 950		5 950	5 950						
L	PARTICIPATIONS												
L2	PARTICIPATION D'EQUILIBRE DU CONCEDANT												
	RESULTAT D'EXPLOITATION	4	0	0	-159 795	-159 795	-4 898 940	-2 784 831	1 622 731	1 323 608	708 556	784 106	3 244 769
	AMORTISSEMENTS	6 200 000	5 800 000	5 800 000		5 800 000				1 700 000		820 000	3 280 000
N	ETAT TVA												
N1	TVA A DECAISSER												
O	AVANCES REMBOURSABLES	6 200 000	4 100 000	4 100 000		4 100 000						820 000	3 280 000
O2	REMBOURSEMENT AVANCES	6 200 000	4 100 000	4 100 000		4 100 000						820 000	3 280 000
O9	REPRISE												
P	EMPRUNT EN COURS		1 700 000	1 700 000		1 700 000				1 700 000			
P2	RBT LIGNE DE TRESORERIE		1 700 000	1 700 000		1 700 000				1 700 000			
P9	RBT EMPRUNTS												
	MOBILISATIONS	6 200 000	5 800 000	5 800 000	290 000	6 090 000	2 600 000	3 200 000					
N	ETAT TVA				290 000	290 000							
N2	CREDIT TVA REMBOURSER				290 000	290 000							
O	AVANCES REMBOURSABLES	6 200 000	4 100 000	4 100 000		4 100 000	2 600 000	1 500 000					
O1	AVANCES	6 200 000	4 100 000	4 100 000		4 100 000	2 600 000	1 500 000					
O9	REPRISE												
P	EMPRUNT EN COURS		1 700 000	1 700 000		1 700 000		1 700 000					
P1	LIGNE DE TRESORIE		1 700 000	1 700 000		1 700 000		1 700 000					
P9	DIVERS EMPRUNTS												
	FINANCEMENT		0		290 000	290 000	2 600 000	3 200 000		-1 700 000		-820 000	-3 280 000
	TRESORERIE		0			0	-355 123	283 333	1 556 470	830 484	71 124	35 231	0
	TVA sur dépense	7 569 498	7 321 172				502 599	588 090	168 161	206 073	273 989	264 530	5 317 730
	TVA sur recette	7 198 233	7 161 377				55 832	42 263	486 217	465 500	412 866	418 215	5 280 485
	TVA sur financement		290 000				290 000						
	TVA période		286 972					-545 827	318 055	259 427	138 877	153 685	-37 245
	TVA déclarée (CA3)		130 205					-702 593	318 055	259 427	138 877	153 685	-37 245
	Dépenses TTC	49 586 940	49 338 621			7 731 408	3 588 549	1 026 127	1 257 464	1 671 892	1 614 174	1 614 174	32 449 007
	Recettes TTC	49 215 680	49 178 826			2 385 701	257 890	2 966 914	2 840 500	2 519 325	2 551 965	2 551 965	35 656 531
	Amortissements	7 415 200	5 800 000						1 700 000			820 000	3 280 000
	Mobilisations	7 415 200	6 090 000			2 890 000	3 200 000						
	Clients		5 275 701			4 384 474	891 227						
	Encaissement		5 275 701			4 384 474	891 227						
	Reste à encaisser					891 227	-891 227						
	Fournisseurs		7 731 408			4 739 598	824 706	349 594	349 594	1 467 916			
	Avance					152 475							-152 475
	Règlement		7 578 933			4 608 756	803 072	349 594	349 594	1 467 916			
	Résorption d'avance					-152 475							152 475
	Reste à régler		0			2 991 810	-824 706	-349 594	-349 594	-1 467 916			
	TRESORERIE PERIODE	-371 260	0			-355 123	638 456	1 273 137	-725 986	-759 360	-35 894	-35 231	-35 231
	TRESORERIE CUMUL		0			0	-355 123	283 333	1 556 470	830 484	71 124	35 231	0