

## MAIRIE DE METZ

## CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE METZ

## PROJET DE DELIBERATION

Séance du 3 juillet 2025DCM N° 25-07-03-6

**Objet : ZAC DES COTEAUX DE LA SEILLE : Approbation du Compte-Rendu financier annuel à la collectivité (CRAC) de l'année 2024/signature de l'avenant n°5 à la concession et de l'avenant n°4 à la convention financière d'avance.**

Par traité de concession en date du 3 avril 2012, la Ville de Metz a confié à la SAREMM l'aménagement de la ZAC des Coteaux de la Seille à Metz, créée par délibération du Conseil Municipal en date du 29 mars 2007.

En application des dispositions de cette convention de concession et de celles de l'article L300-5 du Code de l'Urbanisme, la SAREMM doit soumettre à la collectivité concédante un Compte-Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), comportant notamment :

- le bilan financier prévisionnel faisant apparaître le budget global actualisé, l'état des réalisations des dépenses et recettes de ce budget, et les dépenses et recettes restant à réaliser échelonnées dans le temps,
- le plan de trésorerie de l'opération,
- le détail des acquisitions et cessions foncières réalisées durant l'exercice considéré.

Ces documents ainsi que la note de conjoncture joints en annexe sont soumis à l'examen de l'Assemblée délibérante de la collectivité.

Conformément à ce qui précède, la SAREMM présente le CRAC de la ZAC des Coteaux de la Seille arrêté à la date du 31 décembre 2024.

**Actualisation du bilan financier global :**

Le bilan financier prévisionnel global est arrêté à l'équilibre au 31/12/2024 à hauteur de 50 291 269 € HT en dépenses et en recettes.

Le bilan financier prévisionnel global est actualisé comme suit :

Bilan prévisionnel d'opération	Bilan global au 31/12/2023 (€ HT)	Bilan global actualisé au 31/12/2024 (€ HT)	Réalisation au 31/12/2024 * (€ HT)
Dépenses	49 288 100	50 291 269	23 689 829
Recettes	49 288 100	50 291 269	18 200 675

\* dont acte d'apport signé le 8 octobre 2012 et modifié par avenant le 29 août 2013

Le nouveau bilan financier prévisionnel au 31 décembre 2024 connaît une augmentation de 1 003 169 € HT en dépenses et en recettes (soit environ 2 %), tenant compte d'un rééchelonnement prévisionnel des dépenses-recettes jusqu'à fin 2036, en lieu et place du terme actuel de la concession prévu fin 2032, suivant la proposition exposée ci-après.

### **Avancement global de l'opération :**

L'avancement de l'opération au regard du bilan financier de l'année précédente (arrêté au 31/12/2023) fait état d'une réalisation des dépenses à hauteur de 48,1 %, et des recettes à hauteur de 36,9 %.

### **Dépenses réalisées en 2024 :**

Les dépenses réalisées par le concessionnaire sur l'exercice 2024 s'élèvent à 2 193 396 € HT et ont porté principalement sur :

- des dépenses foncières pour le montant de 3 529 € HT de taxe foncière sur les propriétés bâties ;
- des dépenses de provisions sur charge s'élevant à 2 037€ HT pour les locaux acquis en dation sur l'opération RIVA VERDE du lot 9A ;
- des travaux d'infrastructure et d'équipement d'un coût total à 1 945 501 € HT ;
- des frais divers d'un montant total de 14 926 € HT comprenant des dépenses d'entretien du site, de frais de justice, les impôts et les taxes acquittés ;
- les frais généraux liés à la rémunération de la concession à hauteur de 150 000 € HT ;
- des frais financiers acquittés à hauteur de 77 403 € HT au titre des intérêts des emprunts souscrits ou des lignes de trésorerie mises en place.

Les écarts constatés d'un montant de 2 515 410 € HT avec les dépenses prévisionnelles évaluées à 4 708 806 € HT au CRAC 2023, sont liés principalement :

- au décalage dans la réalisation des travaux d'infrastructure engagées en parachèvement des espaces publics de la phase 1 (rue Célestine Michel, rue de Haute-Rive, rue Ernest-Maurice Mungenast, rue Yvette Pierpaoli), et sur le règlement financier restant à facturer en 2025 des trois lots (voirie et réseaux divers, réseau basse tension et d'éclairage public, aménagements paysagers dont celui du square Isabelle Viallat).
- au décalage des honoraires de maîtrise d'œuvre liés à ces travaux de parachèvement de la phase 1.

### **Recettes réalisées en 2024 :**

Le montant total des recettes perçues s'élève à 1 624 538 € HT sur l'année 2024.

Il comprend essentiellement le produit de la cession des droits à construire des lots n°26 et 30 à la SCCV SEILLE SOLEIL, pour 1 617 810 € HT, représentant :

- 462 870 € HT pour le lot n°26, (7 logements individuels) ;
- 1 154 940 € HT pour le lot n°30 (57 logements en collectifs).

### **Prolongation de la durée de concession, modification de la rémunération du**

## **concessionnaire, participation d'équilibre et rééchelonnement du remboursement de l'avance**

Le nombre de lots à commercialiser (28 lots) d'ici la fin de concession en 2032 impose un rythme de commercialisation par an qui est incohérent avec les taux d'écoulement constatés. De plus, le développement des phases 2 et 3 de la ZAC nécessite de planifier les travaux de viabilisation à l'horizon 2030 et de parachèvement prévisionnellement en 2034.

Aussi, il est proposé, par avenant n°5 à la concession, de prolonger la durée de la concession de 4 ans supplémentaires, et de fixer le terme de la concession au 31 décembre 2036.

Par ailleurs, les dépenses supplémentaires actées dans les précédents CRAC ont généré une perte globale de 2 433 000 € HT, impactant notamment la capacité du concessionnaire de bénéficier du boni prévisionnel prévu dans le cadre de la rémunération actuelle (d'un montant maximum de 750 000 €).

Aussi, au vu de ces changements programmatiques impactant le bilan de l'opération et de la prolongation de la durée de concession jusqu'en 2036, il est proposé de modifier la rémunération du concessionnaire par avenant n°5, pour la période courant du 1er janvier 2028 au 31 décembre 2036, dans les conditions suivantes :

- Fixation d'un forfait de gestion à hauteur de 30 000 € par année,
- Pour les tâches de suivi technique relatives aux études et à la réalisation des travaux d'aménagement et de construction, 2,5% du montant des dépenses réglées TTC, à l'exclusion des frais financiers et de sa propre rémunération,
- Pour les tâches de commercialisation, 2,2% de l'ensemble du montant des cession constatées TTC, à l'exception des produits financiers.

La rémunération totale de 2025 à 2036 s'élève ainsi à 4 314 968 € HT.

Aussi, afin de préserver les modifications programmatiques attendues par le concédant et maintenir l'équilibre de l'opération jusqu'à son terme, il est proposé de mettre en place une participation du concédant à hauteur de 1 000 000 € HT, par avenant n°5.

Par ce même avenant, il est également proposé d'arrêter la date de remise des Compte-Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) au 15 juin de chaque année de la concession.

Enfin, afin de tenir compte de ces évolutions et de permettre au concessionnaire de réaliser le programme d'aménagement de la ZAC suivant le présent CRAC, et en raison du manque de trésorerie de l'opération, le concessionnaire a demandé, dans le cadre du remboursement de l'avance versée par le concédant à hauteur de 4 100 000 €, le décalage du remboursement des échéances restant dues à hauteur de 2 400 000 € à la fin de la concession portée à fin 2036. Il est ainsi proposé de procéder à une modification des échéances restant dues, par avenant n°4 à la convention financière des 25 mai et 8 août 2012 entre la Ville de Metz et la SAREMM.

En conséquence, la délibération suivante est soumise à l'approbation du Conseil Municipal.

### **LE CONSEIL MUNICIPAL**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**VU** le Code de l'Urbanisme, et notamment son article L 300-5,

**VU** la délibération du Conseil Municipal en date du 27 mars 2007, approuvant le dossier de création de la ZAC des Coteaux de la Seille à Metz,

**VU** le traité de concession du 4 avril 2012, par lequel la Ville de Metz a confié à la SAREMM l'aménagement de la ZAC des Coteaux de la Seille,

**CONSIDERANT** le bilan prévisionnel arrêté au 31 décembre 2024, du Compte-Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) présenté par la SAREMM, équilibré en dépenses et en recettes à hauteur de 50 291 269 € HT,

**CONSIDERANT** qu'il convient de procéder à une modification, par avenant n°5 au traité de concession du 3 avril 2012 entre la Ville de Metz et la SAREMM, afin de tenir compte du contexte économique pesant sur le rythme de commercialisation et l'échelonnement des dépenses et recettes suivant le bilan financier prévisionnel actualisé, en prolongeant de quatre (4) années supplémentaires sa durée, soit du 1<sup>er</sup> janvier 2033 jusqu'au 31 décembre 2036,

**CONSIDERANT** qu'il convient de procéder à une modification, par ce même avenant n°5 au traité de concession du 3 avril 2012 entre la Ville de Metz et la SAREMM, de la rémunération du concessionnaire pour la période courant du 1er janvier 2028 au 31 décembre 2036, nouveau terme proposé de la concession, décomposée comme suit :

- Fixation d'un forfait de gestion à hauteur de 30.000 € par année, soit 270.000 € pour la période concernée ;
- Pour les tâches de suivi technique relatives aux études et à la réalisation des travaux d'aménagement et de construction, 2,5% du montant des dépenses réglées TTC , à l'exclusion des frais financiers et de sa propre rémunération, soit 403.899 € pour la période concernée ;
- Pour les tâches de commercialisation, 2,2% de l'ensemble du montant des cession constatées TTC, à l'exception des produits financiers, soit 431.859 € pour la période concernée,

**CONSIDERANT** qu'il convient de procéder à une modification, par ce même avenant n°5 au traité de concession du 3 avril 2012 entre la Ville de Metz et la SAREMM, afin de permettre à l'opération de s'équilibrer jusqu'à son terme, en prévoyant de fixer une participation financière d'équilibre du Concédant, à hauteur de 1 000 000 € due au plus tard au cours de l'exercice 2036,

**CONSIDERANT** qu'il convient de modifier, par ce même avenant n°5 au traité de concession du 3 avril 2012 entre la Ville de Metz et la SAREMM, la date de remise des Compte-Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) au 15 juin de chaque année de la concession,

**CONSIDERANT** qu'il convient de procéder à un avenant n°4 à la convention financière des 25 mai et 8 août 2012 entre la Ville de Metz et la SAREMM d'avance financière versée à hauteur de 4 100 000 €, modifiant l'échéancier du remboursement restant dû à hauteur de 2 400 000 € à la Ville de Metz, ce remboursement devant intervenir au plus tard lors de l'exercice 2036, conformément au bilan financier prévisionnel actualisé des dépenses et recettes échelonnées dans le temps du CRAC ci-joint.

**APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ**

## DECIDE

- **D'APPROUVER** le bilan financier prévisionnel arrêté au 31 décembre 2024 de l'opération, équilibré en dépenses et en recettes à hauteur de 50 291 269 € HT, suivant l'état constaté présenté par la SAREMM au titre du Compte-Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) de la ZAC des Coteaux de la Seille à Metz.
- **D'AUTORISER** le Maire ou son représentant à finaliser et signer l'avenant n°5 à la convention de concession d'aménagement du 3 avril 2012 entre la Ville de Metz et la SAREMM, modifiant :
  - la durée de la concession afin de tenir compte du contexte économique pesant sur le rythme de commercialisation et de l'échelonnement des dépenses et recettes suivant le bilan financier prévisionnel actualisé, en prolongeant de quatre (4) années supplémentaires sa durée, soit du 1<sup>er</sup> janvier 2033 jusqu'au 31 décembre 2036 ;
  - la rémunération globale du concessionnaire pour la période courant du 1<sup>er</sup> janvier 2028 au 31 décembre 2036, nouveau terme de la concession, décomposée comme suit :
    - Fixation d'un forfait de gestion à hauteur de 30 000 € par année, soit 270 000 € pour la période concernée ;
    - Pour les tâches de suivi technique relatives aux études et à la réalisation des travaux d'aménagement et de construction, 2,5% du montant des dépenses réglées TTC, à l'exclusion des frais financiers et de sa propre rémunération, soit 403 899 € pour la période concernée ;
    - Pour les tâches de commercialisation, 2,2% de l'ensemble du montant des cession constatées TTC, à l'exception des produits financiers, soit 431 859 € pour la période concernée,
  - la participation financière de la Ville de Metz à l'opération en application de l'article 16.4 « Participations de la Collectivité concédante au coût de l'opération », du traité de concession, au regard du bilan financier global prévisionnel de la ZAC des Coteaux de la Seille établi au 31 décembre 2024, en prévoyant de fixer une participation financière d'équilibre du Concédant, à hauteur de 1 000 000 € due au plus tard au plus tard au cours de l'exercice 2036 ;
  - la date de remise des Compte-Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) au 15 juin de chaque année de la concession.
- **D'AUTORISER** le Maire ou son représentant à signer l'avenant n°4 la convention financière des 25 mai et 8 août 2012 entre la Ville de Metz et la SAREMM de l'avance financière de 4 100 000 €, modifiant l'échéancier du remboursement restant dû à hauteur de 2 400 000 € à la Ville de Metz, ce remboursement devant intervenir au plus tard lors de l'exercice 2036, conformément au bilan financier prévisionnel actualisé des dépenses et recettes échelonnées dans le temps du CRAC ci-joint.
- **D'AUTORISER** le Maire ou son représentant à signer tout acte se rapportant à la présente approbation.

Service à l'origine de la DCM : Projets Urbains  
Commissions : Commission Attractivité, Aménagement et Urbanisme  
Référence nomenclature «ACTES» : 1.4 Autres types de contrats



SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT ET DE RENOUVELLEMENT  
DE L'EUROMÉTROPOLE DE METZ

# ZAC des Coteaux de la Seille

CRAC 2024  
NOTE DE CONJONCTURE





# SOMMAIRE

I.	PRESENTATION GENERALE ADMINISTRATIVE	6
1.	LES DISPOSITIFS CONTRACTUELS	6
1.1	<i>La convention de concession</i>	6
1.2	<i>La convention financière</i>	6
2.	DOCUMENTS D'URBANISME ET PROCEDURE ENVIRONNEMENTALE	7
3.	DESRIPTIF DU PATRIMOINE ET DE SON MODE DE GESTION	10
4.	DATE D'APPROBATION DU DERNIER CRAC	10
II.	ÉTAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION – REALISATION AU 31 DECEMBRE 2024	11
1.	DONNEES GENERALES	11
1.1	<i>Programme de l'opération</i>	12
1.2	<i>Etat d'avancement de l'aménagement</i>	12
2.	ASPECTS OPERATIONNELS	13
2.1	<i>Etudes</i>	14
2.2	<i>Acquisitions</i>	14
2.3	<i>Travaux</i>	14
2.4	<i>Commercialisation</i>	15
2.5	<i>Gestion locative du patrimoniale</i>	19
2.6	<i>Rétrocessions</i>	20
2.7	<i>Contentieux et divers</i>	21
3.	ASPECTS FINANCIERS	22
3.1	<i>Les principaux postes de dépenses</i>	22
3.2	<i>Les principaux postes de recettes</i>	24
3.3	<i>Financement de l'opération</i>	25
3.4	<i>La trésorerie au 31 décembre 2024</i>	26
3.5	<i>Comparaison entre le prévisionnel du CRAC 2023 et le réalisé 2024</i>	26
3.6	<i>Éléments clés de l'évolution du bilan</i>	27
III.	PERSPECTIVES DE L'EXERCICE A VENIR ET ULTERIEUREMENT	28
4.	ASPECTS OPERATIONNELS	28
4.1	<i>Etudes</i>	28
4.2	<i>Acquisitions</i>	28
4.3	<i>Travaux</i>	28
4.4	<i>Commercialisation</i>	29
4.5	<i>Gestion locative du patrimoniale</i>	30
4.6	<i>Rétrocessions</i>	30
5.	ASPECTS FINANCIERS	30
5.1	<i>Les principaux postes de dépenses</i>	31
5.2	<i>Les principaux postes de recettes</i>	32
5.3	<i>Financement de l'opération</i>	33
5.4	<i>La trésorerie au 31 décembre 2025</i>	33
IV.	PERSPECTIVES ULTERIEURES A 2025	34
6.	ETUDES	34
7.	TRAVAUX	34
8.	CESSIONS	34
9.	GESTION LOCATIVE DU PATRIMOINE	36



V.	DECISIONS A ACTER PAR LE CONCEDANT	37
10.	FINANCIER	37
11.	CONTRACTUEL	37
11.1	<i>Avenant au traité de concession</i>	37
11.2	<i>Avenant à la convention financière</i>	37
12.	OPERATIONNEL	37



# LISTE DES ANNEXES

[A. BILAN FINANCIER ACTUALISE AU 31 DECEMBRE 2024](#)

[B. PLAN DE COMMERCIALISATION AU 31 DECEMBRE 2024](#)

[C. TABLEAU RECAPITULATIF DES ACQUISITIONS AU 31 DECEMBRE 2024](#)

[D. TABLEAU RECAPITULATIF DES CESSIONS AU 31 DECEMBRE 2024](#)



# I. Présentation générale administrative

## 1. LES DISPOSITIFS CONTRACTUELS

### 1.1 LA CONVENTION DE CONCESSION

Par traité de concession du 3 avril 2012, la Ville de Metz a confié à la SAREMM la Concession d'aménagement de la ZAC des Coteaux de la Seille. Un acte d'apport entre la Ville de METZ et la SAREMM, dont la signature est intervenue le 8 octobre 2012, a permis le transfert de l'opération au profit de la SAREMM par la Ville qui a initié l'opération. Cette concession est prévue pour une durée de 12 ans à compter du 3 avril 2012, date de notification par la Collectivité au concessionnaire.

Cette convention a fait l'objet de plusieurs avenants :

- L'avenant n°1 à la convention de concession, approuvé par délibération en date des 7 décembre 2012 et 14 février 2013, a fixé le forfait annuel de rémunération de la SAREMM à 260 000 € pour les exercices de 2012 à 2016 ;
- L'avenant n°2 à la convention de concession, approuvé par délibération en date des 3 novembre et 26 novembre 2015, a fixé le forfait annuel de rémunération de la SAREMM à 260 000 € en supprimant cette période quadriennale et que la rémunération sera prélevée trimestriellement au lieu de semestriellement ;
- L'avenant n°3 à la convention de concession, approuvé par délibération en date du 12 octobre 2018, a fixé un forfait annuel de rémunération de la SAREMM de 180 000€ à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 jusqu'au terme de la concession prévue le 2 avril 2024 ;
- L'avenant n°4 à la convention de concession, approuvé par délibération en date des 29 octobre 2019 et 20 décembre 2019, a repoussé le terme de la concession au 31 décembre 2032 et a fixé un forfait annuel de 180 000 € à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019 jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2022, puis un forfait annuel de 150 000€ du 1<sup>er</sup> janvier 2023 au 31 décembre 2027 et enfin un forfait annuel fixe de 30 000€ et une partie variable au travers d'une rémunération supplémentaire pour les exercices 2028 à 2032 basée sur une optimisation du bilan permettant de dégager un boni d'opération qui sera reversé au concédant. Pour la détermination de cette dernière, les parties conviennent :
  - De se rencontrer en 2027 afin de définir le montant prévisionnel du boni ;
  - D'arrêter le principe de la rémunération supplémentaire à 50% du boni prévisionnel arrêté au 31 décembre 2026 dans la limite de 750 000 €.

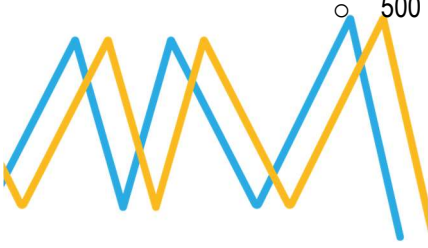
***Le terme de la concession d'aménagement est aujourd'hui fixé au 31 décembre 2036.***

### 1.2 LA CONVENTION FINANCIERE

Une convention financière a été signée avec le concédant le 25 mai 2012, ayant comme objet de définir le montant des avances de trésorerie du concédant au profit de l'opération, à hauteur de 4 100 000€, les modalités de versement des avances et les modalités de remboursement de celles-ci.

La convention financière de 2012 a fait l'objet de plusieurs avenants :

- L'avenant n°1, du 20 août 2014 actait le montant des avances de trésorerie perçues par la SAREMM à hauteur de 4 100 000€, son échéancier prévisionnel de versement et les modalités de remboursement des avances ;
- L'avenant n°2, des 21 juillet et 30 octobre 2020 actait l'échéancier prévisionnel de remboursement des avances d'un montant de 4 100 000€ ;
- L'avenant n°3, des 13 février et 11 mars 2025 actait l'échéancier prévisionnel de remboursement des avances restant d'un montant de 2 400 000€ (montant initial de l'avance 4 100 000€) ;
  - 900 000 € en 2029 ;
  - 500 000 € en 2030 ;
  - 500 000 € en 2031 ;
  - 500 000 € en 2032.



Une seconde convention financière a été signée avec le concédant les 3 novembre 2015 et 26 novembre 2015, ayant pour objet de définir le montant du versement correspondant au solde négatif de l'opération à hauteur de 1 481 457,06€, de procéder à la transformation du montant du transfert de l'opération d'aménagement en avances de trésorerie pour le montant indiqué et de fixer les modalités de remboursement de celles-ci.

Cette seconde convention a fait l'objet d'un avenant :

- L'avenant n°1, des 21 juillet et 30 octobre 2020 actait l'échéancier prévisionnel de remboursement des avances de trésorerie d'un montant de 1 481 457,06€.

### **Financement au 31 décembre 2024 :**

Les avances de trésorerie de la Ville de METZ suivantes ont été versées :

- En 2012, un montant de 2 600 000 € ;
- En 2013, un montant de 1 500 000 € ;
- Au 31 décembre 2024, 1 700 000 € ont été remboursé portant le total des avances restant à rembourser à 2 400 000 €

En 2015, l'acte d'apport dû par la SAREMM à la Ville de METZ d'un montant de 1 481 457,06 € a été transformé en avance de trésorerie. Au 31 décembre 2024, un montant de 731 457,06€ a été remboursé clôturant ainsi le remboursement de l'avance de trésorerie.

La SAREMM a mobilisé trois emprunts bancaires :

- En 2015, un emprunt de 2 000 000€ auprès du crédit coopératif ;
- En 2016, un emprunt de 2 000 000€ auprès de la caisse d'épargne ;
- En 2021, un emprunt de 1 500 000€ auprès du crédit coopératif.

La Ville de Metz a donné son cautionnement à hauteur de 80% pour ces trois emprunts.

## **2. DOCUMENTS D'URBANISME ET PROCEDURE ENVIRONNEMENTALE**

La ZAC<sup>1</sup> a été créée par délibération en Conseil Municipal du 29 mars 2007.

Le dossier de réalisation a été approuvé par décision du Conseil Municipal du 29 mars 2012 et prévoit la création de 190 000 m<sup>2</sup> SHON<sup>2</sup> maximum (aujourd'hui remplacée par la Surface de Plancher – SDP<sup>3</sup>) dont :

- 170 000 m<sup>2</sup> SHON maximum de logements répartis entre des logements sociaux, des logements locatifs libres et en accession à la propriété ;
- 15 000 m<sup>2</sup> SHON maximum de bureaux, activités et commerces ;
- 5 000 m<sup>2</sup> SHON maximum pour des équipements.

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

- La réalisation d'une nouvelle trame viaire permettant une desserte optimisée de ce nouveau quartier ;
- La réalisation des réseaux permettant la viabilisation de l'opération ;
- La réalisation d'un bassin de rétention sur l'îlot n°7 d'une capacité de 950 m<sup>3</sup> ;
- La réalisation d'espaces verts de proximité et de jardins familiaux.

---

<sup>1</sup> Zone d'Aménagement Concerté

<sup>2</sup> Surface Hors Œuvre Nette

<sup>3</sup> Surface De Plancher



La ville de Metz fait réaliser et approuver l'étude d'impact initiale le 29 mars 2007 produit par la maîtrise d'œuvre PANERAI-PETER MULLER et EST-INGENIERIE dans le cadre du dossier de création de la ZAC. Par la suite une seconde étude d'impact a été produite par la société IRIS conseil et validée le 29 mars 2012 pour le dossier de réalisation.

Le dossier de loi sur l'eau (DLE) accompagnant le dossier de création/réalisation a été réalisé le 29 octobre 2009 par la société INGEDIA.

Par délibération du 18 mars 2019, l'Eurométropole de Metz a décidé de se doter d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) pour dessiner l'avenir de son territoire. Ce PLUi a été approuvé le 03 juin 2024.

Par ordonnance du 8 novembre 2024, le Tribunal administratif de Strasbourg a suspendu les zones 1AU, 2AU et les OAP sectorielles du PLUi.

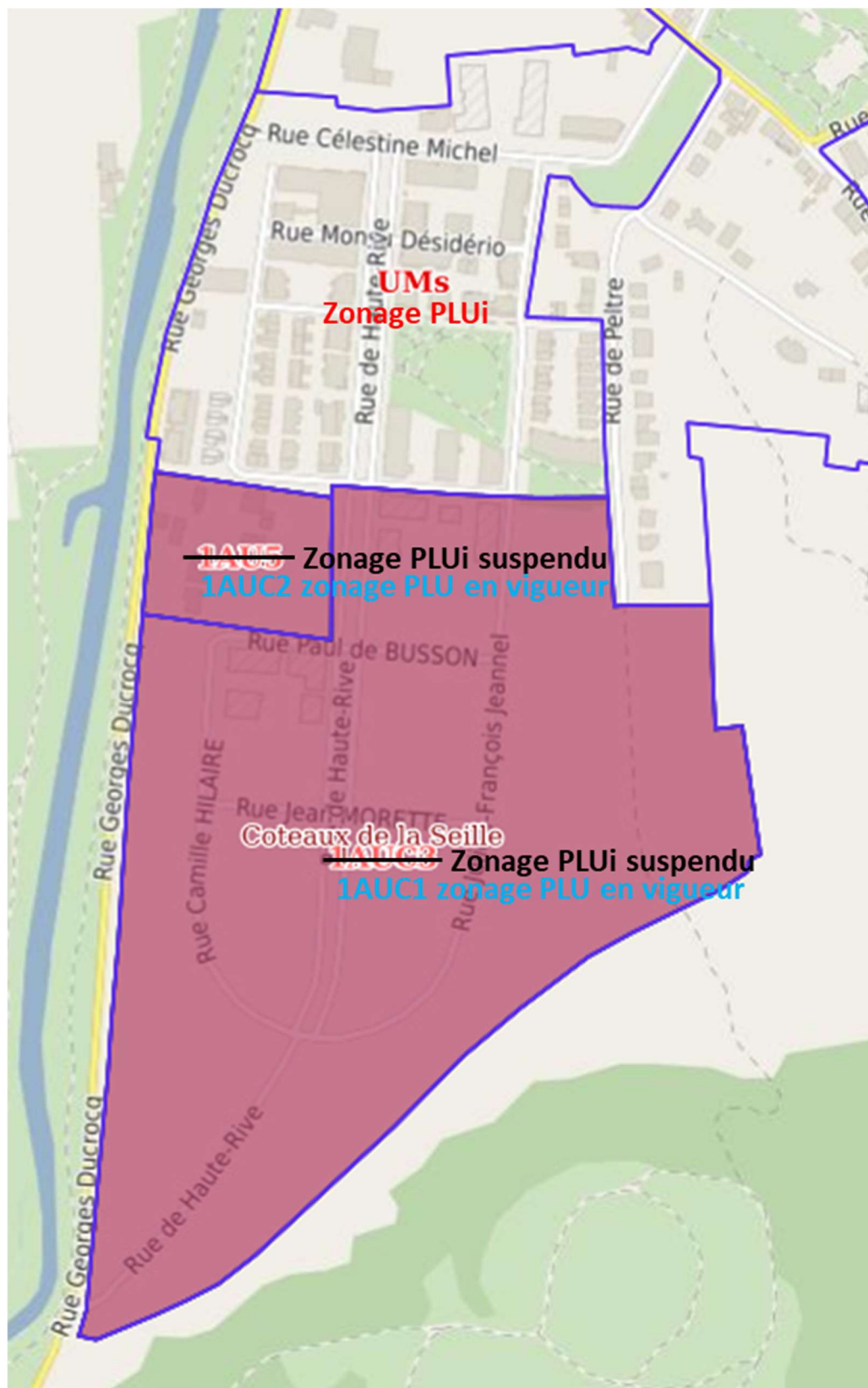
On parle dès lors d'une suspension partielle du PLUi, dans l'attente de la décision du Tribunal Administratif « sur le fond », qui sera prise d'ici plusieurs mois.

Dans ces périmètres suspendus, ce sont les dispositions des PLU communaux qui s'appliquent à nouveau (zonage, règlement écrit).

La suspension partielle du PLUi ne modifie pas les constructibilités pour l'opération de la ZAC des Coteaux de la Seille.







Document d'urbanisme en vigueur.

### 3. DESCRIPTIF DU PATRIMOINE ET DE SON MODE DE GESTION

Dans le cadre de l'aménagement de la ZAC et plus précisément du développement du lot 9A par l'opérateur, la SAREMM s'est portée acquéreur de 3 cellules commerciales en rez-de-chaussée de la résidence « Riva Verde ». A ce jour, un seul local a été vendu à la SCI LBM le 13 novembre 2020 pour l'installation d'une micro-crèche.

La SAREMM est toujours propriétaire de deux cellules commerciales :

- Local commercial n°2 d'une surface de 114,8m<sup>2</sup> et deux garages doubles (lots 126 et 127) ;
- Local commercial n°3 d'une surface de 112,18m<sup>2</sup> et un garage double (lot 130).



### 4. DATE D'APPROBATION DU DERNIER CRAC

Les dispositions contractuelles prévoient que SAREMM établisse un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) de l'opération concédée. Ce document doit contenir les informations suivantes relatives à l'exercice écoulé et aux perspectives :

- Bilan prévisionnel global actualisé faisant apparaître d'une part l'état des réalisations en recettes et en dépenses et d'autre part, l'estimation des recettes et des dépenses restant à réaliser ;
- Le plan global de trésorerie actualisé de l'opération, faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération ;
- Le tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé ;
- Une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisations de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir ;
- Le cas échéant, le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances prévues ;
- Le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques, de l'échéancier de ces subventions et de leur encaissement effectif.

Le dernier CRAC approuvé le 23 décembre 2024 par le Conseil municipal fait état des réalisations au 31 décembre 2023 et fixe le bilan prévisionnel équilibré à 49 288 098 € HT en dépenses et en recettes.

Une nouvelle actualisation des prix plancher (prix minimum garanti) de cession a été arbitrée à l'occasion de l'approbation du dernier CRAC pour les exercices 2024 et suivants :

- |                                       |   |                                    |
|---------------------------------------|---|------------------------------------|
| - Bureaux / activités / commerces     | : | 210 € HT par m <sup>2</sup> de SDP |
| - Logements locatifs aidés            | : | 200 € HT par m <sup>2</sup> de SDP |
| - Logements collectifs et individuels | : | 375 € HT par m <sup>2</sup> de SDP |





## II. État d'avancement de l'opération – Réalisation au 31 décembre 2024

### 1. DONNEES GENERALES

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 seconde guerre mondiale.



Le site de la ZAC des Coteaux se situe sur un axe majeur de développement de la ville de Metz. A l'articulation entre la ville et la campagne, le quartier des Coteaux de la Seille appartient à la fois à l'axe de développement nord-sud de Metz, et au grand paysage agricole.

Une première étape de construction de ce nouveau quartier a vu le jour dans la dernière décennie au Sud de la maison de retraite « Etienne Pierre Morlanne », dans la continuité du tissu urbain existant (**phase 1**). Il se développe progressivement vers le Sud, entre la Seille et la rue Georges Ducrocq en contrebas à l'Ouest, et la rue de Peltre sur les hauteurs du site à l'Est.

La présence de nombreux équipements, mais aussi des parcs et jardins existants et à venir non loin, doivent contribuer à donner une place privilégiée aux piétons et à tous les modes actifs, malgré la présence d'un dénivelé parfois important, avec l'aménagement de pistes cyclables mais aussi d'espaces plus végétalisés offrant ombre et fraîcheur lors des épisodes de chaleur.

La multitude de vues sur le grand paysage et la ville proposées dans la première phase de construction, ainsi que la diversité des hauteurs et des types de bâtiments qui marque le paysage urbain, sont des qualités à poursuivre et amplifier dans le développement futur du quartier. Par contre, la « minéralité » de la phase réalisée (**phase 1**) jusqu'à maintenant fait percevoir aujourd'hui le quartier comme éloigné des standards de l'écoquartier.

Pour retrouver une perception d'un cadre de vie à l'échelle du site et de son contexte, qui prend en compte les engagements de la charte écoquartier, il est aujourd'hui indispensable de s'appuyer sur ce qui existe déjà pour raccrocher le quartier à son site, à l'environnement urbain et paysager.

L'objectif est de permettre dans les dernières phases de développement de la ZAC des Coteaux de la Seille de « changer de perception », pour passer d'une séquence très urbaine à une séquence plus champêtre, laissant la part belle à la nature en ville et mettant en avant les liens du quartier des Coteaux de la Seille avec son environnement. De cette manière la suite de la ZAC se distingue en deux séquences, la séquence « Jardin » (**phase 2**) faisant la jonction entre la phase fortement urbanisée et la séquence finale dite « Campagne » (**phase 3**).

A ce jour le souhait est de concentrer l'ensemble des activités commerciales dans les rez-de-chaussées de la phase 1 afin d'y créer une centralité et ainsi marquer le début de l'artère principale de la ZAC, la rue Haute Rive.

## 1.1 PROGRAMME DE L'OPERATION

Le tableau ci-après synthétise l'état d'avancement de la programmation sur le quartier au 31 décembre 2024 au regard du dossier de réalisation de la ZAC :

	m² de SDP programmée	m² de SDP vendue au 31/12/2024	% de réalisation correspondant
Equipements publics	5 000	0	0%
Bureaux/Activité/Commerce	15 000	1 839	12%
Logement	170 000	61 897	36%

La programmation en logements prévoit 20% de locatif social et 15% d'habitat individuel.

Le seuil de programmation en logements sociaux sera atteint avec le développement des lots 24A et 31A destinés à VIVEST ainsi que du lot 32A destiné quant à lui à SEM EMH. Ci-dessous la liste des lots de la ZAC à destination de programmation sociale :

N° Lot	Opérateur	Nombre de logements
10	LOGIEST (ancienne dénomination de VIVEST)	67
17	LOGIEST (ancienne dénomination de VIVEST)	47
24A	VIVEST	43
31A	VIVEST	42
32A	SEM EMH	24

Pour rappel le programme de la ZAC (hors phase 1) est le suivant :

	Surf. Terrain (m²)	Equipements publics (m² SDP)	Tertiaire (m² SDP)	Habitat (m² SDP)	Total (m² SDP)
Phase 2	54 501	0	0	44 997	44 947
Phase 3	58 921	3 650	0	51 712	55 362
Phase 2 + 3	113 422	3 650	0	96 709	100 309

## 1.2 ETAT D'AVANCEMENT DE L'AMENAGEMENT

A ce jour l'ensemble des lots à bâtir sur la phase 1 est construit et les travaux de parachèvement en cours, l'aménagement global de la séquence « ville » sera finalisé sur l'année 2025. Il restera néanmoins, l'aménagement paysager du lot 1 (en bleu) soumis à concertation, la reprise de la venelle privée entre les lots 13 et 17 (en orange), le foncier restant en contrebas du parking rue Mungenast (en jaune) et enfin le Chemin de Relaumont (en vert).



Concernant le lot 1, la collectivité concédante souhaite, en date du 18/12/2024, initier une concertation sur les grands thèmes de l'aménagement de cet espace avec des choix proposés. L'objectif est d'assurer un consensus avec les riverains et d'utiliser ce projet pour concourir à la labellisation écoquartier.

S'agissant de la venelle privée entre les lots 13 et 17, la collectivité demande à la SAREMM d'engager des discussions avec VIVEST sur ce sujet. Cette démarche vise à permettre la prise en charge du proto-aménagement de la venelle et l'aménagement idéalement par VIVEST. En effet, les opérateurs NOVA (disparu) et VIVEST n'ont pas réalisé l'aménagement de la venelle suite à un contentieux entre eux laissant ainsi un espace à l'abandon et inachevé.



Concernant la phase 2, la rue Haute Rive et en partie la rue Camille Hilaire ont été viabilisées. Le reste de cette séquence « jardin » sera à viabiliser et aménager dans une temporalité en cohérence avec l'avancement des projets immobiliers de cette phase y compris le parc linéaire se situant dans la continuité d'un espace boisé existant.

Enfin, la phase 3 est à ce jour à l'état de champs entretenu par un exploitant, la EARL DE LA HORGNE représentée par Monsieur TILLEMENT dans le cadre d'une convention d'occupation précaire et révocable. Seule la portion de rue Haute Rive de cette zone a été réalisée provisoirement afin d'y faire passer les flux chantier à la fois pour les travaux d'aménagement ainsi que pour les projets immobiliers des opérateurs.

## **2. ASPECTS OPERATIONNELS**

### **Phase 1**

Une demande d'emprunt a été réalisée en 2024 et sera effective au 1<sup>er</sup> trimestre 2025 pour un montant de 3 500 000 € et cela afin de permettre de subvenir aux besoins de trésorerie de l'opération compte tenu de la nécessité d'engager les travaux de parachèvement de la phase 1 (dont le coût prévisionnel s'élève à 4 122 395 €HT), mais également de l'évolution de la programmation des lots 12 et 4 dont le détail figure ci-après.

Lot 4 : Suite à l'arbitrage de la collectivité concédante en date du 15 novembre 2023, il a été décidé d'attribuer à LHA le lot 23 sans procédure de mise en concurrence préalable. En effet, LHA, ayant précédemment travaillé sur le lot 4 jusqu'au dépôt du permis de construire, a dû abandonner le projet suite à la réunion publique du 11 septembre 2023 à l'issue de





laquelle la collectivité concédante a souhaité modifier la programmation dudit lot : celui-ci est sanctuarisé et fera l'objet d'un aménagement paysager. La perte de recette liées à la commercialisation de ce lot s'élève à 600 000 € HT et les dépenses supplémentaires liées à l'aménagement de ce lot en un espace paysager à 200 000 € HT.

Lot 12 : Compte tenu des contraintes techniques et des problématiques de maîtrise foncière du lot 12 et afin de répondre aux enjeux en matière de stationnement sur la ZAC, la collectivité concédante a confirmé la volonté d'implanter un parking paysager sur ce lot en lieu et place d'un programme de logement. La perte de recette liée à la commercialisation de ce lot s'élève à 333 000 € HT et les dépenses supplémentaires liées à l'aménagement de ce lot en parking paysager à 400 000 € HT.

## Phase 2

Dans le cadre des études PRO de la phase 2 et du développement séquencé de la ZAC, le calendrier opérationnel doit être mis à jour. Les travaux de viabilisation et d'aménagement de la phase 2 doivent être anticipés dès 2026, en raison des engagements fermes pris dans le cadre de la commercialisation des lots 23, 24A, 31A et 32A, actuellement sous contrat de réservation avec différents promoteurs.

Parallèlement, il a été arbitré de suspendre temporairement la commercialisation des lots 24B, 31B et 32B, en raison d'une saturation observée sur le marché immobilier local. Le nombre important de projets immobiliers actuellement en développement sur la ZAC nous impose cette mesure de prudence, malgré les investissements déjà programmés pour la viabilisation et l'aménagement de ces espaces dans le cadre de la phase 2.

## Phase 3

La problématique de phasage des travaux de viabilisation et d'aménagement concerne spécifiquement le secteur situé entre la rue Haute Rive et la Seille, initialement programmé à une échéance plus lointaine.

A ce jour, le phasage de commercialisation de terrain ainsi que des aménagements permettent d'envisager la fin du développement de la ZAC à horizon 2036.

### 2.1 ETUDES

La maîtrise d'œuvre a démarré fin 2024 les études PRO liées à la phase 2 et en corrélation avec la cession des lots situés sur cette séquence. Dans le cadre de l'aménagement et de ses études, il a été arbitré par la collectivité concédante d'intégrer dans le périmètre de réalisation des travaux la rue de Peltre en date du 17 septembre 2024.

Les études d'avant-projet sont à ce jour finalisées, pour la phase 3. L'ensemble des lots de la ZAC ont ainsi une fiche de lot ainsi qu'une étude de capacité/faisabilité associée permettant de confirmer le nombre de droit à construire soit les recettes de l'opération.

### 2.2 ACQUISITIONS

Aucune acquisition n'est prévue.

### 2.3 TRAVAUX

## Phase 1

Des travaux de parachèvement ont débuté en juin 2024 et se concentrent sur plusieurs secteurs :

- Rue Célestine Michel avec la réalisation d'une piste cyclable et d'un cheminement piéton permettant de relier la rue Georges Ducrocq à la rue Tivoli. La voirie a également été reprise au droit du square Isabelle VIALLAT afin d'en finaliser l'aménagement et assurer une circulation fluide des transports en commun lors des girations ;
- Le square Isabelle VIALLAT intégrant l'ancien lot 4 et permettant de marquer l'entrée de quartier et créer une continuité verte avec le square Grandmaison. Une voie verte a ainsi été créée sur l'emprise de cet aménagement paysager ;



- La rue Haute Rive, dont le profil de voirie a été revu afin d'éloigner la chaussée et le stationnement des façades des résidences et ainsi développer un front végétal masquant la circulation ;
- La rue Pierpaoli et la rue Mungenast avec la création d'un parking permettant de répondre à la demande en stationnement dans le quartier ainsi que le reprofilage de la chaussée pour créer une voie partagée entre les mobilités douces et les véhicules léger.

La fin des travaux de parachèvement est actuellement programmée pour le début du 2<sup>ème</sup> trimestre 2025.

Les entreprises titulaires de ces travaux sont les suivantes ;

- Lot 1 – VRD (COLAS) : montant des travaux 2 857 889€HT ;
- Lot 2 – Eclairage public et BT (INEO) : montant des travaux 227 503€HT ;
- Lot 3 – Equipement public et espaces verts (KEIP) : montant des travaux 1 037 003€HT.

## Phase 2

Des travaux devront intervenir d'ici fin 2025 début 2026 pour la viabilisation et l'aménagement provisoire en priorité des lots 20 et 27 puis le reste des viabilisations et aménagements de cette phase.

## Travaux de construction

L'aménagement des équipements publics de la ZAC prévoyait initialement la construction d'un groupe scolaire durant la dernière partie de la phase 3. La collectivité concédante a souhaité supprimer cet équipement de la programmation de la ZAC. Une programmation habitat est développée en lieu et place.

## 2.4 COMMERCIALISATION

Programmes immobiliers en cours de travaux au 31/12/2024 :

- **Lot 26 - SCCV SEILLE SOLEIL** : pour un programme de 7 logements individuels. La cession du terrain a eu lieu le 20 décembre 2024. L'achèvement des travaux est prévu dans un délai de 36 mois à compter de la date de démarrage des travaux.

SCCV SEILLE SOLEIL			Lot 26	Surface (m²)
Prix unitaire €HT/m² de terrain	Individuel	Abordable	235	834
		Propriétaire occupant	320	834
		Investisseur	450	0
Prix Total € HT			462 870,00	

- **Lot 27 - SCCV SEILLE SOLEIL** : pour un programme de 76 logements en accession/abordable et LLI suite à l'arbitrage de la collectivité en date du 05 juin 2023 a démarré au 3<sup>ème</sup> trimestre 2023. La livraison est prévue au 3<sup>ème</sup> trimestre 2025.

SCCV SEILLE SOLEIL			Lot 34	Surface (m²)
Prix unitaire €HT/m² SDP	Collectif	Abordable	235	1 855,39
		Propriétaire occupant	320	1 855,39
		Investisseur	450	1 590,33
Prix Total € HT			1 745 387,18	





- **Lot 30 - SCCV SEILLE SOLEIL** : pour un programme de 57 logements dont le chantier doit démarrer au 1<sup>er</sup> trimestre 2025. La cession du terrain a eu lieu le 20 décembre 2024. L'achèvement des travaux doit avoir lieu dans les 36 mois à compter de la date de démarrage des travaux.

SCCV SEILLE SOLEIL			Lot 30	Surface (m²)
Prix unitaire €HT/m² SDP	Collectif	Abordable	235	2 702,83
		Propriétaire occupant	320	1 039,55
		Investisseur	450	415,82
Prix Total € HT			1 154 940,00	

- **Lot 20 - DBI** : Les travaux ont débuté au premier trimestre 2024. L'opérateur prévoit la livraison des premiers bâtiments au 1<sup>er</sup> trimestre 2026. L'opération intègre 64 logements dont 15 en LLI suite à l'arbitrage de la collectivité concédante en date du 11 septembre 2023.

collectivité concédante en date du 11 septembre 2020.				
DBI			Lot 20	Surface (m²)
Prix unitaire €HT/m² de terrain	Individuel	Abordable	150	281
Prix unitaire €HT/m² SDP	Collectif	Abordable	235	227
		Propriétaire occupant	320	2 875
		Investisseur	450	1 548
Prix Total € HT			1 712 095,00	





Programmes immobiliers à l'étude au 31/12/2024 :

- **Lots 29 et 34 SCCV SEILLE SOLEIL** : pour un ensemble de logements collectifs et individuels, représentant un total d'environ 5 000 m<sup>2</sup> SDP.

Un compromis de vente a été signé le 24 mai 2022.

Par courrier en date du 27 novembre 2022, SCCV SEILLE SOLEIL a sollicité un report de délai pour régularisation des actes de vente des autres lots. Par courrier en date du 25 janvier 2023, la SAREMM, après avoir recueilli l'avis de la collectivité concédante, a donné son accord pour ledit report selon les échéances suivantes :

- Prolongation jusqu'au 30 septembre 2023 pour le lot 29 ;
- Prolongation jusqu'au 30 avril 2024 pour le lot 34.

Par courrier en date du 18 juillet 2023, la SCCV SEILLE SOLEIL a sollicité la SAREMM d'une nouvelle demande de report des échéances de régularisation des actes selon les termes ci-dessous :

- Prolongation du délai jusqu'au 31 décembre 2024 pour le lot 34 ;
- Prolongation du délai jusqu'au 31 mars 2025 pour le lot 29.

La régularisation de l'acte de vente des lots 29 et 34 est prévue en pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2025.

SCCV SEILLE SOLEIL			Lot 34	Surface (m²)
Prix unitaire €HT/m² SDP	Collectif	Abordable	235	3 997,08
		Propriétaire occupant	320	444,12
		Investisseur	450	
Prix Total € HT			1 081 432,00	

SCCV SEILLE SOLEIL			Lot 29	Surface (m²)
Prix unitaire €HT/m² de terrain	Individuel	Abordable	235	662,5
		Propriétaire occupant	320	662,5
		Investisseur	450	0
Prix Total € HT			367 687,00	



- **Lot 23 - LHA** : suite à l'arbitrage de la collectivité concédante en date du 15 novembre 2023, il a été décidé d'attribuer à LHA le lot 23 sans procédure de mise en concurrence préalable. En effet, LHA, ayant précédemment travaillé sur le lot 4 jusqu'au dépôt du permis de construire, a dû abandonner le projet suite à la réunion publique du 11 septembre 2023 à l'issue de laquelle la collectivité concédante a souhaité modifier la programmation dudit lot : celui-ci est sanctuarisé et fera l'objet d'un aménagement paysager, l'opérateur s'est alors vu dédommager en lui proposant un nouveau foncier sur la ZAC. Le contrat de réservation a été régularisé le 16 décembre 2024 et l'opération intègre du LLI conformément à l'arbitrage de la collectivité concédante en date du 29/01/2024.

LHA		Lot 23	Surface (m²)
Prix unitaire €HT/m² SDP	Bureaux / activités / commerces	210	0
	Logements locatifs aidés	200	0
	Logements collectifs et individuels	375	4 680
<b>Prix Total € HT</b>		<b>1 755 000,00</b>	

- **Lot 24A et 31A – VIVEST** : le contrat de réservation doit être régularisé au 1<sup>er</sup> trimestre 2025. En effet, à l'issue de la cession à la Ville de Metz par SA HLM LOGI-EST d'un ensemble de terrains d'une superficie totale de 170 192m² pour un prix estimé par le service des domaines à 2 621 956,80€, il a été convenu en contrepartie, dans le cadre d'un pacte de préférence en date du 24 novembre 2010, une option pour la réalisation de programmes totalisant 200 logements environ sur l'ensemble de l'opération de la ZAC. La cession de ces lots permet de solder ce pacte de préférence.

VIVEST		Lot 24A	Surface (m²)
Prix unitaire €HT/m² SDP	Bureaux / activités / commerces	210	0
	Logements locatifs aidés	200	2 861
	Logements collectifs et individuels	375	0
<b>Prix Total € HT</b>		<b>572 200,00</b>	

VIVEST		Lot 31A	Surface (m²)
Prix unitaire €HT/m² SDP	Bureaux / activités / commerces	210	0
	Logements locatifs aidés	200	2 949
	Logements collectifs et individuels	375	0
<b>Prix Total € HT</b>		<b>589 800,00</b>	

- **Lot 32A - SEM EMH** : initialement, le lot 12 était dévolu à la SEM EMH. Or, compte tenu des contraintes techniques et des problématiques de maîtrise foncière du lot 12 et afin de répondre aux enjeux en matière de stationnement sur la ZAC, la collectivité concédante a confirmé la volonté d'implanter un parking paysager sur ce lot en lieu et place d'un programme de logements. Il a été alors proposé, après l'arbitrage de la collectivité concédante, à la SEM EMH de développer leur projet sur le lot 32 en lieu et place du lot 12. Le contrat de réservation doit être régularisé au 2<sup>ème</sup> trimestre 2025.





SEM EMH		Lot 32A	Surface (m²)
Prix unitaire €HT/m² SDP	Bureaux / activités / commerces	210	0
	Logements locatifs aidés	200	1 912
	Logements collectifs et individuels	375	0
Prix Total € HT		382 400,00	

- **Lots 28, 33, 37, 38, 39, 41, 42, 47, 48 et 49 – BLUE SARL** : un contrat de réservation en date du 4 décembre 2024 a été régularisé pour les lots précités pour une surface de plancher de 27 052m² soit un montant global de 10 144 500€HT.

BLUE SARL		Lots 28 à 49	Surface (m²)
Prix unitaire €HT/m² SDP	Bureaux / activités / commerces	210	0
	Logements locatifs aidés	200	0
	Logements collectifs et individuels	375	27 052
Prix Total € HT		10 144 500	

- **Local n°3 – Mme BERNARDY** : la signature d'une promesse unilatérale de vente doit intervenir au 1<sup>er</sup> trimestre 2025 pour l'installation d'une pharmacie dans le local n°3 de la résidence « Riva Verde » (lot 9A).

Cellule commercial n°3 - PHARMACIE	Prix € HT	Quantités
Commerce	234 000,00	117,90 m² SDP
Garage	16 000,00	1 u
Prix Total € HT	250 000,00	

## 2.5 GESTION LOCATIVE DU PATRIMONIALE

Un bail commercial doit être régularisé au 1<sup>er</sup> trimestre 2025 pour l'installation d'un commerce de proximité dans le local n°2 de la résidence « Riva Verde » (lot 9A). La SAREMM doit accomplir les formalités en tant que co-proprétaire et bailleur conformément au règlement de copropriété et au regard du conseil syndical de copropriété.

	Trimestre 1	Trimestre 2	Trimestre 3	Trimestre 4	Montant du loyer annuel
Année 1	Néant	Néant	2.250,00 €HT	2.250,00 €HT	4.500,00 €HT
Année 2	2.737,50 €HT	2.737,50 €HT	2.737,50 €HT	2.737,50 €HT	10.950,00 €HT
Année 3	3.362,50 €HT	3.362,50 €HT	3.362,50 €HT	3.362,50 €HT	13.450,00 €HT
Années 4 jusqu'à 9	4.930,00 €HT	4.930,00 €HT	4.930,00 €HT	4.930,00 €HT	19.720,00 €HT



Cellule commercial n°2 - PROXI	Prix € HT	Quantités
Commerce	214 000,00	114,8 m² SDP
Garage	32 000,00	2 u
<b>Prix Total € HT</b>		<b>246 000,00</b>

## 2.6 RETROCESSIONS

La rétrocession est le processus, par lequel un ouvrage ou un équipement public prévu au programme des équipements publics ou par la concession d'aménagement réalisé par l'aménageur, est remis puis le terrain d'assiette est transféré à l'autorité concédante, ou le cas échéant à son destinataire. Ce dernier en devient alors le propriétaire et le gestionnaire.

Selon la concession d'aménagement de la ZAC des Coteaux de la Seille en date du 3 avril 2012, l'aménageur prépare par procès-verbal la remise de l'ouvrage ou de l'équipement dès son achèvement ou sa réception, qui est ensuite signé par l'autorité concédante ou son destinataire. Le signataire ne peut pas refuser la remise si l'ouvrage ou l'équipement est propre à sa destination. L'ouvrage est propre à sa destination par son achèvement, son ouverture au public ou sa mise en exploitation. Dès lors, la remise de l'ouvrage ou de l'équipement est accomplie de fait lors de son ouverture au public ou sa mise en exploitation lorsque le destinataire en refuse la remise, conformément aux dispositions suivantes :

### « ARTICLE 13 – REMISE DES OUVRAGES

*13.1 Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à revenir dans le patrimoine de la Collectivité concédante et notamment les voiries, les espaces libres et les réseaux, appartiennent à la Collectivité concédante au fur et à mesure de leur réalisation et lui reviennent de plein droit dès leur achèvement.*

*Au fur et à mesure de l'achèvement des équipements, le Concessionnaire doit inviter la Collectivité concédante à participer aux opérations de remise desdits ouvrages. [...]*

*La Collectivité concédante ne peut refuser la remise d'un ouvrage propre à sa destination mais peut, à cette occasion, formuler toutes réserves et inviter le Concessionnaire à remédier aux défauts constatés. En cas de refus de la Collectivité concédante de participer aux opérations de remise, celle-ci sera considérée comme accomplie de fait.*

*[...]*

*13.4 L'achèvement est réputé réalisé, au sens du présent article, au plus tard, pour les voies, les équipements publics de superstructures et les espaces libres, dès leur ouverture au public, et pour les réseaux dès leur mise en exploitation. »*

Une fois la remise accomplie, qu'elle intervienne par procès-verbal ou de fait, le destinataire de l'ouvrage ou de l'équipement assume l'entière responsabilité de celui-ci et de sa gestion. La SAREMM n'en assure plus l'entretien ni la garde.

Puis, un acte authentique réitérant le transfert de propriété des terrains et voies d'assiette, est signé entre la SAREMM et le propriétaire de l'ouvrage ou de l'équipement.

Dès lors, l'ouvrage ou l'équipement sort définitivement de l'opération et du patrimoine de la SAREMM et la rétrocession est réputée accomplie et complète.

A fin 2024, les ouvrages remis par procès-verbal ou ouverts au public ou mis en exploitation dont le terrain d'assiette n'est pas transféré sont :





## 2.7 CONTENTIEUX ET DIVERS

Sans objet.



### 3. ASPECTS FINANCIERS

Le tableau ci-dessous présente les postes de dépenses et de recettes réalisées au cours de l'année 2024.

		Bilan 2023	Réalisé au 31/12/2024	
Ligne	Intitulé	Approuvé en € HT	Réalisé année 2024 en € HT	Réalisé total en € HT
<b>DEPENSES</b>		<b>49 288 098</b>	<b>2 193 396</b>	<b>23 689 829</b>
A	Etudes	823 998	0	599 890
B	Foncier	4 520 081	3 529	4 288 667
C	Constructions	73 822	2 037	24 359
D	Aménagement et honoraires techniques	38 158 815	1 945 501	15 014 454
E	Frais divers	1 018 421	14 926	521 710
F	Frais généraux	3 359 210	150 000	2 759 210
G	Frais financiers	1 333 751	77 403	481 540
<b>RECETTES</b>		<b>49 288 101</b>	<b>1 624 538</b>	<b>18 200 675</b>
H	Cessions	48 799 051	1 617 810	17 743 657
I	Produits financiers	157 112	0	157 112
J	Remboursement avances	0	0	0
K	Subventions	156 937	0	156 937
L	Participation du concédant	0	0	0
M	Recettes diverses	175 001	6 728	142 969

Ces différents postes de dépenses et de recettes sont explicités dans les paragraphes suivants.

#### 3.1 LES PRINCIPAUX POSTES DE DEPENSES

*Depuis le début de l'opération, le montant total des dépenses réalisées s'élève à 23 689 829 € HT.*

*Le montant total des dépenses réalisées en 2024 s'élève à 2 193 396 € HT. Ce montant est détaillé ci-après.*

##### A. Études

Ce poste concerne les études pré-opérationnelles (étude loi sur l'eau, étude de circulation, etc.), les études géotechniques ainsi que la réalisation des fouilles archéologiques.

En 2024, aucune dépense d'études n'a été constatée.

A la date d'arrêté des comptes, le montant total pour ce poste s'élève à : **599 890 € HT**.

##### A. B. Foncier

Ce poste concerne les acquisitions foncières réalisées pour l'opération, y compris les impôts et taxes foncières.

En 2024, a été constatée la dépense foncière suivante pour un montant total de 3 529 € HT correspondant à la taxe foncière des propriétés bâties.

A la date d'arrêté des comptes, le montant total pour ce poste s'élève à : **4 288 667 € HT**.



### C. Constructions

Ce poste concerne, les travaux d'aménagements d'une maison du projet, d'assurance et de provision sur charge notamment des locaux de la résidence « Riva Verde »

En 2024, ont été constatées les dépenses de constructions et de maintenance du patrimoine suivantes pour un montant total de 2 037 € HT correspondant notamment aux provisions sur charge des locaux de la résidence « Riva Verde ».

A la date d'arrêté des comptes, le montant total pour ce poste s'élève à : **24 359 € HT**.

### D. Aménagement et honoraires techniques

Ce poste concerne les travaux d'aménagement et comprend les honoraires techniques de rémunération de la maîtrise d'œuvre, les travaux de viabilisation, les frais d'entretiens des espaces verts.

En 2024, ont été constatées les dépenses d'aménagement et honoraires techniques suivantes pour un montant total de 1 945 501 € HT dont les principaux montants sont détaillés ci-dessous :

- Lot 1 – Voirie et réseaux divers (COLAS)	1 591 881,66 € HT
- Lot 2 – Basse tension & éclairage public (INEO)	206 767,10 € HT
- Lot 3 – Espaces publics (KEIP)	10 001,73 € HT

A la date d'arrêté des comptes, le montant total pour ce poste s'élève à : **15 014 454 € HT**.

### E. Frais divers

Ce poste consiste en des actions de promotion de la zone, la publicité, les panneaux de communication sur site et les frais liés aux appels d'offres, tirages, honoraires de géomètres, etc.

En 2024, ont été constatées les dépenses diverses suivantes pour un montant total de 14 926 € HT dont les principaux montants sont détaillés ci-dessous :

- Géomètre	7 337,14 € HT
- Honoraires avocat	2 335,00 € HT
- Nettoyage et maintenance	4 480,00 € HT

A la date d'arrêté des comptes, le montant total pour ce poste s'élève à : **521 710 € HT**.

### F. Frais généraux

Ce poste représente la rémunération de SAREMM pour la conduite de l'opération, tel que prévu à l'article 20 du traité de concession et ses avenants successifs.

En 2024, SAREMM a perçu une rémunération de 150 000 €.

A la date d'arrêté des comptes, le montant total pour ce poste s'élève à : **2 759 210 €**.

### G. Frais financiers

Ce poste représente les intérêts des emprunts souscrits ou des lignes de trésoreries mises en place.

En 2024, les frais financiers ont été honorés pour un montant de 77 403 €.

A la date d'arrêté des comptes, le montant total pour ce poste s'élève à : **481 540 €**.





### 3.2 LES PRINCIPAUX POSTES DE RECETTES

Depuis le début de l'opération, le montant total des recettes réalisées s'élève à 18 200 675 € HT.

Le montant total des recettes réalisées en 2024 s'élève à 1 624 538 € HT. Ce montant est détaillé ci-après.

#### H. Cessions

Ce poste représente les recettes perçues au titre des ventes de terrains.

En 2024, ont été perçues les recettes de cessions suivantes pour un montant total de 1 617 810 € HT dont les principaux montants sont détaillés ci-dessous :

- Cession des lots 26 et 30 1 617 810,05 € HT

SCCV SEILLE SOLEIL			Lot 26	Surface (m²)
Prix unitaire €HT/m² de terrain	Individuel	Abordable	235	834
		Propriétaire occupant	320	834
		Investisseur	450	0
Prix Total € HT			462 870,00	

SCCV SEILLE SOLEIL			Lot 30	Surface (m²)
Prix unitaire €HT/m² SDP	Collectif	Abordable	235	2 702,83
		Propriétaire occupant	320	1 039,55
		Investisseur	450	415,82
Prix Total € HT			1 154 940,00	

A la date d'arrêté des comptes, le montant total pour ce poste s'élève à : 17 743 657 € HT.

#### I. Produits financiers

En 2024, aucun produit financier n'a été constaté.

A la date d'arrêté des comptes, le montant total pour ce poste s'élève à : 157 112 € HT

#### J. Remboursement d'avances

En 2024, aucun remboursement n'a été constaté.

A la date d'arrêté des comptes, le montant total pour ce poste s'élève à : 0 € HT.

#### K. Subventions

Ce poste comprend les différentes subventions perçues par l'opération.

En 2024, aucune subvention n'a été constatée.

A la date d'arrêté des comptes, le montant total pour ce poste s'élève à : 156 937 € HT.



### L. Participation du concédant

Ce poste comprend les différentes participations financières perçues par l'opération.

En 2024, aucune participation n'a été constatée.

A la date d'arrêté des comptes, le montant total pour ce poste s'élève à : **0 € HT**.

### M. Recettes diverses

Cela correspond aux recettes liées à des loyers, des recettes diverses ou des remboursements dans le cadre de convention avec des concessionnaires (RESEDA, UEM, etc.)

En 2024, ont été perçues les recettes diverses suivantes pour un montant total de 6 728 € HT dont les principaux montants sont détaillés ci-dessous :

- |                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| - Contribution RESEDA         | 4 368 € HT    |
| - Indemnité sinistre incendie | 2 309,45 € HT |

A la date d'arrêté des comptes, le montant total pour ce poste s'élève à : **142 969 € HT**.

## 3.3 FINANCEMENT DE L'OPERATION

### N. Etat de la TVA

Ce poste fait état des remboursements et crédit de TVA réalisés au cours de l'année fiscale.

### O. Avances de trésorerie

En 2024, aucune avance de trésorerie n'a été versée par la collectivité aux caisses de SAREMM.

La SAREMM a procédé au dernier remboursement de l'avance de trésorerie correspondant à la convention financière des 3 novembre 2015 et 26 novembre 2015.

Date du remboursement	2024
22 novembre 2024	731 457,06 €
<b>Total</b>	<b>731 457,06 €</b>

Concernant la convention financière des 25 mai 2012 et 8 août 2012, au 31 décembre 2024, le montant restant à rembourser est de 2 400 000 €. L'échéancier du remboursement conformément à l'avenant n°3 à la convention financière est le suivant :

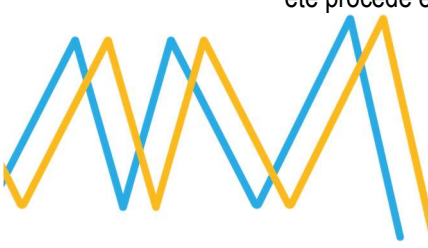
- 900 000 en 2029 ;
- 500 000 en 2030 ;
- 500 000 en 2031 ;
- 500 000 en 2032.

### P. Emprunts et lignes de trésorerie

Ce poste détaille les lignes de trésorerie et emprunts souscrits par SAREMM.

La SAREMM a mobilisé trois emprunts bancaires :

- En 2015, un emprunt de 2 000 000 € auprès du crédit coopératif dont le remboursement de la dernière annuité a été procédé en 2023 pour un montant de 133 108 € ;



- En 2016, un emprunt de 2 000 000 € auprès de la caisse d'épargne dont le remboursement de la dernière annuité a été procédé en 2021 ;
- En 2021, un emprunt de 1 500 000 € auprès du crédit coopératif. Les annuités de remboursement prévisionnel sont les suivantes :
  - o En 2022, annuité d'un montant de 262 854 €, ayant fait l'objet d'un remboursement ;
  - o En 2023, annuité d'un montant de 297 367 €, ayant fait l'objet d'un remboursement ;
  - o En 2024, annuité d'un montant de 298 678 €, ayant fait l'objet d'un remboursement ;
  - o En 2025, annuité d'un montant de 299 994 € ;
  - o En 2026, annuité d'un montant de 301 316 € ;
  - o En 2027, annuité d'un montant de 302 644 €.

La situation des emprunts et lignes de trésorerie au 31 décembre 2024 est la suivante :

Libellé	Année mobilisation	Montant initial	Durée	Taux	Capital remboursé en 2024	Capital restant au 31/12/2024
Crédit coopératif	2021	1,5 M€	6 ans	0,44 %	298 678 €	903 955 €

### 3.4 LA TRESORERIE AU 31 DECEMBRE 2024

La trésorerie au 31 décembre 2024 est de -1 180 838 €.

### 3.5 COMPARAISON ENTRE LE PREVISIONNEL DU CRAC 2023 ET LE REALISE 2024

Le tableau ci-dessous présente le différentiel entre le prévisionnel 2024 du CRAC 2023 et le réalisé réel de l'année 2024.

		CRAC 2023	CRAC 2024	Evolution
Ligne	Intitulé	Prévisionnel année 2024 en € HT	Réalisé année 2024 en € HT	
	<b>DEPENSES</b>	4 708 806	2 193 396	- 2 515 410
A	Etudes	24 900	0	- 24 900
B	Foncier	26 000	3 529	- 22 471
C	Constructions	500	2 037	1 537
D	Aménagement et honoraires techniques	4 192 634	1 945 501	- 2 247 133
E	Frais divers	49 452	14 926	- 34 526
F	Frais généraux	150 000	150 000	0
G	Frais financiers	265 320	77 403	- 187 917
	<b>RECETTES</b>	2 701 492	1 624 538	- 1 076 954
H	Cessions	2 699 242	1 617 810	- 1 081 432
I	Produits financiers	0	0	0
J	Remboursement avances	0	0	0
K	Subventions	0	0	0
L	Participation du concédant	0	0	0
M	Recettes diverses	2 250	6 728	4 478





## Dépenses

Le CRAC 2023 prévoyait en 2024 un montant de dépenses de 4 708 806 € HT.

En 2024, le montant total des dépenses réalisées s'élève à 2 193 396 € HT.

Ce décalage résulte du reste à finaliser des travaux de parachèvement de la phase 1 et de la facturation par les entreprises :

- Lot 1 – Voirie et réseaux divers (COLAS) ;
- Lot 2 – Basse tension et éclairage public (INEO) ;
- Lot 3 – Espaces publics (KEIP).

## Recettes

Le CRAC 2023 prévoyait en 2024 un montant de recettes de 2 701 492 € HT.

Le montant des recettes réalisées en 2024 s'élève à 1 624 538 € HT.

Ce décalage résulte :

- Du décalage de cession des lots 29 et 34 de l'opérateur SCCV SEILLE SOLEIL

SCCV SEILLE SOLEIL			Lot 29	Surface (m²)
Prix unitaire €HT/m² de terrain	Individuel	Abordable	235	662,5
		Propriétaire occupant	320	662,5
		Investisseur	450	0
Prix Total € HT			367 687,00	

SCCV SEILLE SOLEIL			Lot 34	Surface (m²)
Prix unitaire €HT/m² SDP	Collectif	Abordable	235	3 997,08
		Propriétaire occupant	320	444,12
		Investisseur	450	
Prix Total € HT			1 081 432,00	

### 3.6 ELEMENTS CLES DE L'EVOLUTION DU BILAN

La maîtrise d'œuvre a mis à jour le plan guide et le phasage des travaux de viabilisation et de parachèvement de l'ensemble de la ZAC. Suite à l'arbitrage de la collectivité concédante en date du 17 septembre 2024, l'intégralité du tronçon de la rue de Peltre fera l'objet de travaux de requalification afin d'assurer une continuité et une cohérence dans l'aménagement du chemin de Relaumont et la rue de Peltre, le tout en adéquation avec la ZAC.

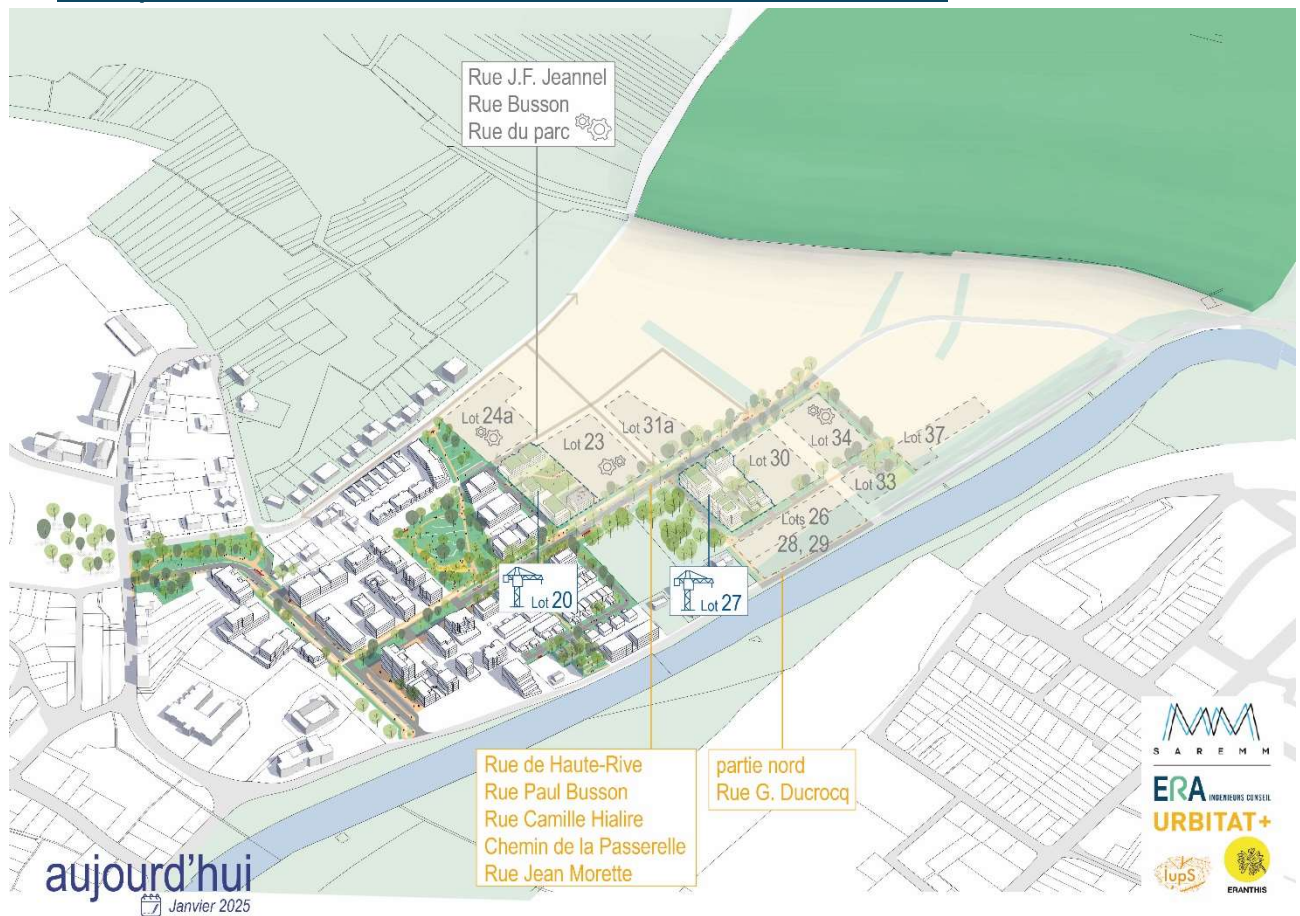
Compte tenu de la conjoncture, de la fin des dispositifs incitatifs pour les investisseurs et des besoins de recettes supplémentaires pour équilibrer le budget – toujours en adéquation avec les prix du marché – il a été défini une charge foncière unique à hauteur de 375 €HT/m²SDP validée par la collectivité concédante en date du 17 septembre 2024.

Compte tenu de la commercialisation de la ZAC et des études AVP et PRO menées par la maîtrise d'œuvre, celle-ci a pu consolider le phasage d'aménagement de la ZAC et le montant prévisionnel des travaux d'aménagement associé.

En complément, un nouvel emprunt à hauteur de 3 500 000 € a été contractualisé avec la Banque Postale pour subvenir à l'équilibre de trésorerie de l'opération.



### III. Perspectives de l'exercice à venir et ultérieurement



#### 4. ASPECTS OPERATIONNELS

##### 4.1 ETUDES

Afin d'accompagner la maîtrise d'œuvre dans les études PRO, des études pré-opérationnelles (détection de réseau, auscultation de chaussées) et géotechnique devront être menées pour conforter les hypothèses.

La maîtrise d'œuvre a démarré en 2024 les études PRO de la phase 2 devant aboutir en juillet 2025 pour permettre d'organiser la viabilisation et l'aménagement de la phase 2.

##### 4.2 ACQUISITIONS

L'ensemble du foncier étant maîtrisé par SAREMM, aucune dépense n'est envisagée en 2025.

##### 4.3 TRAVAUX

###### Phase 1

Finalisation des travaux de parachèvement et réalisation de l'aménagement paysager du lot 1.

###### Phase 2

Réalisation des travaux de viabilisation pour les lots à commercialiser et aménagement provisoire des lots devant être livrés prochainement.



#### 4.4 COMMERCIALISATION

Finalisation de la cession des lots 29 et 34 de l'opérateur SCCV SEILLE SOLEIL au premier semestre 2025.

SCCV SEILLE SOLEIL			Lot 29	Surface (m²)
Prix unitaire €HT/m² de terrain	Individuel	Abordable	235	662,5
		Propriétaire occupant	320	662,5
		Investisseur	450	0
Prix Total € HT			367 687,00	

SCCV SEILLE SOLEIL			Lot 34	Surface (m²)
Prix unitaire €HT/m² SDP	Collectif	Abordable	235	3 997,08
		Propriétaire occupant	320	444,12
		Investisseur	450	
Prix Total € HT			1 081 432,00	

Signature de la promesse de ventes du lot 23 début du 2<sup>ème</sup> semestre 2025, dont le contrat de réservation a été régularisé le 16 décembre 2024.

LHA		Lot 23	Surface (m²)
Prix unitaire €HT/m² SDP	Bureaux / activités / commerces	210	0
	Logements locatifs aidés	200	0
	Logements collectifs et individuels	375	4 680
<b>Prix Total € HT</b>		<b>1 755 000,00</b>	

La signature de la promesse de vente des lots 24A et 31A au deuxième semestre 2025, dont le contrat de réservation doit être régularisé en début 2025.

VIVEST		Lot 24A	Surface (m²)
Prix unitaire €HT/m² SDP	Bureaux / activités / commerces	210	0
	Logements locatifs aidés	200	2 861
	Logements collectifs et individuels	375	0
<b>Prix Total € HT</b>		<b>572 200,00</b>	

VIVEST		Lot 31A	Surface (m²)
Prix unitaire €HT/m² SDP	Bureaux / activités / commerces	210	0
	Logements locatifs aidés	200	2 949
	Logements collectifs et individuels	375	0
<b>Prix Total € HT</b>		<b>589 800,00</b>	



La signature de la promesse de vente du lot 32A au deuxième semestre 2025, dont le contrat de réservation doit être régularisé en début 2025.

SEM EMH		Lot 32A	Surface (m²)
Prix unitaire €HT/m² SDP	Bureaux / activités / commerces	210	0
	Logements locatifs aidés	200	1 912
	Logements collectifs et individuels	375	0
<b>Prix Total € HT</b>		<b>382 400,00</b>	

La signature de la promesse de vente du lot 28 au début du deuxième semestre 2025, dont le contrat de réservation a été régularisé le 04 décembre 2024.

BLUE HABITAT		Lot 28	Surface (m²)
Prix unitaire €HT/m² SDP	Bureaux / activités / commerces	210	0
	Logements locatifs aidés	200	0
	Logements collectifs et individuels	375	2 265
<b>Prix Total € HT</b>		<b>849 375,00</b>	

#### 4.5 GESTION LOCATIVE DU PATRIMONIALE

##### Gestion des baux

Régularisation du bail commercial du local n°2 de la résidence « Riva Verde » avec le PROXI.

	Trimestre 1	Trimestre 2	Trimestre 3	Trimestre 4	Montant du loyer annuel
Année 1	Néant	Néant	2.250,00 €HT	2.250,00 €HT	4.500,00 €HT
Année 2	2.737,50 €HT	2.737,50 €HT	2.737,50 €HT	2.737,50 €HT	10.950,00 €HT
Année 3	3.362,50 €HT	3.362,50 €HT	3.362,50 €HT	3.362,50 €HT	13.450,00 €HT
Années 4 jusqu'à 9	4.930,00 €HT	4.930,00 €HT	4.930,00 €HT	4.930,00 €HT	19.720,00 €HT

#### 4.6 RETROCESSIONS

Aucune rétrocession n'est prévue en 2025. Néanmoins, une remise des ouvrages aura lieu suite au parachèvement de la phase 1 de la ZAC, notamment :

- La rue Ernest-Maurice Mungenast ;
- La rue Haute Rive ;
- La rue Yvette Pierpaoli ;
- La rue Célestine Michel ;
- Le square Isabelle VIALLAT.

### 5. ASPECTS FINANCIERS

Le tableau ci-dessous présente les postes de dépenses et de recettes prévisionnelles pour l'année 2025.



		Bilan 2023	Bilan 2024	
Ligne	Intitulé	Approuvé en € HT	Actualisé en € HT	Prévisionnel année 2025. en € HT
	<b>DEPENSES</b>	<b>49 288 098</b>	<b>50 291 269</b>	<b>3 239 906</b>
A	Etudes	823 998	823 999	18 675
B	Foncier	4 520 081	4 520 081	19 284
C	Constructions	73 822	80 159	1 800
D	Aménagement et honoraires techniques	38 158 815	38 553 877	2 845 561
E	Frais divers	1 018 421	1 016 593	39 633
F	Frais généraux	3 359 210	4 314 968	150 000
G	Frais financiers	1 333 751	981 593	164 953
	<b>RECETTES</b>	<b>49 288 101</b>	<b>50 291 269</b>	<b>1 453 170</b>
H	Cessions	48 799 051	48 799 052	1 449 120
I	Produits financiers	157 112	157 112	0
J	Remboursement avances	0	0	0
K	Subventions	156 937	156 937	0
L	Participation du concédant	0	1 000 000	0
M	Recettes diverses	175 001	178 169	4 050

Ces différents postes de dépenses et de recettes prévisionnelles sont explicités dans les paragraphes suivants.

## 5.1 LES PRINCIPAUX POSTES DE DEPENSES

*Le montant prévisionnel des dépenses pour l'année 2025 est estimé à 3 239 906 € HT.*

### A. Études

En 2025, il est prévu d'engager les dépenses d'études suivantes pour un montant de 18 675 € HT dont les principaux montants sont détaillés ci-dessous :

- Détection de réseaux et auscultation de chaussées 9 188 € HT
- Etudes géotechniques 9 487 € HT

### B. Foncier

En 2025, il est prévu d'engager les dépenses foncières suivantes pour un montant de 19 284 € HT dont les principaux montants sont détaillés ci-dessous :

- Impôts et taxes 19 284 €

### C. Constructions

En 2025, il est prévu d'engager les dépenses liées aux provisions sur charges pour un montant total de 1 800 € HT.



## D. Aménagement et honoraires techniques

En 2025, il est prévu d'engager les dépenses d'aménagement et honoraires techniques suivantes pour un montant de 2 845 561 € HT dont les principaux montants sont détaillés ci-dessous :

- Lot 3 KEIP	1 037 003 € HT
- Lot 1 COLAS	863 172 € HT
- Honoraires techniques	403 828 € HT

## E. Frais divers

En 2025, il est prévu d'engager les dépenses diverses suivantes pour un montant de 39 633 € HT dont les principaux montants sont détaillés ci-dessous :

- Action de promotion et d'accueil	19 808 €
------------------------------------	----------

## F. Frais généraux

En 2025, il est prévu une rémunération de SAREMM à hauteur de 150 000 €.

## G. Frais financiers

En 2025, il est prévu que le coût des emprunts et du déficit de trésorerie représente un montant de 164 953 €.

### 5.2 LES PRINCIPAUX POSTES DE RECETTES

*Le montant prévisionnel des recettes pour l'année 2025 est estimé à 1 453 170 € HT.*

## H. Cessions

En 2025, il est prévu de percevoir les recettes de cessions suivantes pour un montant total de 1 449 120 € HT dont les principaux montants sont détaillés ci-dessous :

- Cession des lots 29 et 34	1 449 120 € HT
-----------------------------	----------------

Finalisation de la cession des lots 29 et 34 de l'opérateur SCCV SEILLE SOLEIL au premier semestre 2025.

SCCV SEILLE SOLEIL			Lot 29	Surface (m²)
Prix unitaire €HT/m² de terrain	Individuel	Abordable	235	662,5
		Propriétaire occupant	320	662,5
		Investisseur	450	0
Prix Total € HT			367 687,00	

SCCV SEILLE SOLEIL			Lot 34	Surface (m²)
Prix unitaire €HT/m² SDP	Collectif	Abordable	235	3 997,08
		Propriétaire occupant	320	444,12
		Investisseur	450	
Prix Total € HT			1 081 432,00	



### **I. Produits financiers**

En 2025, aucun produit financier n'est anticipé.

### **J. Remboursement d'avances**

En 2025, aucun remboursement n'est envisagé.

### **K. Subventions**

En 2025, aucune subvention n'est envisagée.

### **L. Participation du concédant**

En 2025, aucune participation n'est envisagée.

### **M. Recettes diverses**

En 2025, il est prévu de percevoir les recettes diverses et locatives suivantes pour un montant total de 4 050 € HT dont les principaux montants sont détaillés ci-dessous :

- Loyer et charges PROXI 4 050 € HT

## **5.3 FINANCEMENT DE L'OPERATION**

### **N. Etat de la TVA**

Ce poste fait état des remboursements et crédit de TVA réalisés au cours de l'année fiscale.

### **O. Avances de trésorerie**

Au 31 décembre 2025, aucune avance de trésorerie n'est envisagée.

### **P. Emprunts et lignes de trésorerie**

La situation prévisionnelle des emprunts et lignes de trésoreries au 31 décembre 2025 est la suivante :

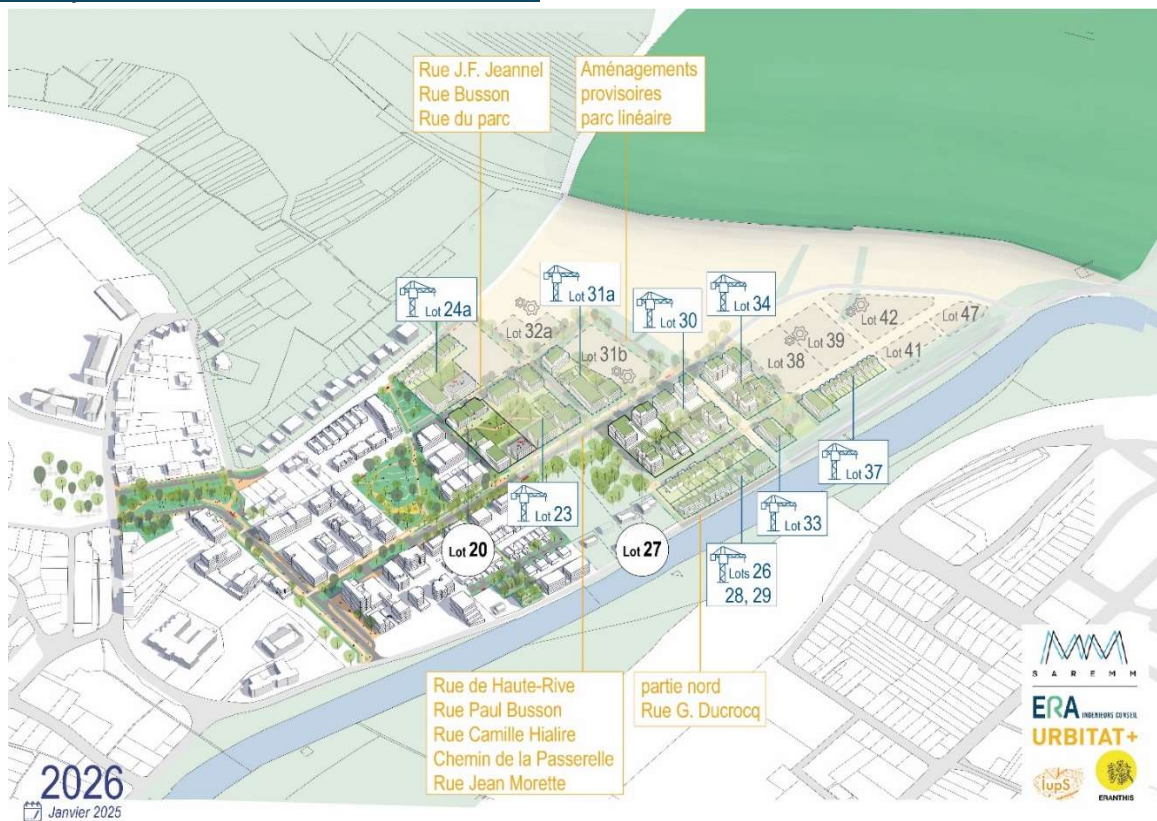
Libellé	Année mobilisation	Montant initial	Durée	Taux	Remboursement de Capital prévu en 2025	Capital restant au 31/12/2025
Crédit coopératif	2021	1,5 M€	6 ans	0,44 %	299 994 €	603 961 €
Banque postale	2025	3,5 M€	5 ans	4,0 %	525 000 €	2 975 000 €

## **5.4 LA TRESORERIE AU 31 DECEMBRE 2025**

*La trésorerie prévisionnelle au 31 décembre 2025 est estimée à 203 070 €.*



# IV. Perspectives ultérieures à 2025



## 6. ETUDES

Après 2025, il est prévu de réaliser des études complémentaires pour poursuivre l'aménagement des phases à venir ainsi que la suite des études de l'équipe de maîtrise d'œuvre.

## 7. TRAVAUX

Après 2025, il est projeté de réaliser la reprise de la première partie de la rue Haute Rive afin de permettre le passage des transports en communs dans la ZAC.

De la même manière, les travaux de viabilisation et d'aménagement de la phase 2 débuteront notamment avec les travaux d'enfouissement du chemin de Relaumont et de la rue de Peltre.

## 8. CESSIONS

Après 2025, plusieurs cessions de lots sont prévues conformément aux contrats de réservation et PUV régularisés en 2024 et au delà.

Signature de l'acte de vente du lot 23 suite à la signature de la PUV prévue au début du 2<sup>ème</sup> semestre 2025.

LHA		Lot 23	Surface (m²)
Prix unitaire €HT/m² SDP	Bureaux / activités / commerces	210	0
	Logements locatifs aidés	200	0
	Logements collectifs et individuels	375	4 680
<b>Prix Total € HT</b>		<b>1 755 000,00</b>	



Signature de l'acte de vente du lot 28 suite à la signature de la PUV prévue au 2<sup>ème</sup> semestre 2025.

BLUE		Lot 28	Surface (m²)
Prix unitaire €HT/m² SDP	Bureaux / activités / commerces	210	0
	Logements locatifs aidés	200	0
	Logements collectifs et individuels	375	2 265
<b>Prix Total € HT</b>		<b>849 375,00</b>	

Signature de l'acte de vente du lot 32A suite à la signature de la PUV prévue au 2<sup>ème</sup> semestre 2025.

SEM EMH		Lot 32A	Surface (m²)
Prix unitaire €HT/m² SDP	Bureaux / activités / commerces	210	0
	Logements locatifs aidés	200	1 912
	Logements collectifs et individuels	375	0
<b>Prix Total € HT</b>		<b>382 400,00</b>	

Signature de l'acte de vente des lots 24A et 31A suite à la signature de la PUV prévue au 2<sup>ème</sup> semestre 2025.

VIVEST		Lot 24A	Surface (m²)
Prix unitaire €HT/m² SDP	Bureaux / activités / commerces	210	0
	Logements locatifs aidés	200	2 861
	Logements collectifs et individuels	375	0
<b>Prix Total € HT</b>		<b>572 200,00</b>	

VIVEST		Lot 31A	Surface (m²)
Prix unitaire €HT/m² SDP	Bureaux / activités / commerces	210	0
	Logements locatifs aidés	200	2 949
	Logements collectifs et individuels	375	0
<b>Prix Total € HT</b>		<b>589 800,00</b>	

La réitération pour la pharmacie du local n°3 de la résidence « Riva Verde » devra survenir en 2026 si les conditions suspensives sont levées.

Cellule commercial n°3 - PHARMACIE	Prix € HT	Quantités
Commerce	234 000,00	117,90 m² SDP
Garage	16 000,00	1 u
<b>Prix Total € HT</b>	<b>250 000,00</b>	



La vente du local commercial au PROXI devant survenir après 3 années d'exercices comptables.

Cellule commercial n°2 - PROXI	Prix € HT	Quantités
Commerce	214 000,00	114,8 m² SDP
Garage	32 000,00	2 u
<b>Prix Total € HT</b>	<b>246 000,00</b>	

## 9. GESTION LOCATIVE DU PATRIMOINE

Après 2025, il est attendu les loyers et charges à percevoir du local n°2 de la résidence « Riva Verde » pour l'exploitation du PROXI et cela jusqu'à l'acquisition des murs. En tant que locataire, le PROXI possède un droit de préemption dans le cadre de la vente de ce local notamment au regard sa volonté d'acquérir les murs après 3 années d'exercices comptables.

	Trimestre 1	Trimestre 2	Trimestre 3	Trimestre 4	Montant du loyer annuel
Année 1	Néant	Néant	2.250,00 €HT	2.250,00 €HT	4.500,00 €HT
Année 2	2.737,50 €HT	2.737,50 €HT	2.737,50 €HT	2.737,50 €HT	10.950,00 €HT
Année 3	3.362,50 €HT	3.362,50 €HT	3.362,50 €HT	3.362,50 €HT	13.450,00 €HT
Années 4 jusqu'à 9	4.930,00 €HT	4.930,00 €HT	4.930,00 €HT	4.930,00 €HT	19.720,00 €HT



## V. Décisions à acter par le concédant

### 10. FINANCIER

Approbation du bilan de l'opération :

Intitulé	Bilan global actualisé en € HT	Bilan global actualisé en € TTC
Dépenses	50 291 269	58 375 164
Recettes	50 291 269	59 649 455
<i>Dont participation</i>	<i>1 000 000</i>	<i>1 000 000</i>

### 11. CONTRACTUEL

#### 11.1 AVENANT AU TRAITE DE CONCESSION

Le montant des participations prévisionnelles reste inchangé.

Le dispositif contractuel en place nécessite la régularisation d'un avenant n°5 au traité de concession pour acter :

- la date limite d'envoi du compte-rendu financier ou compte-rendu annuel à la collectivité au 15 juin, en lieu et place du 30 mars de chaque année ;
- la prolongation de la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 2036 ;
- la modification de la rémunération de la SAREMM ;
- la mise en place d'une participation d'équilibre de la collectivité à hauteur de 1 000 000 €HT.

#### 11.2 AVENANT A LA CONVENTION FINANCIERE

Le montant des avances de trésorerie consentie par la collectivité reste inchangé.

Le dispositif contractuel en place nécessite la régularisation d'un avenant à la convention financière de 2012 pour acter que le remboursement des avances de trésorerie consentie par la Ville de Metz au titre de l'opération arrêtées à la somme restante de 2 400 000 € interviendra lors de l'exercice 2036, et non en 2029, 2030, 2031 et 2032 (cf. avenant n°3).

### 12. OPERATIONNEL

Le développement des phases 2 et 3 se fera sur les prochaines années, ces deux secteurs se différencient essentiellement par leur répartition sur des bassins versants distincts. Cette particularité technique, dont la maîtrise d'œuvre a tenu compte dans sa proposition de phasage de la ZAC, explique pourquoi la phase 3 ne dispose pas encore des infrastructures nécessaires, notamment en matière d'assainissement (systèmes d'écoulement gravitaire pour eaux usées et pluviales). Pour débiter la commercialisation de cette phase 3, il faudra ainsi préalablement réaliser les raccordements d'assainissement vers la rue Georges Ducrocq localisée à la limite sud de la ZAC.

Ce phasage permet de lisser la trésorerie de l'opération en équilibrant les flux de recettes et de dépenses pendant toute la durée de la concession et ainsi de minimiser l'impact des frais financiers sur le résultat final. Le plan de développement permet d'assurer une cohérence entre les travaux d'infrastructure publique (viabilisation et parachèvement) avec le calendrier de commercialisation des parcelles de la ZAC.

A ce jour, certains travaux de la phase 3 (à savoir la voirie provisoire et la viabilisation) ont été anticipé pour répondre aux échéances de commercialisation des lots 33, 34 et 38

Les prix plancher (minimum garanti) de cession restent inchangés et ne nécessitent pas de décision complémentaire de la collectivité. Pour mémoire, la grille de prix applicable est la suivante :

- Bureaux / activités / commerces	:	210 € HT par m <sup>2</sup> de SDP
- Logements locatifs aidés	:	200 € HT par m <sup>2</sup> de SDP
- Logements collectifs et individuels	:	375 € HT par m <sup>2</sup> de SDP





*A. BILAN FINANCIER ACTUALISE  
AU 31 DECEMBRE 2024*







## *B. PLAN DE COMMERCIALISATION AU 31 DECEMBRE 2024*





*C. TABLEAU RECAPITULATIF DES ACQUISITIONS AU 31 DECEMBRE 2024*





*D. TABLEAU RECAPITULATIF DES CESSIONS AU 31 DECEMBRE 2024*









---

SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT ET DE RENOUVELLEMENT  
DE L'EUROMÉTROPOLE DE METZ

Nicolas RIX  
Responsable de projets  
[n.rix@saremm.fr](mailto:n.rix@saremm.fr)

48 place Mazelle  
57000 METZ  
Tél : 03 87 39 78 00

[SAREMM.COM](http://SAREMM.COM)



	Bilan 2023	Nouveau Bilan		Réalisé	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Intitulé	approuvé	HT	TTC	Total	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année
DEPENSES	49 288 098	50 291 269	58 375 164	23 689 829	2 193 396	3 239 906	4 336 054	3 592 623	3 383 372	936 863	2 619 892	1 056 507	2 453 820	1 348 522	1 878 713	1 314 515	440 655
A ETUDES	823 998	823 999	892 102	599 890		18 675	18 675	18 675	18 675	18 675	18 675	18 675	18 675	18 675	18 675	18 675	18 683
A02 ETUDES PRE -	217 707	217 707	241 511	107 448		9 188	9 188	9 188	9 188	9 188	9 188	9 188	9 188	9 188	9 188	9 188	9 191
A03 HONORAIRES MAITRISE	366 877	366 877	383 115	366 877													
A06 SONDAGES	140 604	140 604	168 666	26 755	9 487		9 487	9 487	9 487	9 487	9 487	9 487	9 487	9 487	9 487	9 487	9 493
A09 ARCHEOLOGIE PREVENTIVE	98 810	98 810	98 810	98 810													
B FONCIER	4 520 081	4 520 081	4 706 484	4 288 667	3 529	19 284	19 284	19 284	19 284	19 284	19 284	19 284	19 284	19 284	19 284	19 284	19 290
B01 ACQUISITIONS DANS LA ZAC	3 384 611	3 384 611	3 385 852	3 384 611													
B02 ACQUISITIONS AVT ZAC	87 025	87 025	87 025	87 025													
B03 FRAIS D'ACQUISITION	38 873	38 873	39 038	38 873													
B04 FRAIS ACTE D'APPORT	15 499	15 499	18 502	15 499													
B06 HONORAIRES GEOMETRES																	
B08 IMPOTS ET TAXES	315 773	315 773	362 106	84 359	3 529	19 284	19 284	19 284	19 284	19 284	19 284	19 284	19 284	19 284	19 284	19 284	19 290
B10 ACQUISITION LOCAUX	678 300	678 300	813 960	678 300													
C CONSTRUCTIONS	73 822	80 159	91 362	24 359	2 037	1 800	2 000	2 000									50 000
C399 PROVISION AMGT MAISON DU	50 000	50 000	60 000														50 000
C699 PROVISIONS POUR CHARGES	23 822	30 159	31 362	24 359	2 037	1 800	2 000	2 000									
D TRAVAUX D'AMENAGEMENT	38 158 815	38 553 877	46 214 420	15 014 454	1 945 501	2 845 561	3 964 295	3 266 271	2 980 168	775 964	2 408 447	869 145	2 257 492	1 168 650	1 659 483	1 110 218	233 730
D00 TRAVAUX INFRASTRUCTURE	33 514 284	33 921 142	40 667 108	13 641 283	1 713 785	2 441 733	3 425 833	2 874 722	2 556 313	661 538	2 072 343	747 930	1 929 448	1 000 000	1 420 000	950 000	200 000
D01 AMGT PISTE CHANTIER	270 305	270 305	310 360	270 305													
D02 PH1_ADDUCTION EAU	274 292	274 292	328 147	274 292													
D03 PH1_AMENEE EXT. ELEC.	224 235	224 235	268 940	224 235													
D04 PH1_ENS. VOIRIE ASSAIN EP	9 988 123	10 033 164	12 028 383	10 033 164	45 041												
D07 PH1 RUE HAUTE RIVE -	150 000	200 000	240 000				200 000										
D08 PH1 AMGT PAYSAGERS S/	1 110 032	1 129 263	1 343 420	1 129 263	19 231												
D09 ACTUALISATIONS ET ALEAS	857 195	32 754	39 305	939				15 000	15 000	1 815							
D10 PH2-S1 INTEG RUE DE PELTRE	700 000	820 000	984 000				250 000	570 000									
D11 PH1 TRX ACCES PARCELLES	30 000	30 000	36 000	30 000													
D12 PH2_LOT 1 VRD		32 025	38 431	32 025	10 640												
D13 CONC ORANGE - CONV	7 240	7 240	8 688			1 672			1 556		2 498	1 196	319				
D14 CONC RESEDA - CONV	275 510	275 510	330 612			63 640			59 200		95 040	45 498	12 133				
D15 CONC UEM - CONV	1 176 772	1 176 772	1 412 126			172 898			160 835		524 806	251 237	66 996				
D16 PH1-LOT 1 PARA - VRD COLAS	2 857 889	2 457 889	2 949 467	1 594 717	1 594 717	863 172											
D17 PH1-LOT 2 PARA - BT &	227 503	227 503	273 004	44 155	44 155	183 348											
D18 PH1-LOT 3 PARA - Amgts	1 037 003	1 037 003	1 244 404			1 037 003											
D19 PH2-S1 VIAB HORS RUE PELTRE	400 000	1 470 000	1 764 000			120 000	350 000	1 000 000									
D20 PH2-S1 PARA HORS RUE	1 600 000	2 775 000	3 330 000				225 000	500 000	500 000		1 000 000					550 000	
D21 PH2-S2 VIABILISATION	130 000	130 000	156 000				130 000										
D22 PH2-S2 PARACHEVEMENT	130 000	130 000	156 000					130 000									
D23 PH2-S3 AMGT PARC LINEAIRE	300 000	300 000	360 000				300 000										
D24 PH2-S4 PARACHEVEMENT	2 500 000	2 500 000	3 000 000				520 833	659 722	659 722	659 723							
D25 PH3-S1 VIABILISATION	1 450 000	1 450 000	1 740 000				1 450 000										
D26 PH3-S1 PARACHEVEMENT	2 900 000	2 770 000	3 324 000										1 000 000	1 000 000	770 000		
D27 PH3-S2 TRAVAUX	900 000	900 000	1 080 000						900 000								
D28 PH3-S3 VIABILISATION	1 125 000	850 000	1 020 000										850 000				
D29 PH1+2 AMGT PREALABLE RUE	8 185	8 185	9 822	8 185													
D30 PH3-S3 PARACHEVEMENT	1 125 000	850 000	1 020 000												450 000	400 000	
D31 PH3-S4 PARACHEVEMENT	260 000	260 000	312 000						260 000								
D32 PH3-S5 PARACHEVEMENT	900 000	900 000	1 080 000								450 000	450 000					
D33 PH3-S6 VIABILISATION	300 000	200 000	240 000												200 000		
D34 PH3-S6 PARACHEVEMENT	300 000	200 000	240 000														200 000
D37 PARTICIPATIONS DIVERSES	20 000	20 000	24 000	20 000													
D374 PARTICIPATION S/VRD	20 000	20 000	24 000	20 000													
D40 HONORAIRES TECHNIQUES / INGENIERIE	4 624 531	4 612 735	5 523 312	1 353 171	231 717	403 828	538 462	391 549	423 855	114 426	336 104	121 215	328 044	168 650	239 483	160 218	33 730
D4001 INGENIERIE 8% (BE VRD, BE	2 208 094	2 171 737	2 594 513	637 569	77 798	190 114	254 067	184 378	199 645	52 923	157 984	56 099	153 360	80 000	113 600	76 000	16 000
D4002 INDEMNITES	6 000	6 000	7 200	6 000													
D4005 ETUDES	57 058	54 953	65 939	16 033	749	4 883	6 352	4 609	5 113	1 323	4 145	1 496	3 859	2 000	2 840	1 900	400
D4006 CONCEPTION ESPACES	1 878 942	1 893 053	2 271 292	550 655	113 996	166 349	222 308	161 331	174 689	46 308	138 236	49 087	134 190	70 000	99 400	66 500	14 000
D4007 MISSION COORDONATEUR	164 706	154 718	185 640	20 478		16 635	22 231	16 133	17 469	4 631	13 824	4 909	13 419	7 000	9 940	6 650	1 400
D4008 MISSION OPC 0,8%	248 094	275 853	331 023	122 436	39 174	19 011	25 407	18 438	19 964	5 292	15 798	5 610	15 336	8 000	11 360	7 600	1 600
D4009 ACTUALISATIONS ET ALEAS	61 637	56 421	67 705			6 835	8 098	6 661	6 976	3 949	6 116	4 015	7 881	1 650	2 343	1 568	330
E FRAIS DIVERS	1 018 421	1 016 593	1 174 177	521 710	14 926	39 633	47 685	47 336	45 431	37 591	39 060	40 720	38 418	39 560	41 295	41 403	36 751
E1 FRAIS COMMERCIALISATION	582 948	582 948	667 956	241 307		28 469	28 469	28 469	28 469	28 469	28 469	28 469	28 469	28 469	28 469	28 469	28 482
E10 ACTIONS DE PROMOTION ET	251 892	251 892	302 115	14 195		19 808	19 808	19 808	19 808	19 808	19 808	19 808	19 808	19 808	19 808	19 808	19 809
E11 PUBLICITE (publicat. insertion	37 709	37 709	45 245	3 765		2 828	2 828	2 828	2 828	2 828	2 828	2 828	2 828	2 828	2 828	2 828	2 836
E12 SIGNALISATION (panneau)	70 000	70 000	84 000			5 833	5 833	5 833	5 833	5 833	5 833	5 833	5 833	5 833	5 833	5 833	5 837
E13 REMBOURSEMENT	223 347	223 347	236 596	223 347													
E2 DIVERS	435 473	433 645	506 221	280 404	14 926	11 164	19 216	18 867	16 962	9 122	10 591	12 251	9 949	11 091	12 826	12 934	8 269
E2001 TIRAGES	5 941	5 941	7 124	1 867		340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340
E2002 MAQUETTES	55 812	55 812	66 905	42 230		1 132	1 132	1 132	1 132	1 132	1 132	1 132	1 132	1 132	1 132	1 132	1 132
E2003 ASSURANCES	30 239	33 842	34 928	28 409	3 602	453	453	453	453	453	453	453	453	453	453	453	453
E2004 HONORAIRES GEOMETRE	109 692	102 985	123 582	48 934	540	2 898	10 950	10 601	8 696	857	2 325	3 985	1 684	2 825	4 560	4 669	
E2005 FRAIS ACTES ET	48 344	50 907	61 079	44 074	2 563	569	569	569	569	569	569	569	569	569	569	569	570
E2006 COMMUNICATION	52 885	52 885	60 819	44 735		679	679	679	679	679	679	679	679	679	679	679	679
E2007 CONSULTATION MARCHE	17 671	17 671	21 180	14 955		226	226	226	226	226	226	226	226	226	226	226	226
E2008 GESTION DU QUARTIER	44 589	49 461	58 336	23 655	6 230	2 150	2 150	2 150	2 150	2 150	2 150	2 150	2 150	2 150	2 150	2 150	2 151
E2099 DIVERS FRAIS DIVERS	70 300	64 142	72 267	31 545	1 990	2 716	2 716	2 716	2 716	2 716	2 716	2 716	2 716	2 716	2 716	2 716	2 717

		Bilan 2023	Nouveau Bilan		Réalisé	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Intitulé		approuvé	HT	TTC	Total	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année
F	FRAIS GENEREAX	3 359 210	4 314 968	4 314 968	2 759 210	150 000	150 000	150 000	150 000	275 320	64 585	132 943	108 683	119 951	102 353	139 976	124 935	37 012
F2	REM VARIABLE TRAVAUX 2.5%		403 899	403 899						89 405	23 279	72 253	26 074	67 725	35 060	49 784	33 307	7 012
F3	REM VARIABLE		431 859	431 859						155 915	11 306	30 690	52 609	22 226	37 293	60 192	61 628	
F4	FORFAIT ANNUEL GESTION	3 359 210	3 479 210	3 479 210	2 759 210	150 000	150 000	150 000	150 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000
G	FRAIS FINANCIERS	1 333 751	981 593	981 651	481 540	77 403	164 953	134 114	89 057	44 494	20 764	1 483						45 189
G1	F. F. S/ EMPRUNT CREDIT COOPERATIF 2 000 000 € PRET 2 000 000 € 01/04/07/10 OP0011-153035C OP0011-LBP-00020026	299 722	614 236 186 477 108 178 6 476 313 104	614 262 186 503 108 178 6 476 313 104	294 655 186 477 108 178 6 209	6 209	89 669	94 114	69 057	44 494	20 764	1 483						
G2	F.F. EMPRUNTS A VENIR	462 958																
G3	F.F. COURT TERME	571 071	202 166	202 198	186 882	71 192	15 284											
G4	FRAIS FINANCIERS		120 002	120 002	2	3	60 000	40 000	20 000									
G5	PROVISION FRAIS		45 189	45 189														45 189
	RECETTES	49 288 101	50 291 269	59 649 455	18 200 675	1 624 538	1 453 170	5 737 613	7 537 700	5 909 737	428 250	1 162 500	1 992 750	841 875	1 412 625	2 280 000	2 334 375	1 000 000
H	CESSIONS	48 799 051	48 799 052	58 092 599	17 743 657	1 617 810	1 449 120	5 725 150	7 522 875	5 905 875	428 250	1 162 500	1 992 750	841 875	1 412 625	2 280 000	2 334 375	
H1	PHASE 1	12 894 831	9 411 107	11 271 339	9 411 107													
H10	LOTS ATTRIBUES	12 894 831	9 411 107	11 271 339	9 411 107													
H2	PHASE 2	15 381 329	18 865 054	22 638 064	5 101 534	1 617 810	1 449 120	5 475 150	5 300 625	1 538 625								
H20	PH2-T0 LOTS 27+20		3 483 724	4 180 468	3 483 724													
H22	PH2-T1 LOTS 23	1 755 000	1 755 000	2 106 000				1 755 000										
H23	PH2-T2 LOTS 24A+31A	1 162 000	1 162 000	1 394 400				1 162 000										
H24	PH2-T3 LOTS 26+29+30+34	3 066 929	3 066 930	3 680 316	1 617 810	1 617 810	1 449 120											
H25	PH2-T4 LOT 28	849 375	849 375	1 019 250				849 375										
H26	PH2-T5 LOTS 24B+31B	2 518 875	2 518 875	3 022 650					2 518 875									
H27	PH2-T6 LOTS 32A+32B	1 921 025	1 921 025	2 305 230				382 400		1 538 625								
H28	PH3-T1 LOTS 33+37+38+39	4 108 125	4 108 125	4 929 750				1 326 375	2 781 750									
H3	PHASE 3	18 460 590	18 460 590	21 958 529	1 664 715				2 222 250	4 121 250	428 250	1 162 500	1 992 750	841 875	1 412 625	2 280 000	2 334 375	
H30	LOTS ATTRIBUES	1 664 715	1 664 715	1 803 479	1 664 715													
H31	PH3-T4 LOT 50B	1 992 750	1 992 750	2 391 300									1 992 750					
H32	PH3-T5 LOTS 40A+40B+40C	2 747 250	2 747 250	3 296 700							428 250	1 162 500						
H33	PH3-T2 LOTS 41+42+47	3 534 000	3 534 000	4 240 800					2 222 250	1 156 500 1 311 750 1 653 000								
H34	PH3-T3 LOTS 48+49	1 653 000	1 653 000	1 983 600														
H35	PH3-T6 LOTS 43A+43B	841 875	841 875	1 010 250										841 875				
H36	PH3-T7 LOTS 35A+35B+44	1 412 625	1 412 625	1 695 150											1 412 625			
H37	PH3-T8 LOTS 36A+36B	1 282 500	1 282 500	1 539 000												1 282 500 997 500		
H38	PH3-T9 LOTS 45A+45B	997 500	997 500	1 197 000														
H39	PH3-T10 LOTS 25+46	2 334 375	2 334 375	2 801 250													2 334 375	
H4	CESSION REALISE PAR LA VILLE DE METZ	1 250 050	1 250 050	1 250 050	1 250 050													
H40	ILOT 8 HABITER	1 250 050	1 250 050	1 250 050	1 250 050													
H5	LOCAUX COMMERCIAUX	806 047	806 047	967 171	310 047			250 000		246 000								
H50	VENTE LOCAUX + GARAGES	310 047	310 047	371 971	310 047													
H51	LOT 9A + 2 doubles garages	246 000	246 000	295 200						246 000								
H52	LOT 1 + 1 double garage	250 000	250 000	300 000				250 000										
H6	AUTRES	6 204	6 204	7 445	6 204													
H61	LOGEMENTS COLLECTIFS -PO																	
H62	LOGEMENTS COLLECTIFS-																	
H63	LOGEMENTS COLLECTIFS-																	
H99	ECHANGE CHRISTINE	6 204	6 204	7 445	6 204													
I	PRODUITS FINANCIERS	157 112	157 112	157 112	157 112													
I1	PRODUITS FINANCIERS	157 112	157 112	157 112	157 112													
K	SUBVENTIONS	156 937	156 937	187 134	156 937													
K1	ETAT (Fonds d'Aménagement	150 987	150 987	181 184	150 987													
K2	ADEME	5 950	5 950	5 950	5 950													
L	PARTICIPATIONS		1 000 000	1 000 000														1 000 000
L1	PARTICIPATION CONCEDANT		1 000 000	1 000 000														1 000 000
M	RECETTES DIVERSES	175 001	178 169	212 611	142 969	6 728	4 050	12 462	14 825	3 862								
M1	LOYERS LOCAUX	58 910	55 350	66 420	20 150		4 050	12 462	14 825	3 862								
M2	AUTRES RECETTES TAXABLES	109 546	116 274	138 799	116 274	6 728												
M3	AUTRES RECETTES NON	2 309	2 309	2 309	2 309													
M9	CHARGES LOCAUX	4 236	4 236	5 083	4 236													
	RESULTAT D'EXPLOITATION	3		1 274 292	-5 489 155	-568 858	-1 786 736	1 401 559	3 945 077	2 526 366	-508 613	-1 457 392	936 243	-1 611 945	64 103	401 287	1 019 860	559 345
	AMORTISSEMENTS	16 281 457	17 781 457	19 833 891	9 477 502	1 030 135	824 994	1 501 316	2 002 644	700 000	700 000	175 000						2 400 000
N	ETAT TVA			2 052 434														
O	AVANCES REMBOURSABLES	5 581 457	5 581 457	5 581 457	3 181 457	731 457												2 400 000
O2	REMBOURSEMENT AVANCES	4 100 000	4 100 000	4 100 000	1 700 000													2 400 000
O9	DECALAGE ACTE D'APPORT	1 481 457	1 481 457	1 481 457	1 481 457	731 457												
P	EMPRUNT EN COURS	10 700 000	12 200 000	12 200 000	6 296 045	298 678	824 994	1 501 316	2 002 644	700 000	700 000	175 000						
P2	REMBOURSEMENT EMPRUNTS	5 200 000	3 200 000	3 200 000	1 700 000			500 000	1 000 000									
P9	RBT EMPRUNTS CREDIT COOPERATIF 2 000 000 € PRET 2 000 000 € 01/04/07/10 OP0011-153035C OP0011-LBP-00020026	5 500 000	9 000 000 2 000 000 2 000 000 1 500 000 3 500 000	9 000 000 2 000 000 2 000 000 1 500 000 3 500 000	4 596 045 2 000 000 2 000 000 596 045	298 678	824 994	1 001 316	1 002 644	700 000	700 000	175 000						
	MOBILISATIONS	16 281 457	17 781 457	19 956 548	12 781 457		5 000 000											
N	ETAT TVA			2 175 091														
O	AVANCES REMBOURSABLES	5 581 457	5 581 457	5 581 457	5 581 457													
O1	AVANCES	4 100 000	4 100 000	4 100 000	4 100 000													
O9	DECALAGE ACTE D'APPORT	1 481 457	1 481 457	1 481 457	1 481 457													

		Bilan 2023	Nouveau Bilan		Réalisé	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Intitulé		approuvé	HT	TTC	Total	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année
P	EMPRUNT EN COURS	10 700 000	12 200 000	12 200 000	7 200 000		5 000 000											
P1	EMPRUNT A VENIR 2	5 200 000	3 200 000	3 200 000	1 700 000		1 500 000											
P9	DIVERS EMPRUNTS	5 500 000	9 000 000	9 000 000	5 500 000		3 500 000											
	CREDIT COOPERATIF 2 000 000 €		2 000 000	2 000 000	2 000 000													
	PRET 2 000 000 € 01/04/07/10		2 000 000	2 000 000	2 000 000													
	OP0011-153035C		1 500 000	1 500 000	1 500 000													
	OP0011-LBP-00020026		3 500 000	3 500 000			3 500 000											
	FINANCEMENT			122 657	3 303 955	-1 030 135	4 175 006	-1 501 316	-2 002 644	-700 000	-700 000	-175 000						
	TRESORERIE					-1 180 838	203 070	103 312	2 045 745	3 872 111	2 663 498	1 031 107	1 967 350	355 404	419 508	820 795	1 840 655	-2 400 000
	TVA sur dépense	8 007 204			3 175 929	390 837	584 631	809 988	670 313	612 712	170 303	497 093	189 565	466 774	249 234	347 747	237 916	71 691
	TVA sur recette	9 357 552			3 140 067	324 908	290 634		1 147 523	1 507 540	85 650	232 500	398 550	168 375	282 525	456 000	466 875	
	TVA sur financement	-78 367			122 657	201 024												
	TVA période						-293 997	337 535	837 227	569 236	-84 653	-264 593	208 985	-298 399	33 291	108 253	228 959	-71 691
	TVA déclarée (CA3)						-207 201	337 535	837 227	569 236	-84 653	-264 593	208 985	-298 399	33 291	108 253	228 959	-71 691
	Dépenses TTC	57 295 302			26 865 758	2 584 233	3 809 252	5 146 042	4 262 936	3 996 083	1 107 165	3 116 985	1 246 072	2 920 594	1 597 756	2 226 460	1 552 431	512 346
	Recettes TTC	58 645 653			21 340 742	1 949 446	1 743 804	6 885 135	9 045 240	7 091 685	513 900	1 395 000	2 391 300	1 010 250	1 695 150	2 736 000	2 801 250	1 000 000
	Amortissements	18 333 891			11 529 936	1 030 135	824 994	1 501 316	2 002 644	700 000	700 000	175 000						2 400 000
	Mobilisations	18 255 524			14 956 548	201 024	5 000 000											
	Clients				36 344 178	2 150 470	21 741											
	Acompte				920 426		-920 426											
	Dépôt de garantie				42 563		-42 563											
	Encaissement				35 345 245	2 153 302	10 994											
	Remboursement acompte				-851 797		851 797											
	Remboursement dépôt de garantie				-42 563		42 563											
	Reste à encaisser				21 741		-21 741											
	Fournisseurs				37 525 016	2 983 487	756 347											
	Avance				174 033		-174 033											
	Provision				17 741	2 550	-17 741											
	Règlement				37 351 322	3 018 437	708 145											
	Résorption d'avance				-174 033		174 033											
	Retenue de garantie				-122 504	-68 030	122 504											
	Résorption provision				-12 844	-1 960	12 844											
	Restitution RG				19 420		-19 420											
	Reste à régler				756 347	756 347	-756 347											
	TRESORERIE PERIODE	1 271 984			-1 180 838	-833 018	1 399 192	-99 758	1 942 433	1 826 366	-1 208 613	-1 632 392	936 243	-1 611 945	64 103	401 287	1 019 860	-1 840 655
	Frais & Produits financiers						-15 284											
	TRESORERIE CUMUL					-1 180 838	203 070	103 312	2 045 745	3 872 111	2 663 498	1 031 107	1 967 350	355 404	419 508	820 795	1 840 655	

	Bilan 2023	Nouveau Bilan		Réalisé	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Intitulé	approuvé	TTC	HT	Total	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année
DEPENSES	57 295 302	58 375 164	50 291 269	26 865 758	2 584 233	3 824 537	5 146 042	4 262 936	3 996 083	1 107 165	3 116 985	1 246 072	2 920 594	1 597 756	2 226 460	1 552 431	512 346
A ETUDES	892 101	892 102	823 999	623 172		22 410	22 410	22 410	22 410	22 410	22 410	22 410	22 410	22 410	22 410	22 410	22 420
A02 ETUDES PRE -	241 511	241 511	217 707	109 200		11 026	11 026	11 026	11 026	11 026	11 026	11 026	11 026	11 026	11 026	11 026	11 029
A03 HONORAIRES MAITRISE	383 115	383 115	366 877	383 115													
A06 SONDAGES	168 665	168 666	140 604	32 047		11 384	11 384	11 384	11 384	11 384	11 384	11 384	11 384	11 384	11 384	11 384	11 391
A09 ARCHEOLOGIE PREVENTIVE	98 810	98 810	98 810	98 810													
B FONCIER	4 707 188	4 706 484	4 520 081	4 428 787	3 529	23 141	23 141	23 141	23 141	23 141	23 141	23 141	23 141	23 141	23 141	23 141	23 148
B01 ACQUISITIONS DANS LA ZAC	3 385 852	3 385 852	3 384 611	3 385 852													
B02 ACQUISITIONS AVT ZAC	87 025		87 025														
B03 FRAIS D'ACQUISITION	39 038	39 038	38 873	39 038													
B04 FRAIS ACTE D'APPORT	18 502	18 502	15 499	18 502													
B06 HONORAIRES GEOMETRES																	
B08 IMPOTS ET TAXES	362 811	362 106	315 773	84 409	3 529	23 141	23 141	23 141	23 141	23 141	23 141	23 141	23 141	23 141	23 141	23 141	23 148
B10 ACQUISITION LOCAUX	813 960	813 960	678 300	813 960													
C CONSTRUCTIONS	84 715	91 362	80 159	25 562	2 348	1 800	2 000	2 000									60 000
C399 PROVISION AMGT MAISON DU	60 000	60 000	50 000														60 000
C699 PROVISIONS POUR CHARGES	24 715	31 362	30 159	25 562	2 348	1 800	2 000	2 000									
D TRAVAUX D'AMENAGEMENT	45 741 188	46 214 420	38 553 877	17 967 112	2 333 762	3 414 673	4 757 155	3 919 526	3 576 202	931 156	2 890 136	1 042 974	2 708 990	1 402 380	1 991 380	1 332 261	280 476
D00 TRAVAUX INFRASTRUCTURE	40 179 721	40 667 108	33 921 142	16 331 276	2 055 702	2 930 080	4 111 000	3 449 666	3 067 576	793 845	2 486 811	897 516	2 315 338	1 200 000	1 704 000	1 140 000	240 000
D01 AMGT PISTE CHANTIER	310 360	310 360	270 305	310 360													
D02 PH1_ADDUCTION EAU	328 147	328 147	274 292	328 147													
D03 PH1_AMENEE EXT. ELEC.	268 940	268 940	224 235	268 940													
D04 PH1_ENS. VOIRIE ASSAIN EP	11 974 334	12 028 383	10 033 164	12 028 383	54 049												
D07 PH1 RUE HAUTE RIVE -	180 000	240 000	200 000				240 000										
D08 PH1 AMGT PAYSAGERS S/	1 321 183	1 343 420	1 129 263	1 343 420	22 238												
D09 ACTUALISATIONS ET ALEAS	1 028 634	39 305	32 754	1 127				18 000	18 000	2 177							
D10 PH2-S1 INTEG RUE DE PELTRE	840 000	984 000	820 000				300 000	684 000									
D11 PH1 TRX ACCES PARCELLES	36 000	36 000	30 000	36 000													
D12 PH2_LOT 1 VRD		38 431	32 025	38 431	12 768												
D13 CONC ORANGE - CONV	8 688	8 688	7 240			2 007			1 867		2 997	1 435	383				
D14 CONC RESEDA - CONV	330 612	330 612	275 510			76 368			71 040		114 048	54 597	14 559				
D15 CONC UEM - CONV	1 412 126	1 412 126	1 176 772			207 477			193 002		629 767	301 484	80 396				
D16 PH1-LOT 1 PARA - VRD COLAS	3 429 467	2 949 467	2 457 889	1 913 660	1 913 660	1 035 806											
D17 PH1-LOT 2 PARA - BT &	273 004	273 004	227 503	52 986	52 986	220 018											
D18 PH1-LOT 3 PARA - Amgts	1 244 404	1 244 404	1 037 003			1 244 404											
D19 PH2-S1 VIAB HORS RUE PELTRE	480 000	1 764 000	1 470 000			144 000	420 000	1 200 000									
D20 PH2-S1 PARA HORS RUE	1 920 000	3 330 000	2 775 000				270 000	600 000	600 000		1 200 000					660 000	
D21 PH2-S2 VIABILISATION	156 000	156 000	130 000				156 000										
D22 PH2-S2 PARACHEVEMENT	156 000	156 000	130 000					156 000									
D23 PH2-S3 AMGT PARC LINEAIRE	360 000	360 000	300 000				360 000										
D24 PH2-S4 PARACHEVEMENT	3 000 000	3 000 000	2 500 000				625 000	791 666	791 666	791 668							
D25 PH3-S1 VIABILISATION	1 740 000	1 740 000	1 450 000				1 740 000										
D26 PH3-S1 PARACHEVEMENT	3 480 000	3 324 000	2 770 000										1 200 000	1 200 000	924 000		
D27 PH3-S2 TRAVAUX	1 080 000	1 080 000	900 000						1 080 000								
D28 PH3-S3 VIABILISATION	1 350 000	1 020 000	850 000										1 020 000				
D29 PH1+2 AMGT PREALABLE RUE	9 822	9 822	8 185	9 822													
D30 PH3-S3 PARACHEVEMENT	1 350 000	1 020 000	850 000													540 000	480 000
D31 PH3-S4 PARACHEVEMENT	312 000	312 000	260 000						312 000								
D32 PH3-S5 PARACHEVEMENT	1 080 000	1 080 000	900 000								540 000	540 000					
D33 PH3-S6 VIABILISATION	360 000	240 000	200 000													240 000	
D34 PH3-S6 PARACHEVEMENT	360 000	240 000	200 000														240 000
D37 PARTICIPATIONS DIVERSES	24 000	24 000	20 000	24 000													
D374 PARTICIPATION S/VRD	24 000	24 000	20 000	24 000													
D40 HONORAIRES TECHNIQUES / INGENIERIE	5 537 467	5 523 312	4 612 735	1 611 835	278 060	484 593	646 155	469 859	508 626	137 311	403 325	145 458	393 653	202 380	287 380	192 261	40 476
D4001 INGENIERIE 8% (BE VRD, BE	2 638 141	2 594 513	2 171 737	753 511	93 358	228 136	304 880	221 253	239 573	63 508	189 581	67 319	184 032	96 000	136 320	91 200	19 200
D4002 INDEMNITES	7 200	7 200	6 000														
D4005 ETUDES	68 465	65 939	54 953	19 235	899	5 860	7 622	5 531	6 135	1 588	4 974	1 795	4 631	2 400	3 408	2 280	480
D4006 CONCEPTION ESPACES	2 254 359	2 271 292	1 893 053	660 415	136 795	199 619	266 770	193 597	209 627	55 569	165 884	58 904	161 028	84 000	119 280	79 800	16 800
D4007 MISSION COORDONATEUR	197 626	185 640	154 718	24 552		19 962	26 677	19 360	20 963	5 557	16 588	5 890	16 103	8 400	11 928	7 980	1 680
D4008 MISSION OPC 0,8%	297 712	331 023	275 853	146 923	47 009	22 814	30 488	22 125	23 957	6 351	18 958	6 732	18 403	9 600	13 632	9 120	1 920
D4009 ACTUALISATIONS ET ALEAS	73 964	67 705	56 421			8 202	9 718	7 993	8 371	4 739	7 340	4 818	9 457	1 980	2 812	1 881	396
E FRAIS DIVERS	1 177 091	1 174 177	1 016 593	580 318	17 191	47 559	57 222	56 803	54 517	45 109	46 872	48 864	46 102	47 472	49 554	49 684	44 101
E1 FRAIS COMMERCIALISATION	667 956	667 956	582 948	257 987		34 163	34 163	34 163	34 163	34 163	34 163	34 163	34 163	34 163	34 163	34 163	34 178
E10 ACTIONS DE PROMOTION ET	302 115	302 115	251 892	16 878		23 770	23 770	23 770	23 770	23 770	23 770	23 770	23 770	23 770	23 770	23 770	23 771
E11 PUBLICITE (publicat. insertion	45 245	45 245	37 709	4 512		3 394	3 394	3 394	3 394	3 394	3 394	3 394	3 394	3 394	3 394	3 394	3 403
E12 SIGNALISATION (panneau)	84 000	84 000	70 000			7 000	7 000	7 000	7 000	7 000	7 000	7 000	7 000	7 000	7 000	7 000	7 004
E13 REMBOURSEMENT	236 596	236 596	223 347	236 596													
E2 DIVERS	509 135	506 221	433 645	322 331	17 191	13 397	23 059	22 640	20 354	10 947	12 709	14 701	11 939	13 309	15 391	15 521	9 923
E2001 TIRAGES	7 124	7 124	5 941	2 235		407	407	407	407	407	407	407	407	407	407	407	408
E2002 MAQUETTES	66 905	66 905	55 812	50 607		1 358	1 358	1 358	1 358	1 358	1 358	1 358	1 358	1 358	1 358	1 358	1 359
E2003 ASSURANCES	31 326	34 928	33 842	28 409	3 602	543	543	543	543	543	543	543	543	543	543	543	543
E2004 HONORAIRES GEOMETRE	131 631	123 582	102 985	58 721	648	3 478	13 140	12 721	10 436	1 028	2 790	4 783	2 021	3 390	5 473	5 603	
E2005 FRAIS ACTES ET	58 003	61 079	50 907	52 880	3 076	683	683	683	683	683	683	683	683	683	683	683	684
E2006 COMMUNICATION	60 819	60 819	52 885	51 040		815	815	815	815	815	815	815	815	815	815	815	815
E2007 CONSULTATION MARCHE	21 180	21 180	17 671	17 920			272	272	272	272	272	272	272	272	272	272	272
E2008 GESTION DU QUARTIER	52 489	58 336	49 461	27 368	7 476	2 581	2 581	2 581	2 581	2 581	2 581	2 581	2 581	2 581	2 581	2 581	2 582
E2099 DIVERS FRAIS DIVERS	79 658	72 267	64 142	33 151	2 388	3 260	3 260	3 260	3 260	3 260	3 260	3 260	3 260	3 260	3 260	3 260	3 261



		Bilan 2023	Nouveau Bilan		Réalisé	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Intitulé		approuvé	TTC	HT	Total	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année
F	FRAIS GENEREAX	3 359 210	4 314 968	4 314 968	2 759 210	150 000	150 000	150 000	150 000	275 320	64 585	132 943	108 683	119 951	102 353	139 976	124 935	37 012
F2	REM VARIABLE TRAVAUX 2.5%		403 899	403 899						89 405	23 279	72 253	26 074	67 725	35 060	49 784	33 307	7 012
F3	REM VARIABLE		431 859	431 859						155 915	11 306	30 690	52 609	22 226	37 293	60 192	61 628	
F4	FORFAIT ANNUEL GESTION	3 359 210	3 479 210	3 479 210	2 759 210	150 000	150 000	150 000	150 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000
G	FRAIS FINANCIERS	1 333 809	981 651	981 593	481 597	77 403	164 953	134 114	89 057	44 494	20 764	1 483						45 189
G1	F. F. S/ EMPRUNT CREDIT COOPERATIF 2 000 000 € PRET 2 000 000 € 01/04/07/10 OP0011-153035C OP0011-LBP-00020026	299 748	614 262	614 236	294 681	6 209	89 669	94 114	69 057	44 494	20 764	1 483						
G2	F.F. EMPRUNTS A VENIR	462 958																
G3	F.F. COURT TERME	571 103	202 198	202 166	186 914	71 192	15 284											
G4	FRAIS FINANCIERS		120 002	120 002	2	3	60 000	40 000	20 000									
G5	PROVISION FRAIS		45 189	45 189														45 189
	RECETTES	58 645 653	59 649 455	50 291 269	21 340 742	1 949 446	1 743 804	6 885 135	9 045 240	7 091 685	513 900	1 395 000	2 391 300	1 010 250	1 695 150	2 736 000	2 801 250	1 000 000
H	CESSIONS	58 092 597	58 092 599	48 799 052	20 826 125	1 941 372	1 738 944	6 870 180	9 027 450	7 087 050	513 900	1 395 000	2 391 300	1 010 250	1 695 150	2 736 000	2 801 250	
H1	PHASE 1	15 451 808	11 271 339	9 411 107	11 271 339													
H10	LOTS ATTRIBUES	15 451 808	11 271 339	9 411 107	11 271 339													
H2	PHASE 2	18 457 594	22 638 064	18 865 054	6 121 840	1 941 372	1 738 944	6 570 180	6 360 750	1 846 350								
H20	PH2-T0 LOTS 27+20		4 180 468	3 483 724	4 180 468													
H22	PH2-T1 LOTS 23	2 106 000	2 106 000	1 755 000				2 106 000										
H23	PH2-T2 LOTS 24A+31A	1 394 400	1 394 400	1 162 000				1 394 400										
H24	PH2-T3 LOTS 26+29+30+34	3 680 314	3 680 316	3 066 930	1 941 372	1 941 372	1 738 944											
H25	PH2-T4 LOT 28	1 019 250	1 019 250	849 375				1 019 250										
H26	PH2-T5 LOTS 24B+31B	3 022 650	3 022 650	2 518 875					3 022 650									
H27	PH2-T6 LOTS 32A+32B	2 305 230	2 305 230	1 921 025				458 880		1 846 350								
H28	PH3-T1 LOTS 33+37+38+39	4 929 750	4 929 750	4 108 125				1 591 650	3 338 100									
H3	PHASE 3	21 958 529	21 958 529	18 460 590	1 803 479				2 666 700	4 945 500	513 900	1 395 000	2 391 300	1 010 250	1 695 150	2 736 000	2 801 250	
H30	LOTS ATTRIBUES	1 803 479	1 803 479	1 664 715	1 803 479													
H31	PH3-T4 LOT 50B	2 391 300	2 391 300	1 992 750									2 391 300					
H32	PH3-T5 LOTS 40A+40B+40C	3 296 700	3 296 700	2 747 250						1 387 800	513 900	1 395 000						
H33	PH3-T2 LOTS 41+42+47	4 240 800	4 240 800	3 534 000					2 666 700	1 574 100								
H34	PH3-T3 LOTS 48+49	1 983 600	1 983 600	1 653 000						1 983 600								
H35	PH3-T6 LOTS 43A+43B	1 010 250	1 010 250	841 875									1 010 250					
H36	PH3-T7 LOTS 35A+35B+44	1 695 150	1 695 150	1 412 625											1 695 150			
H37	PH3-T8 LOTS 36A+36B	1 539 000	1 539 000	1 282 500												1 539 000		
H38	PH3-T9 LOTS 45A+45B	1 197 000	1 197 000	997 500												1 197 000		
H39	PH3-T10 LOTS 25+46	2 801 250	2 801 250	2 334 375													2 801 250	
H4	CESSION REALISE PAR LA VILLE DE METZ	1 250 050	1 250 050	1 250 050	1 250 050													
H40	ILOT 8 HABITER	1 250 050	1 250 050	1 250 050	1 250 050													
H5	LOCAUX COMMERCIAUX	967 171	967 171	806 047	371 971			300 000		295 200								
H50	VENTE LOCAUX + GARAGES	371 971	371 971	310 047	371 971													
H51	LOT 9A + 2 doubles garages	295 200	295 200	246 000						295 200								
H52	LOT 1 + 1 double garage	300 000	300 000	250 000				300 000										
H6	AUTRES	7 445	7 445	6 204	7 445													
H61	LOGEMENTS COLLECTIFS -PO																	
H62	LOGEMENTS COLLECTIFS-																	
H63	LOGEMENTS COLLECTIFS-																	
H99	ECHANGE CHRISTINE	7 445	7 445	6 204	7 445													
I	PRODUITS FINANCIERS	157 112	157 112	157 112	157 112													
I1	PRODUITS FINANCIERS	157 112	157 112	157 112	157 112													
K	SUBVENTIONS	187 134	187 134	156 937	187 134													
K1	ETAT (Fonds d'Aménagement	181 184	181 184	150 987	181 184													
K2	ADEME	5 950	5 950	5 950	5 950													
L	PARTICIPATIONS		1 000 000	1 000 000														1 000 000
L1	PARTICIPATION CONCEDANT		1 000 000	1 000 000														1 000 000
M	RECETTES DIVERSES	208 810	212 611	178 169	170 371	8 074	4 860	14 955	17 790	4 635								
M1	LOYERS LOCAUX	70 693	66 420	55 350	24 181		4 860	14 955	17 790	4 635								
M2	AUTRES RECETTES TAXABLES	130 725	138 799	116 274	138 799	8 074												
M3	AUTRES RECETTES NON	2 309	2 309	2 309	2 309													
M9	CHARGES LOCAUX	5 083	5 083	4 236	5 083													
	RESULTAT D'EXPLOITATION	1 350 351	1 274 292		-5 525 016	-634 787	-2 080 733	1 739 093	4 782 304	3 095 602	-593 265	-1 721 985	1 145 228	-1 910 344	97 394	509 540	1 248 819	487 654
	AMORTISSEMENTS	18 333 891	19 833 891	17 781 457	11 529 936	1 030 135	824 994	1 501 316	2 002 644	700 000	700 000	175 000						2 400 000
N	ETAT TVA	2 052 434	2 052 434		2 052 434													
N1	TVA A DECAISSER	2 052 434	2 052 434		2 052 434													
O	AVANCES REMBOURSABLES	5 581 457	5 581 457	5 581 457	3 181 457	731 457												2 400 000
O2	REMBOURSEMENT AVANCES	4 100 000	4 100 000	4 100 000	1 700 000													2 400 000
O9	DECALAGE ACTE D'APPORT	1 481 457	1 481 457	1 481 457	1 481 457	731 457												
P	EMPRUNT EN COURS	10 700 000	12 200 000	12 200 000	6 296 045	298 678	824 994	1 501 316	2 002 644	700 000	700 000	175 000						
P2	REMBOURSEMENT EMPRUNTS	5 200 000	3 200 000	3 200 000	1 700 000			500 000	1 000 000									
P9	RBT EMPRUNTS CREDIT COOPERATIF 2 000 000 € PRET 2 000 000 € 01/04/07/10 OP0011-153035C OP0011-LBP-00020026	5 500 000	9 000 000	9 000 000	4 596 045	298 678	824 994	1 001 316	1 002 644	700 000	700 000	175 000						
			2 000 000	2 000 000	2 000 000													
			2 000 000	2 000 000	2 000 000													
			1 500 000	1 500 000	596 045	298 678	299 994	301 316	302 644									
			3 500 000	3 500 000			525 000	700 000	700 000	700 000	700 000	175 000						
	MOBILISATIONS	18 255 524	19 956 548	17 781 457	14 956 548	201 024	5 000 000											
N	ETAT TVA	1 974 067	2 175 091		2 175 091	201 024												
N2	CREDIT TVA REMBOURSER	1 974 067	2 175 091		2 175 091	201 024												
O	AVANCES REMBOURSABLES	5 581 457	5 581 457	5 581 457	5 581 457													



		Bilan 2023	Nouveau Bilan		Réalisé	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Intitulé		approuvé	TTC	HT	Total	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année
O1	AVANCES	4 100 000	4 100 000	4 100 000	4 100 000													
O9	DECALAGE ACTE D'APPORT	1 481 457	1 481 457	1 481 457	1 481 457													
P	EMPRUNT EN COURS	10 700 000	12 200 000	12 200 000	7 200 000		5 000 000											
P1	EMPRUNT A VENIR 2	5 200 000	3 200 000	3 200 000	1 700 000		1 500 000											
P9	DIVERS EMPRUNTS	5 500 000	9 000 000	9 000 000	5 500 000		3 500 000											
	CREDIT COOPERATIF 2 000 000 €		2 000 000	2 000 000	2 000 000													
	PRET 2 000 000 € 01/04/07/10		2 000 000	2 000 000	2 000 000													
	OP0011-153035C		1 500 000	1 500 000	1 500 000													
	OP0011-LBP-00020026		3 500 000	3 500 000			3 500 000											
	FINANCEMENT	-78 367	122 657		3 426 612	-829 111	4 175 006	-1 501 316	-2 002 644	-700 000	-700 000	-175 000						-2 400 000
	TRESORERIE					-1 180 838	203 070	103 312	2 045 745	3 872 111	2 663 498	1 031 107	1 967 350	355 404	419 508	820 795	1 840 655	
	TVA sur dépense	8 007 204			3 175 929	390 837	584 631	809 988	670 313	612 712	170 303	497 093	189 565	466 774	249 234	347 747	237 916	71 691
	TVA sur recette	9 357 552			3 140 067	324 908	290 634	1 147 523	1 507 540	1 181 947	85 650	232 500	398 550	168 375	282 525	456 000	466 875	
	TVA sur financement	-78 367			122 657	201 024												
	TVA période						-293 997	337 535	837 227	569 236	-84 653	-264 593	208 985	-298 399	33 291	108 253	228 959	-71 691
	TVA déclarée (CA3)					-207 201	337 535	837 227	569 236	-84 653	-264 593	208 985	208 985	-298 399	33 291	108 253	228 959	-71 691
	Dépenses TTC	57 295 302			26 865 758	2 584 233	3 809 252	5 146 042	4 262 936	3 996 083	1 107 165	3 116 985	1 246 072	2 920 594	1 597 756	2 226 460	1 552 431	512 346
	Recettes TTC	58 645 653			21 340 742	1 949 446	1 743 804	6 885 135	9 045 240	7 091 685	513 900	1 395 000	2 391 300	1 010 250	1 695 150	2 736 000	2 801 250	1 000 000
	Amortissements	18 333 891			11 529 936	1 030 135	824 994	1 501 316	2 002 644	700 000	700 000	175 000						2 400 000
	Mobilisations	18 255 524			14 956 548	201 024	5 000 000											
	Clients				36 344 178	2 150 470	21 741											
	Acompte				920 426		-920 426											
	Dépot de garantie				42 563		-42 563											
	Encaissement				35 345 245	2 153 302	10 994											
	Remboursement acompte				-851 797		851 797											
	Remboursement dépôt de garantie				-42 563		42 563											
	Reste à encaisser				21 741	21 741	-21 741											
	Fournisseurs				37 525 016	2 983 487	756 347											
	Avance				174 033		-174 033											
	Provision				17 741	2 550	-17 741											
	Règlement				37 351 322	3 018 437	708 145											
	Résorption d'avance				-174 033		174 033											
	Retenue de garantie				-122 504	-68 030	122 504											
	Résorption provision				-12 844	-1 960	12 844											
	Restitution RG				19 420		-19 420											
	Reste à régler				756 347	756 347	-756 347											
	TRESORERIE PERIODE	1 271 984			-1 180 838	-833 018	1 399 192	-99 758	1 942 433	1 826 366	-1 208 613	-1 632 392	936 243	-1 611 945	64 103	401 287	1 019 860	-1 840 655
	Frais & Produits financiers						-15 284											
	TRESORERIE CUMUL					-1 180 838	203 070	103 312	2 045 745	3 872 111	2 663 498	1 031 107	1 967 350	355 404	419 508	820 795	1 840 655	

TABLEAU DES ACQUISITIONS

Acquisitions entre le 01/01/2024 et le 31/12/2024

Acquisition n°	3	Mode :	-	Nature de l'acte :	Acquisition	N° de l'acte :	/	Date d'acquisition :		Date du jugement :	
Ancien propriétaire :						Estimation France Domaine :		0.00 €		Prix d'achat :	
						Frais de notaire :			Frais de géomètre :		Autres frais :
Bureau des hypothèques :						Observations :					
Date de publication :											
Notaire :											
						0.00 €					

Biens de l'acquisition :

Total : 0 m²

TABLEAU DES CESSIONS

Cessions entre le 01/01/2024 et le 31/12/2024

Cession n°	38	Mode :	-	Nature de l'acte :	SCCV SEILLE SOLEIL LOTS 26	N° de l'acte :	/	Date de cession :	20/12/2024		
Nouveau propriétaire :		SCCV SEILLE SOLEIL LOTS 26			Estimation France Domaine :		0.00 €			Prix de cession	555444.00 €
						Frais de notaire :		Frais de géomètre :		Autres frais :	0.00 €
Bureau des hypothèques :						Observations :					
Date de publication :											
Notaire :											

Biens de la cession :

Cad.	Commune	Section	Numéro	Bâti/Lot/Volume	Etage.	Lieudit ou adresse cadastrale	Contenance (m²)
	57463 - METZ	RP	151			Rue G Ducrocq	1 668.00

Total : 1668 m²  
Dont lots : 0 m²  
Dont volumes : 0 m²  
Dont parcelles : 1668 m²

TABLEAU DES CESSIONS

Cessions entre le 01/01/2024 et le 31/12/2024

Cession n°	39	Mode :	-	Nature de l'acte :	SCCV SEILLE SOLEIL LOTS 30	N° de l'acte :	/	Date de cession :	20/12/2024		
Nouveau propriétaire :		SCCV SEILLE SOLEIL LOTS 30			Estimation France Domaine :		0.00 €			Prix de cession	1385928.06 €
						Frais de notaire :		Frais de géomètre :		Autres frais :	0.00 €
Bureau des hypothèques :						Observations :					
Date de publication :											
Notaire :											

Biens de la cession :

Cad.	Commune	Section	Numéro	Bâti/Lot/Volume	Etage.	Lieudit ou adresse cadastrale	Contenance (m²)
	57463 - METZ	RP	154			Rue G. Ducrocq	3 822.00

Total : 3822 m²  
Dont lots : 0 m²  
Dont volumes : 0 m²  
Dont parcelles : 3822 m²

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

### **AVENANT N°5**

#### **A LA CONVENTION DE CONCESSION D'AMENAGEMENT DU 03 AVRIL 2012 ENTRE LA VILLE DE METZ ET LA SAREMM**

#### **EXPOSE**

Par convention de concession d'aménagement du 3 avril 2012 et de ses avenants successifs, la Ville de Metz a confié à la SAREMM, l'aménagement de la ZAC « des Coteaux de la Seille ».

Les parties conviennent de modifier le terme de la concession, fixée au 31 décembre 2032, par avenant n°4 du 20 décembre 2019.

En conséquence, il convient de fixer les modalités de rémunération de la SAREMM jusqu'au terme de la concession.

Également, afin de permettre à l'opération de s'équilibrer jusqu'à son terme, les parties conviennent d'instaurer une participation d'équilibre.

Enfin, afin d'être parfaitement cohérent dans le cadre de l'ensemble des opérations d'aménagement lui étant confiées, la SAREMM a sollicité auprès de la Ville de METZ, une mise en concordance des dates de remise des Comptes-Rendus Annuels d'Activités, en les fixant au 15 juin de chaque année.

Il convient ainsi de modifier l'article 17 de la convention de concession d'aménagement du 3 avril 2012.

Tels sont les objets du présent avenant.

Ceci étant exposé,

#### **ENTRE :**

##### **La Ville de Metz,**

Représentée par son Maire, Monsieur François GROSDIDIER, agissant en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du

Désignée ci-après « la Ville » ou « la Collectivité concédante »,

**D'une part,**

#### **ET :**

**La Société d'Aménagement et de Renouvellement de l'Eurométropole de METZ « SAREMM »**, Société Anonyme Publique Locale, au capital de 360.000 €, dont le siège social est à METZ (57045) – 48 place Mazelle, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de METZ, sous le numéro B 361.800.436,

Représentée par Monsieur Jérôme BARRIER, Directeur Général, agissant au nom et pour le compte de la SAREMM en sa dite qualité et en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 28 mai 2019,

Désignée ci-après "SAREMM" ou « le Concessionnaire »,

**D'autre part,**

Il est convenu ce qui suit :

## **ARTICLE 1 – DUREE DE LA CONCESSION**

Par avenant n°4 du 20 décembre 2019, le terme de la concession de la ZAC des Côteaux de la Seille est fixé au 31 décembre 2032.

Afin de permettre à la SAREMM de réaliser le programme d'aménagement restant à exécuter, le terme de la concession est fixé au **31 décembre 2036**.

## **ARTICLE 2 – REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE**

Au terme du bilan financier arrêté au 31 décembre 2024 et pour la période courant du 1<sup>er</sup> janvier 2028 au 31 décembre 2036, soit jusqu'au terme de la concession, la rémunération de la SAREMM est décomposée comme suit :

- Fixation d'un forfait de gestion à hauteur de 30.000 € par année, soit **270.000 € pour la période concernée** ;
- Pour les tâches de suivi technique relatives aux études et à la réalisation des travaux d'aménagement et de construction, 2,5% du montant des dépenses réglées TTC , à l'exclusion des frais financiers et de sa propre rémunération, soit **403.899 € pour la période concernée** ;
- Pour les tâches de commercialisation, 2,2% de l'ensemble du montant des cession constatées TTC, à l'exception des produits financiers, soit **431.859 € pour la période concernée**.

## **ARTICLE 3 – PARTICIPATION FINANCIERE DU CONCEDANT**

Au terme des dispositions de l'article 16.4 « Participations de la Collectivité concédante au coût de l'opération », il est précisé « *En application de l'article L.300-5 du Code de l'urbanisme, le montant prévisionnel de la participation de la collectivité concédante est fixé à 0 €* ».

Afin de permettre à l'opération de s'équilibrer jusqu'à son terme, les parties conviennent de fixer une participation financière d'équilibre du Concédant, à hauteur de **1.000.000,00 €**.

## **ARTICLE 4 – MODIFICATION DE LA DATE DE REMISE DE CRAC**

Aux termes des dispositions de l'article 17.1 de la convention de concession du 3 avril 2012, il est précisé « *ainsi qu'il est dit aux articles L.300-5 du Code de l'urbanisme, le Concessionnaire adresse chaque année à la Collectivité concédante, avant le 30 mars de chaque année, pour examen et approbation un compte-rendu financier comportant notamment en annexe :*

- a) *Le « bilan » prévisionnel global actualisé défini à l'article 18 ci-après, faisant apparaître, d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes des dépenses restant à réaliser ;*
- b) *Le plan global de trésorerie actualisé de l'opération défini à l'article 18 ci-après, faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération ;*
- c) *Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé visé aux articles 7.5.1 et 12.1. ;*
- d) *Une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir ;*
- e) *Le cas échéant, le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances prévues à l'article 16.5 ;*
- f) *Le cas échéant, le compte-rendu d'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques en application de l'article 16.3, de l'échéancier de ces subventions et de leur encaissement effectif.*

*Ces documents seront soumis à l'examen de l'organe délibérant qui se prononcera par un vote dans les trois mois suivant la communication ».*

La date limite d'envoi du compte-rendu financier ou compte-rendu annuel à la collectivité est désormais fixée au **15 juin de chaque année**, en lieu et place du 30 mars de chaque année.



## **ARTICLE 2 – DISPOSITIONS ANTERIEURES**

Toutes les dispositions des documents suivants non abrogées, modifiées ou complétées par le présent avenant continuent valablement à obliger les parties signataires des présentes :

- la convention de concession d'aménagement du 3 avril 2012,
- l'avenant n°1 du 14 février 2013 ;
- l'avenant n°2 du 26 novembre 2015 ;
- l'avenant n°3 du 12 octobre 2018 ;
- l'avenant n°4 du 20 décembre 2019.

Fait en deux (2) exemplaires :

A METZ, le

Pour la Ville de Metz  
**Le Maire**

**François GROSDIDIER**

A METZ, le

Pour La SAREMM  
**Le Directeur Général**

**Jérôme BARRIER**

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

### **AVENANT N°4** **A LA CONVENTION FINANCIERE DES 25 MAI ET 08 AOUT 2012 ENTRE LA VILLE DE METZ ET LA** **SAREMM**

#### **EXPOSE**

Par convention de concession du 3 avril 2012, la Ville de METZ a confié à la SAREMM l'aménagement de la ZAC des Coteaux de la Seille.

Par convention financière des 25 mai et 08 août 2012, les parties ont défini d'une part, le montant des avances à consentir à l'opération et d'autre part, les modalités de remboursement de celle-ci.

L'état financier prévisionnel, arrêté au 31 décembre 2024 prévoit la modification de l'échéancier de remboursement de l'avance prévu par l'avenant n°3 du 13 février et 11 mars 2025.

Tel est l'objet du présent avenant.

Ceci étant exposé,

#### **ENTRE :**

##### **La Ville de Metz,**

Représentée par son Maire, Monsieur François GROSDIDIER, agissant en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du

Désignée ci-après « la Ville » ou « la Collectivité concédante »,

**D'une part,**

#### **ET :**

**La Société d'Aménagement et de Renouvellement de l'Eurométropole de METZ "SAREMM"**, Société Anonyme Publique Locale, au capital de 360.000 €, dont le siège social est à METZ (57045) – 48 place Mazelle, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de METZ, sous le numéro B 361.800.436,

Représentée par Monsieur Jérôme BARRIER, Directeur Général, agissant au nom et pour le compte de la SAREMM en sa dite qualité et en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 28 mai 2019,

Désignée ci-après "SAREMM" ou « le Concessionnaire »,

**D'autre part,**

**IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

## **ARTICLE 1 – AVANCES DE TRESORERIE AU 31 DECEMBRE 2024**

Les avances consenties par la Ville de METZ à la SAREMM au titre de la ZAC des Coteaux de la Seille ont été, d'un commun accord entre les parties et eu égard aux documents comptables établis au 31 décembre 2024, versées à hauteur de 4.100.000,00 €, dont 1.700.000,00 € déjà remboursés.

## **ARTICLE 2 – REBMOURSEMENT DES AVANCES PAR LA SAREMM**

Il est rappelé que l'avenant n°1 à la convention financière des 25 mai et 08 août 2012, signé les 20 août et 15 octobre 2014, prévoyait le remboursement de cette avance au cours de l'exercice 2022, sous réserve toutefois, des disponibilités de trésorerie de l'opération.

Par avenant n°2 à la convention financière des 25 mai et 08 août 2012, signé les 21 juillet et 30 octobre 2020 précisant « *le bilan financier actualisé au 31 décembre 2019 et approuvé par le Concédant, prévoit que ce remboursement interviendra, pour des raisons de disponibilités de trésorerie, selon l'échéancier suivant :*

- 750 000 € en 2020 ;
- 500 000 € en 2021 ;
- 450 000 € en 2022 ;
- 500 000 € en 2023 ;
- 400 000 € en 2024 ;
- 500 000 € en 2025 ;
- 500 000 € en 2026 ;
- 500 000 € en 2027 ; »

Le bilan financier actualisé au 31 décembre 2023 et approuvé par le Concédant, prévoit que ce remboursement interviendra, pour des raisons de disponibilités de trésorerie, selon l'échéancier suivant :

- 900 000 € en 2029 ;
- 500 000 € en 2030 ;
- 500 000 € en 2031 ;
- 500 000 € en 2032 ;

Le bilan financier actualisé au 31 décembre 2024, approuvé par le Concédant prévoit que ce remboursement interviendra lors de l'exercice 2036.

Dans le cas où un excédent de trésorerie serait constaté dans le compte-rendu annuel à la collectivité (CRAC), la SAREMM pourra procéder à des remboursements partiels anticipés, faisant l'objet, par conséquent d'avenants à la présente convention.

## **ARTICLE 3 – DISPOSITIONS ANTERIEURES**

Toutes les dispositions de :

- la convention financière des 25 mai et 08 août 2012 ;
- l'avenant n°1 du 20 août et 15 octobre 2014 ;
- l'avenant n°2 des 21 juillet 2020 et 30 octobre 2020 ;
- l'avenant n°3 des 13 février et 11 mars 2025 ;

non abrogées, modifiées ou complétées par le présent avenant, continuent valablement à obliger les parties signataires des présentes.

Fait en deux (2) exemplaires :

A METZ, le

Pour la Ville de Metz  
**Le Maire**

**François GROSDIDIER**

A METZ, le

Pour La SAREMM  
**Le Directeur Général**

**Jérôme BARRIER**