

MAIRIE DE METZ

CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE METZ

PROJET DE DELIBERATION

Séance du 10 juillet 2026

DCM N° 26-07-10-28

Objet : ZAC DES COTEAUX DE LA SEILLE : Approbation du Compte-Rendu financier annuel à la collectivité (CRAC) de l'année 2025.

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 2025.

Actualisation du bilan financier global :

Le bilan financier prévisionnel global est arrêté au 31/12/2025 à hauteur de 50 531 083 € HT équilibré en dépenses et en recettes.

Conformément à l'avenant n°5 à la convention de concession approuvé par la décision du Conseil Municipal du 3 juillet 2025, ce bilan intègre une participation d'équilibre de la collectivité concédante à hauteur de 1 000 000 € HT qui sera versée au plus tard en 2036, soit à l'échéance de la concession.

Le bilan financier prévisionnel global est actualisé comme suit :

Bilan prévisionnel d'opération	Bilan global au 31/12/2024 (€ HT)	Bilan global actualisé au 31/12/2025 (€ HT)	Réalisation au 31/12/2025 * (€ HT)
Dépenses	50 291 269	50 531 083	26 121 143
Recettes ⁽¹⁾	50 291 269	50 531 083	19 658 183
Résultat d'exploitation	0	0	-6 462 959

* 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 2025 connaît une augmentation de 239 814 € HT en dépenses et en recettes (soit environ 0,5%).

Avancement global de l'opération :

L'avancement de l'opération au regard du bilan financier de l'année précédente (arrêté au 31/12/2024) fait état d'une réalisation des dépenses à hauteur de 51,9 %, et des recettes à hauteur de 39,1 %.

Sur la phase 1, l'ensemble des lots est construit et le parachèvement des espaces publics a été finalisé en 2025, à l'exception du lot paysager n° 1 rue Célestine Michel.

Dépenses réalisées en 2025 :

Les dépenses réalisées par le concessionnaire sur l'exercice 2025 s'élèvent à 2 431 314 € HT et ont porté principalement sur :

- des études de sol en prévision de cession de lots en phase 2 pour le montant de 17 910 € HT
- des dépenses foncières pour le montant de 3 571 € HT de taxe foncière sur les propriétés bâties ;
- des provisions sur charge s'élevant à 2 545 € HT pour les locaux acquis sur l'opération RIVA VERDE du lot 9A ;
- des travaux d'infrastructure et d'équipement d'un coût total à 1 841 884 € HT,
- des honoraires techniques et de maîtrise d'œuvre liés à ces travaux, s'élevant à 289 823 € HT ;
- des frais divers d'un montant total de 13 243 € HT comprenant des dépenses d'assurance, d'honoraires de géomètres pour les découpages fonciers, et de constats d'huissier ;
- les frais généraux liés à la rémunération forfaitaire de la concession (en vigueur jusqu'en 2027) à hauteur de 150 000 € HT ;
- des frais financiers acquittés à hauteur de 112 338 € HT au titre des intérêts des emprunts souscrits ou des lignes de trésorerie mises en place.

Les écarts constatés d'un montant de - 808 592 € HT avec les dépenses prévisionnelles évaluées à 3 239 906 € HT au CRAC 2024, sont liés notamment à une diminution des dépenses des travaux d'aménagement de 713 854 € HT (dépenses moindres des travaux de parachèvement de la phase 1, et décalage de certains travaux de voirie provisoire), une diminution d'impôts et taxes (15 713 € HT), une réduction de certains frais divers (26 390 € HT), et une diminution des frais financiers dus à l'emprunt perçu en 2025 (52 615 € HT).

Recettes réalisées en 2025 :

Le montant total des recettes perçues s'élève à 1 457 509 € HT sur l'année 2025.

Ces recettes proviennent :

- de la cession des droits à construire des lots n°29 et 34 à la SCCV SEILLE SOLEIL, pour 1 449 120 € HT,
- des produits financiers s'élevant à 3 739 €,
- et des loyers d'un montant de 4 650 €.

Il n'y a pas d'écart significatif constaté avec les prévisions établies au bilan 2024, hormis les recettes complémentaires de 4 339 € (provenant des produits financiers et de recettes diverses issus de loyers perçus de locaux commerciaux).

La comptabilité de l'opération au 31/12/2025 enregistre une trésorerie positive de 459 953 € HT.

Prix des charges foncières :

Les prix de cession de charge foncières adoptés au CRAC 2024 sont maintenus, à savoir :

- Logements en collectifs ou individuels : 375 € HT /m² de surface de plancher (SDP) (sans distinction des statuts entre propriétaire et investisseur) ;
- Logements locatif aidé : 200 € HT /m² de SDP.
- Bureaux commerces activités : 210 € HT /m² de SDP.

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 2025, du Compte-Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) présenté par la SAREMM, équilibré en dépenses et en recettes à hauteur de 50 531 083 € HT,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ

DECIDE

- **D'APPROUVER** le bilan financier prévisionnel arrêté au 31 décembre 2025 de

l'opération, équilibré en dépenses et en recettes à hauteur de 50 531 083 € 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.

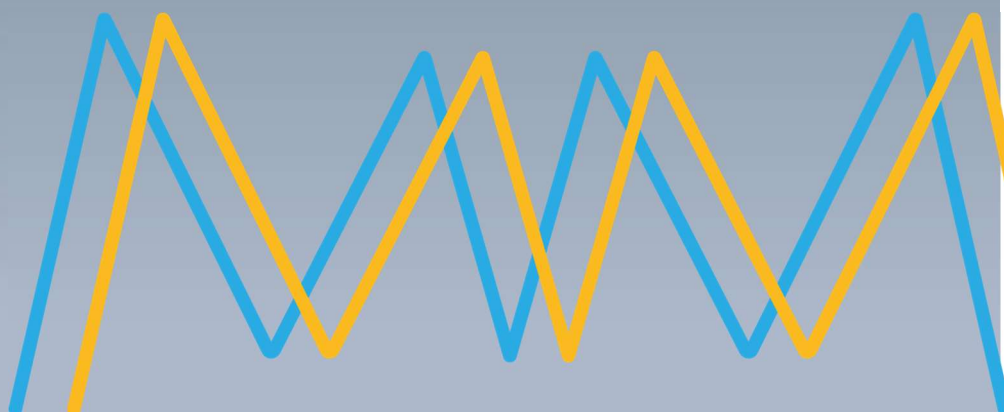
Service à l'origine de la DCM : Service Aménagements Urbains Commissions : Commission Attractivité, Aménagement et Urbanisme Référence nomenclature «ACTES» : 1.4 Autres types de contrats
--



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

ZAC des Coteaux de la Seille

CRAC 2025
NOTE DE CONJONCTURE

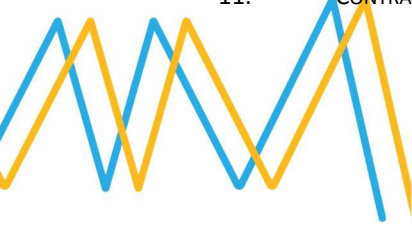


SOMMAIRE



I. Table des matières

I.	PRESENTATION GENERALE ADMINISTRATIVE	7
1.	LES DISPOSITIFS CONTRACTUELS	7
1.1	La convention de concession	7
1.2	La convention financière	7
2.	DOCUMENTS D'URBANISME ET PROCEDURE ENVIRONNEMENTALE	9
3.	DESCRIPTIF DU PATRIMOINE ET DE SON MODE DE GESTION	11
4.	DATE D'APPROBATION DU DERNIER CRAC	11
II.	ÉTAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION – REALISATION AU 31 DECEMBRE 2025	12
1.	DONNEES GENERALES	12
1.1	Programme de l'opération	13
1.2	Etat d'avancement de l'aménagement	14
2.	ASPECTS OPERATIONNELS	15
2.1	Etudes.....	15
2.2	Acquisitions	16
2.3	Travaux.....	16
2.4	Commercialisation.....	18
2.5	Gestion locative du patrimoniale	21
2.6	Rétrocessions.....	22
2.7	Contentieux et divers.....	23
3.	ASPECTS FINANCIERS.....	24
3.1	Les principaux postes de dépenses	24
3.2	Les principaux postes de recettes.....	26
3.3	Financement de l'opération	27
3.4	La trésorerie au 31 décembre 2025.....	28
3.5	Comparaison entre le prévisionnel du CRAC 2024 et le réalisé 2025	28
3.6	Éléments clés de l'évolution du bilan.....	29
III.	PERSPECTIVES DE L'EXERCICE A VENIR ET ULTERIEUREMENT	30
4.	ASPECTS OPERATIONNELS	30
4.1	Etudes.....	30
4.2	Acquisitions	30
4.3	Travaux.....	30
4.4	Commercialisation.....	31
4.5	Gestion locative du patrimoniale	32
4.6	Rétrocessions.....	32
5.	ASPECTS FINANCIERS.....	34
5.1	Les principaux postes de dépenses	34
5.2	Les principaux postes de recettes.....	35
5.3	Financement de l'opération	37
5.4	La trésorerie au 31 décembre 2026.....	37
IV.	PERSPECTIVES ULTERIEURES A 2026	38
6.	ETUDES.....	38
7.	TRAVAUX.....	38
8.	CESSIONS	38
9.	GESTION LOCATIVE DU PATRIMOINE.....	39
V.	DECISIONS A ACTER PAR LE CONCEDANT	40
10.	FINANCIER	40
11.	CONTRACTUEL	40



11.1	<i>Avenant au traité de concession</i>	40
11.2	<i>Avenant à la convention financière</i>	40
12.	OPERATIONNEL	40



LISTE DES ANNEXES

[A. BILAN FINANCIER ACTUALISE AU 31 DECEMBRE 2025](#)

[B. PLAN DE COMMERCIALISATION AU 31 DECEMBRE 2025](#)

[C. TABLEAU RECAPITULATIF DES ACQUISITIONS AU 31 DECEMBRE 2025](#)

[D. TABLEAU RECAPITULATIF DES CESSIONS AU 31 DECEMBRE 2025](#)

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 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^{er} 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^{er} janvier 2019 jusqu'au 1^{er} janvier 2022, puis un forfait annuel de 150 000€ du 1^{er} 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 €.
- L'avenant n°5 à la convention de concession, approuvé par délibération en date du 3 juillet 2025, a reporté le terme de la concession au 31 décembre 2036 et a fixé une participation financière d'équilibre du Concédant à hauteur de 1 000 000 €. En sus, 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. Enfin, le présent avenant modifie le montant de la rémunération du concessionnaire pour la période courant du 1^{er} 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 cessions constatées TTC, à l'exception des produits financiers, soit 431.859 € pour la période concernée.

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 pour 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 €) ;
 - o 900 000 € en 2029 ;
 - o 500 000 € en 2030 ;
 - o 500 000 € en 2031 ;
 - o 500 000 € en 2032.
- L'avenant n°4, des 24 juillet et 5 août 2025 précisait que les avances consenties par la Ville de Metz à la SAREMM ont été, eu égard aux documents comptables établis au 31 décembre 2024, versées à hauteur de 4 100 000 €, dont 1 700 000 € déjà remboursés. En sus, cet avenant modifie l'échéancier prévisionnel de remboursement des avances restantes et prévoit que ce remboursement interviendra lors de l'exercice 2036 pour un montant de 2 400 000 €.

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 2025 :

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 2025, 1 700 000 € ont été remboursés 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 2025, un montant de 731 457,06 € a été remboursé clôturant ainsi le remboursement de l'avance de trésorerie.

La SAREMM a mobilisé quatre 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 ;
- En 2025, un emprunt de 3 500 000 € auprès de la banque postale.

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

2. DOCUMENTS D'URBANISME ET PROCEDURE ENVIRONNEMENTALE

La ZAC¹ 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 m² SHON² maximum (aujourd'hui remplacée par la Surface de Plancher – SDP³) dont :

- 170 000 m² SHON maximum de logements répartis entre des logements sociaux, des logements locatifs libres et en accession à la propriété ;
- 15 000 m² SHON maximum de bureaux, activités et commerces ;
- 5 000 m² 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 m³ ;
- La réalisation d'espaces verts de proximité et de jardins familiaux.



La ville de Metz fait réaliser et approuver l'étude d'impact initiale du 29 mars 2007 produite 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 établi 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.

¹ Zone d'Aménagement Concerté

² Surface Hors Œuvre Nette

³ Surface De Plancher

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 114,8m² et deux garages doubles (lots 126 et 127) – actuellement loué ;
- Local commercial n°3 d'une surface de 112,18m² 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 :

- Le 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 réalisation 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 3 juillet 2025 par le Conseil municipal fait état des réalisations au 31 décembre 2024 et fixe le bilan prévisionnel équilibré à 50 291 268 € HT en dépenses et en recettes.

L'approbation du CRAC en date du 23 décembre 2024 par le Conseil municipal actait l'actualisation des prix plancher minimal garanti de cession pour les exercices 2024 et suivants :

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

II. État d'avancement de l'opération – Réalisation au 31 décembre 2025

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 consolider 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-chaussée 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

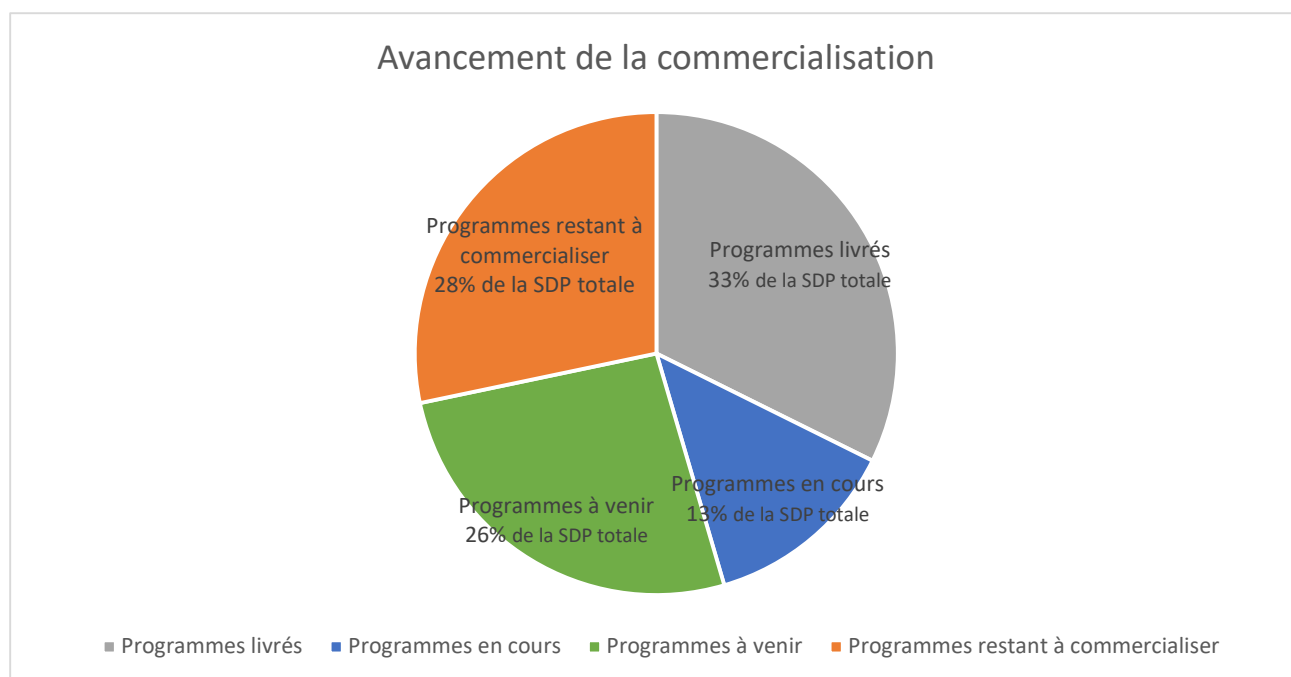
Conformément au dossier de réalisation de la ZAC autorisé par arrêté du 28 avril 2011, le programme global de construction prévoit la création de 190 000 m²SHON maximum répartie comme suit :

- 171 000 m²SHON maximum de logements (logements sociaux, logements locatifs libres et en accession à la propriété) ;
- 15 000 m²SHON maximum de bureaux, activités et commerces ;
- 5 000 m²SHON maximum pour des équipements.

Le tableau ci-après synthétise la programmation effective de la ZAC au 31 décembre 2025 tel que validée par la collectivité en date du 5 février 2025 :

	Equipements publics (m ² SDP)	Tertiaire (m ² SDP)	Habitat (m ² SDP)	Total (m ² SDP)
Phase 1	0	1 839	46 044	47 883
Phase 2	0	0	50 351	50 351
Phase 3	0	0	51 444	51 444
TOTAL	0	1 839	147 839	149 678

Le graphique ci-dessous synthétise l'état d'avancement de la commercialisation de la ZAC au 31 décembre 2025 :



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 et du lot 32A destiné quant à lui à la SEM EMH. Ci-dessous la liste exhaustive des lots de la ZAC à destination de programmation sociale :

N° Lot	Opérateur	Nombre de logements	Surface de plancher SDP
10	LOGIEST (ancienne dénomination de VIVEST)	67	5 063
17	LOGIEST (ancienne dénomination de VIVEST)	47	3 602
24A	VIVEST	43	2 861
31A	VIVEST	42	2 949
32A	SEM EMH	24	1 912
TOTAL		223	16 387

1.2 ETAT D'AVANCEMENT DE L'AMENAGEMENT

A ce jour, l'ensemble des lots à bâtir sur la phase 1 sont construits et les travaux de parachèvement terminés, finalisant, à quelques exceptions, l'aménagement global de la séquence « ville ».

Il restera ainsi l'aménagement paysager du lot 1 (en bleu) et de l'entrée de la ZAC et cela en fonction des éléments issus de la concertation, la requalification de la venelle entre les lots 13 et 17 (en orange), l'aménagement du foncier situé dans la continuité du parking rue Mungenast (en jaune) et enfin le Chemin de Relaumont (en vert).



Concernant le lot 1, la collectivité concédante a souhaité, en date du 18 décembre 2024, initier une concertation sur les grands thèmes de l'aménagement de cet espace avec des choix proposés. L'objectif étant d'assurer un consensus avec les riverains et de mettre à profit ce projet pour concourir à la labellisation écoquartier. Dans ce contexte, une concertation a été organisée le 08 juillet 2025 afin de proposer 3 scénarios servant de base aux discussions avec les riverains. Le travail réalisé lors de cet atelier a permis de définir l'aménagement envisagé tout en intégrant les attentes des riverains.

S'agissant de la venelle privée entre les lots 13 et 17, la collectivité a demandé à la SAREMM d'engager des discussions avec VIVEST et NOVA sur ce sujet. En effet, les opérateurs NOVA 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. Suite aux études de plusieurs scénarios allant du minimaliste au maximaliste, la collectivité a opté, en date du 8 décembre 2025, pour le scénario maximaliste, à savoir la reprise de l'ensemble des réseaux, du système de rétention des eaux de pluie et de l'aménagement d'un cheminement pour les mobilités douces pour un montant prévisionnel de 434 591 € HT, permettant ainsi de répondre aux enjeux à long terme de cette venelle devant être réintégrée au domaine public.

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. La SAREMM a engagé, en concertation avec les opérateurs des lots 20 et 27, la planification et la réalisation des travaux de raccordement en prévision des livraisons de ces lots. De plus, une première phase d'aménagement provisoire a été réalisée pour permettre la livraison du premier bâtiment du lot 27.

Enfin, la phase 3 est à ce jour à l'état de champ 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.

Au regard de la volonté d'atteindre la labellisation Ecoquartier pour la ZAC des Coteaux de la Seille, un assistant à maîtrise d'ouvrage a été consulté et retenu afin de dynamiser et de répondre aux enjeux de ce label. La SAREMM a également pu reprendre l'attache des services de l'Etat pour planifier le calendrier prévisionnel d'étude et de revue d'Ecoprojet.

2. ASPECTS OPERATIONNELS

Phase 1

Au 1^{er} trimestre 2025, un emprunt de 3 500 000 € a été contracté afin de subvenir aux besoins de trésorerie de l'opération pour l'achèvement des travaux de parachèvement de la phase 1.

Afin de permettre une continuité des mobilités douces pour traverser la phase 1 de la ZAC d'Est en Ouest, la collectivité a arbitré le 5 février 2025 la nécessité d'intégrer au domaine public une venelle actuellement privée que des opérateurs auraient dû aménager dans le cadre de leur programme. La collectivité a notamment validé en date du 8 décembre 2025 la nécessité de prévoir une intervention lourde afin d'assurer la pérennité des ouvrages notamment les ouvrages de rétention des eaux de pluie enterrés.

Phase 2

Les études de projet de la phase 2 et du développement séquencé de la ZAC ont pu être poursuivi en 2025 avec notamment une réunion de présentation aux services de la collectivité et aux concessionnaires respectivement les 21 octobre 2025 et 5 novembre 2025.

Une première phase de viabilisation a débuté au dernier trimestre 2025 afin de permettre le raccordement du lot 27 dont le premier bâtiment a été livré en décembre 2025. Cette phase de viabilisation doit se poursuivre dès la rentrée en janvier 2026 afin de permettre la livraison du lot 20.

Phase 3

En prévision de la commercialisation des lots du secteur situé entre la rue Haute Rive et la Seille, un travail de phasage des travaux de viabilisation et de parachèvement a été réalisé notamment pour anticiper les travaux de raccordement de la phase 3 située sur un bassin versant différent des phases 1 et 2.

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

Les études de projets concernant la phase 2 ont été réalisées en 2025 en corrélation avec l'état d'avancement de la commercialisation des lots situés sur cette séquence. La validation de ces études de projet relatives à la phase 2 est planifiée au premier trimestre 2026 auprès des services de la collectivité et des concessionnaires. Pour mémoire, la collectivité a souhaité en date du 17 septembre 2024, l'intégration à cette phase 2 des travaux de la rue de Peltre.

Les études d'avant-projet sont à ce jour finalisées, pour la phase 3. L'ensemble des lots de la ZAC a fait l'objet d'une fiche de lot ainsi qu'une étude de capacité/faisabilité associée permettant de confirmer le nombre de droits à construire (jusqu'au point de rupture d'un niveau de stationnement en sous-sol), et donc les recettes de l'opération.

2.2 ACQUISITIONS

Aucune acquisition n'est prévue.

2.3 TRAVAUX

Phase 1

Les travaux de parachèvement ont été achevés au cours du 2^{ème} trimestre 2025 :

- 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 d'assurer une circulation fluide des transports en commun lors des girations ;



- Le square Isabelle VIALLAT permet de marquer l'entrée de quartier et de 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 modifié 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 légers.



Les entreprises titulaires des marchés pour la réalisation 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.

Ces travaux ont été finalisés au cours du premier semestre 2025.

Phase 2

Les premières livraisons d'opérations immobilières ayant débuté au cours du 3^{ème} trimestre 2025, les phases de viabilisation et de raccordement ont été adaptées au planning prévisionnel des promoteurs. Ainsi, des travaux de raccordement ont été réalisés pour le lot 27, dont l'installation et la mise en service d'un local transformateur devant notamment alimenter les lots 26, 28, 29, 30 et 34 déjà commercialisés. Des travaux d'aménagement provisoire pour la mise en sécurité des abords des logements et ainsi permettre l'arrivée des premiers acquéreurs du lot 27 dès décembre 2025 ont été exécutés au cours du 4^{ème} trimestre 2025.

Dès janvier 2026, d'autres travaux de viabilisation et de parachèvement seront réalisés afin de permettre la bonne livraison du lot 20.

En prévision de la commercialisation des lots 23, 24A, 31A et 32A, une phase de viabilisation est également programmée dès la fin du 2^{ème} trimestre 2026 afin de respecter les engagements pris dans le cadre des avant-contrats.

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, en date du 5 février 2025, 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 31/12/2025 :

- **Lot 20 - DBI** : Les travaux ont débuté au premier trimestre 2024. L'opérateur prévoit la livraison des premiers bâtiments au 1^{er} 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.

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	



- **Lot 27 - SCCV SEILLE SOLEIL** : l'opération intègre 76 logements en accession/abordable et LLI. Les travaux ont démarré au 3^{ème} trimestre 2023. La livraison du premier bâtiment a eu lieu le 10 décembre 2025.

SCCV SEILLE SOLEIL				Lot 27	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** : l'opération intègre 61 logements. La cession du terrain a eu lieu le 20 décembre 2024.

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	

- **Lots 34 - SCCV SEILLE SOLEIL** : l'opération intègre 57 logements. La cession du terrain a eu lieu le 7 août 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	

Programmes immobiliers commercialisés au 31/12/2025 :

- **Lot 26 - SCCV SEILLE SOLEIL** : l'opération intègre 7 logements individuels. La cession du terrain a eu lieu le 20 décembre 2024.

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

- **Lots 29 - SCCV SEILLE SOLEIL** : pour un programme de 5 logements individuels. La cession du terrain a eu lieu le 7 août 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	

Programmes immobiliers sous avant-contrat au 31/12/2025 :

- **Lot 23 - LHA** : l'opération intègre 65 logements. La régularisation de l'avant-contrat a eu lieu le 11 septembre 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
Prix Total € HT		1 755 000.00	

- **Lot 24A et 31A – VIVEST** : l'opération intègre 43 logements pour le lot 24A et 44 logements pour le lot 31A. La régularisation de l'avant-contrat a eu lieu le 16 décembre 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
Prix Total € HT		572 200,00	

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
Prix Total € HT		589 800,00	

- **Lot 32A - SEM EMH** : l'opération intègre 26 logements. La régularisation de l'avant-contrat a eu lieu le 16 décembre 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	

- **Lot 33 – BLUE SARL** : l'opération intègre 15 logements. La régularisation de l'avant-contrat a eu lieu le 15 décembre 2025.

BLUE SARL		Lot 33	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		427 500,00	

- **Lots 37 – BLUE SARL** : l'opération intègre 30 logements. La régularisation de l'avant-contrat a eu lieu le 15 décembre 2025.

BLUE SARL		Lot 37	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		898 875,00	

Local n°3 – Mme BERNARDY : la régularisation de l'avant-contrat a eu lieu le 9 avril 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	

Programmes immobiliers à l'étude au 31/12/2025 :

- **Lots 28, 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 23 515 m²SDP soit un montant global de 8 818 125,00 €HT.

BLUE SARL		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
Prix Total € HT		849 375,00	

BLUE SARL		Lot 38	Surface (m²)
Prix unitaire €HT/m² SDP	Bureaux / activités / commerces	210	0
	Logements locatifs aidés	200	0
	Logements collectifs et individuels	375	3 748
Prix Total € HT		1 405 500,00	

BLUE SARL		Lot 39	Surface (m²)
Prix unitaire €HT/m² SDP	Bureaux / activités / commerces	210	0
	Logements locatifs aidés	200	0
	Logements collectifs et individuels	375	3 670
Prix Total € HT		1 376 250,00	

BLUE SARL		Lot 41	Surface (m²)
Prix unitaire €HT/m² SDP	Bureaux / activités / commerces	210	0
	Logements locatifs aidés	200	0
	Logements collectifs et individuels	375	1 826
Prix Total € HT		684 750,00	

BLUE SARL		Lot 42	Surface (m²)
Prix unitaire €HT/m² SDP	Bureaux / activités / commerces	210	0
	Logements locatifs aidés	200	0
	Logements collectifs et individuels	375	5 926
Prix Total € HT		2 222 250,00	

BLUE SARL		Lot 47	Surface (m²)
Prix unitaire €HT/m² SDP	Bureaux / activités / commerces	210	0
	Logements locatifs aidés	200	0
	Logements collectifs et individuels	375	1 672
Prix Total € HT		627 000,00	

BLUE SARL		Lot 48	Surface (m²)
Prix unitaire €HT/m² SDP	Bureaux / activités / commerces	210	0
	Logements locatifs aidés	200	0
	Logements collectifs et individuels	375	2 280
Prix Total € HT		855 000,00	

BLUE SARL		Lot 49	Surface (m²)
Prix unitaire €HT/m² SDP	Bureaux / activités / commerces	210	0
	Logements locatifs aidés	200	0
	Logements collectifs et individuels	375	2 128
Prix Total € HT		798 000,00	

2.5 GESTION LOCATIVE DU PATRIMONIALE

Un bail commercial a été régularisé le 28 février 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 de l'assemblée générale 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

Pour rappel en prévision de la vente future de ce local, le prix de cession du commerce et de ses annexes est détaillé ci-dessous :

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

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. [...]

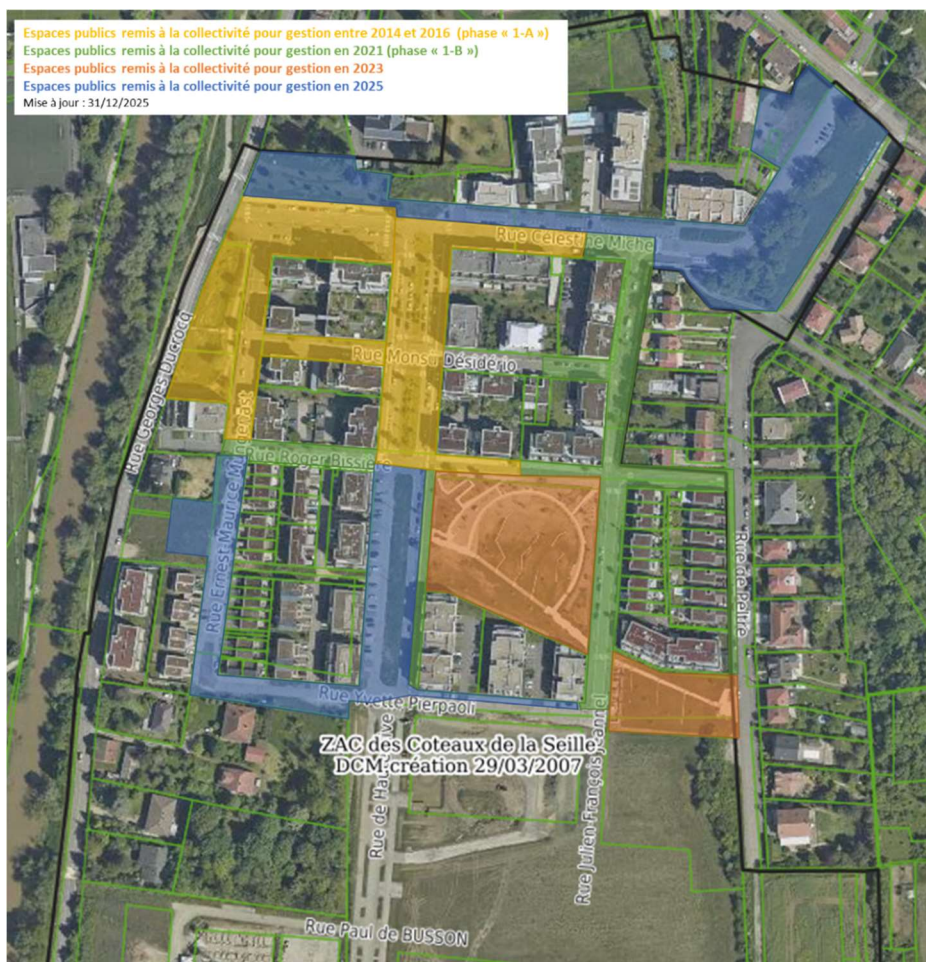
13.4 L'achèvement est réputé réalisé, au sens du présent article, au plus tard, pour les voies, les équipements publics de superstructures et les espaces libres, dès leur ouverture au public, et pour les réseaux dès leur mise en exploitation. »

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 2025, 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 2025.

		Bilan 2024	Réalisé au 31/12/2025	
Ligne	Intitulé	Approuvé en € HT	Réalisé année 2025 en € HT	Réalisé total en € HT
DEPENSES		50 291 268	2 431 314	26 121 143
A	Etudes	823 998	17 910	622 645
B	Foncier	4 520 081	3 571	4 292 238
C	Constructions	80 159	2 545	26 904
D	Aménagement et honoraires techniques	38 553 875	2 131 707	17 146 161
E	Frais divers	1 016 594	13 243	530 108
F	Frais généraux	4 314 968	150 000	2 909 210
G	Frais financiers	981 593	112 338	593 877
RECETTES		50 291 270	1 457 509	19 658 183
H	Cessions	48 799 052	1 449 120	19 192 777
I	Produits financiers	157 112	3 739	160 851
J	Remboursement avances	0	0	0
K	Subventions	156 937	0	156 937
L	Participation du concédant	1 000 000	0	0
M	Recettes diverses	178 169	4 650	147 620

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 26 121 143 € HT.

Le montant total des dépenses réalisées en 2025 s'élève à 2 431 314 € 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 2025, a été constatée la dépense suivante pour un montant total de 17 910 €HT correspondant à des études géotechniques G1 en prévision des cessions de lots à bâtir ainsi qu'à des études de sol pour la réalisation des études de projet de la phase 2 de la ZAC.

A la date d'arrêté des comptes, le montant total pour ce poste s'élève à : **622 645 € HT**.

A. B. Foncier

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

En 2025, a été constatée la dépense foncière suivante pour un montant total de 3 571 € 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 : **4 292 238 € HT**.

C. Constructions

Ce poste concerne, les frais d'assurance et de provision sur charge notamment des locaux de la résidence « Riva Verde »

En 2025, ont été constatées les dépenses de constructions et de maintenance du patrimoine suivantes pour un montant total de 2 545 € 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 : **26 904 € 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 2025, ont été constatées les dépenses d'aménagement et honoraires techniques suivantes pour un montant total de 2 131 707 € HT dont les principaux montants sont détaillés ci-dessous :

- Lot 1 – Voirie et réseaux divers (COLAS)	970 730 € HT
- Lot 2 – Basse tension & éclairage public (INEO)	211 498 € HT
- Lot 3 – Espaces publics (KEIP)	470 436 € HT
- Travaux d'aménagement provisoire des lots 20 et 27	97 972 € HT
- Travaux de raccordement du lot 27 (dont transformateur)	91 249 € HT
- Honoraires d'études (dont PRO/DCE), suivi de chantiers, etc	289 823 € HT

A la date d'arrêté des comptes, le montant total pour ce poste s'élève à : **17 146 161 € 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 2025, ont été constatées les dépenses diverses suivantes pour un montant total de 13 243 € HT dont les principaux montants sont détaillés ci-dessous :

- Assurances	4 120 € HT
- Géomètres	8 352 € HT
- Constat d'huissier	267 € HT
- Divers	504 € HT

A la date d'arrêté des comptes, le montant total pour ce poste s'élève à : **530 108 € 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 2025, SAREMM a perçu une rémunération de 150 000 €.

A la date d'arrêté des comptes, le montant total pour ce poste s'élève à : **2 909 210 €**.

G. Frais financiers

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

En 2025, les frais financiers ont été honorés pour un montant de 112 338 €.

A la date d'arrêté des comptes, le montant total pour ce poste s'élève à : **593 877 €**.

3.2 LES PRINCIPAUX POSTES DE RECETTES

Depuis le début de l'opération, le montant total des recettes réalisées s'élève à 19 658 183 € HT.

Le montant total des recettes réalisées en 2025 s'élève à 1 457 509 € HT. Ce montant est détaillé ci-après.

H. Cessions

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

En 2025, ont été perçues 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 1 449 119,00 € HT

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	

A la date d'arrêté des comptes, le montant total pour ce poste s'élève à : **19 192 777 € HT**.

I. Produits financiers

En 2025, ont été perçues les produits financiers suivant pour un montant total de 3 738,86 €.

A la date d'arrêté des comptes, le montant total pour ce poste s'élève à : **160 851 € HT**.

J. Remboursement d'avances

En 2025, 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 2025, 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 2025, 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 2025, ont été perçues les recettes diverses suivantes pour un montant total de 4 650 € HT dont les principaux montants sont détaillés ci-dessous :

- | | |
|-----------------------------|------------|
| - Loyer du local commercial | 4 650 € HT |
|-----------------------------|------------|

A la date d'arrêté des comptes, le montant total pour ce poste s'élève à : **147 620 € 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 2025, aucune avance de trésorerie n'a été versée par la collectivité aux caisses de SAREMM.

La SAREMM a procédé en 2024 au dernier remboursement de l'avance de trésorerie correspondant à la convention financière des 3 novembre 2015 et 26 novembre 2015.

Concernant la convention financière des 25 mai 2012 et 8 août 2012, au 31 décembre 2025, le montant restant à rembourser est de 2 400 000 €. Conformément à l'avenant n°4 à la convention financière, le remboursement du montant restant interviendra lors de l'exercice 2036.

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 €.
- En 2025, un emprunt de 3 500 000 € auprès de la banque postale. Les annuités de remboursement prévisionnel sont les suivantes :
 - o En 2025, annuité d'un montant de 525 000 €, ayant fait l'objet d'un remboursement ;

- En 2026, annuité d'un montant de 700 000 € ;
- En 2027, annuité d'un montant de 700 000 € ;
- En 2028, annuité d'un montant de 700 000 € ;
- En 2029, annuité d'un montant de 700 000 € ;
- En 2030, annuité d'un montant de 175 000 €.

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

Libellé	Année mobilisation	Montant initial	Durée	Taux	Capital remboursé 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 €

3.4 LA TRESORERIE AU 31 DECEMBRE 2025

La trésorerie au 31 décembre 2025 est de 459 953 €.

3.5 COMPARAISON ENTRE LE PREVISIONNEL DU CRAC 2024 ET LE REALISE 2025

Le tableau ci-dessous présente le différentiel entre le prévisionnel 2025 du CRAC 2024 et le réalisé réel de l'année 2025.

		CRAC 2024	CRAC 2025	Evolution
Ligne	Intitulé	Prévisionnel année 2025 en € HT	Réalisé année 2025 en € HT	
	DEPENSES	3 239 906	2 431 314	- 808 592
A	Etudes	18 675	17 910	- 765
B	Foncier	19 284	3 571	- 15 713
C	Constructions	1 800	2 545	745
D	Aménagement et honoraires techniques	2 845 561	2 131 707	- 713 854
E	Frais divers	39 633	13 243	- 26 390
F	Frais généraux	150 000	150 000	0
G	Frais financiers	164 953	112 338	- 52 615
	RECETTES	1 453 170	1 457 509	4 339
H	Cessions	1 449 120	1 449 120	0
I	Produits financiers	0	3 739	3 739
J	Remboursement avances	0	0	0
K	Subventions	0	0	0
L	Participation du concédant	0	0	0
M	Recettes diverses	4 050	4 650	600

Dépenses

Le CRAC 2024 prévoyait en 2025 un montant de dépenses de 3 239 906 € HT.

En 2025, le montant total des dépenses réalisées s'élève à 2 431 314 € HT.

Cette diminution du montant des dépenses s'explique de plusieurs manières :

- La finalisation ainsi que l'atterrissage financier des travaux de parachèvement de la phase 1 soit 430 859 € HT ;
- La diminution du volume d'étude pré-opérationnel pour le montage des études projet soit 765 € HT ;
- La diminution des honoraires techniques suite au décalage de certains travaux et à l'atterrissage financier des travaux de parachèvement de la phase 1 soit 114 005 € HT
- Le décalage des travaux de raccordement et d'aménagement provisoire des espaces publics de la phase 2 en cohérence avec la livraison des projets immobiliers soit 168 990 € HT ;
- Les impôts et taxes réels inférieurs au prévisionnel soit 15 713 € HT ;
- La diminution de la consommation des frais divers (commercialisation, assurance, géomètre, etc.) soit 26 390 € HT ;
- L'augmentation des provisions pour les charges des locaux commerciaux soit 745 € HT ;
- La diminution des frais financiers suite à l'emprunt perçu en 2025 permettant de lisser la trésorerie soit 52 615 € HT.

Recettes

Le CRAC 2024 prévoyait en 2025 un montant de recettes de 1 453 170 € HT.

Le montant des recettes réalisées en 2025 s'élève à 1 457 509 € HT.

Cette augmentation du montant des recettes s'explique pour deux :

- La valorisation de produit financier grâce à une trésorerie positive soit 3 739 € HT ;
- La perception de loyer supplémentaires des locaux commerciaux soit 600 € HT.

3.6 ELEMENTS CLES DE L'EVOLUTION DU BILAN

Les travaux de parachèvement de la phase 1 ont pu être finalisés au cours du premier semestre 2025. Pour rappel les montants de travaux contractualisés étaient les suivants :

- Lot 1 – Voiries et réseaux divers (COLAS)	2 836 504,30 € HT
- Lot 2 – Basses tensions et éclairage public (INEO)	227 503,50 € HT
- Lot 3 – (KEIP)	1 037 003,40 € HT

La finalisation des travaux a permis d'établir l'atterrissage financier de ces travaux de parachèvement de la phase 1 détaillés ci-dessous :

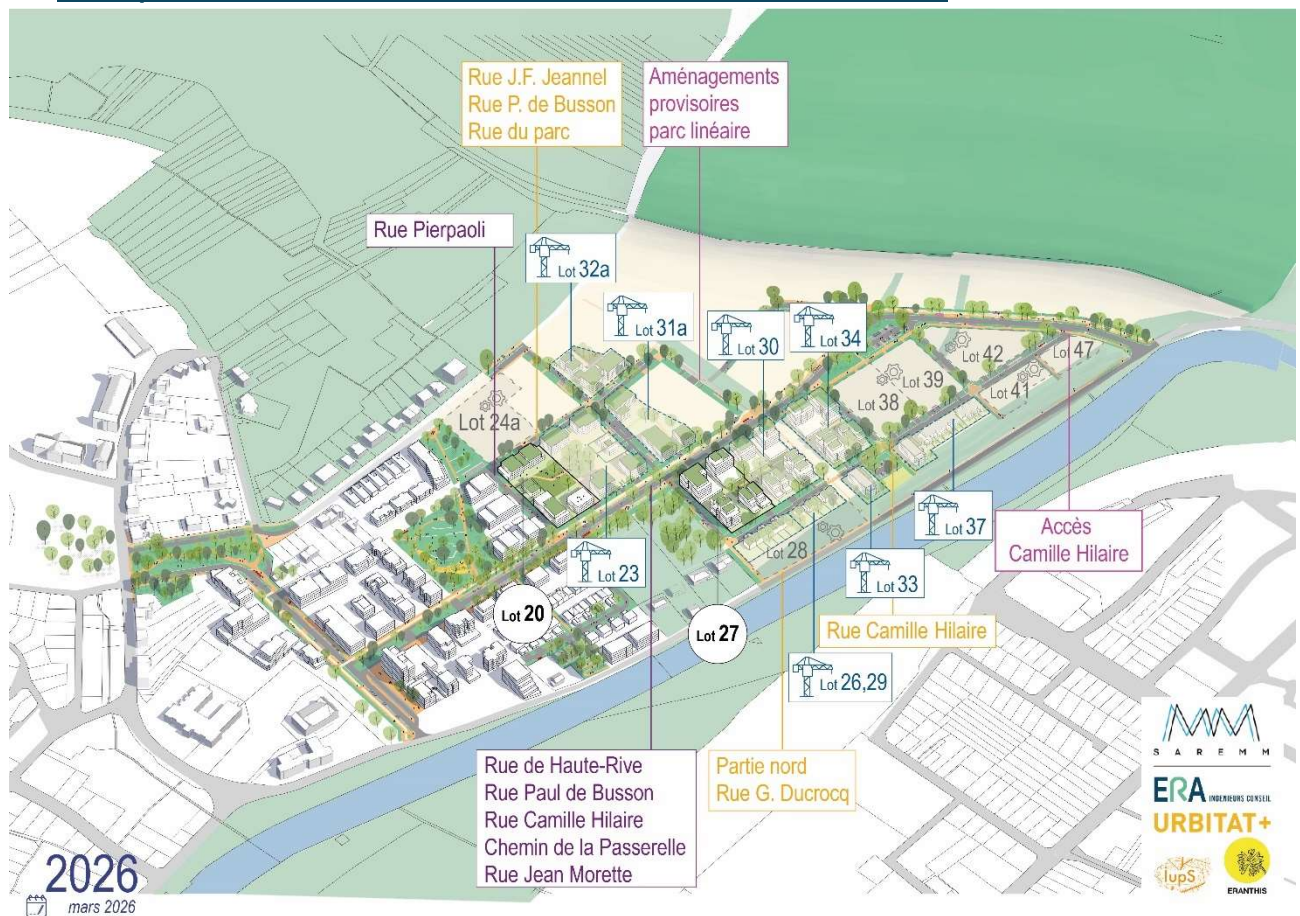
- Lot 1 – Voiries et réseaux divers (COLAS)	2 536 619,36 € HT
- Lot 2 – (INEO)	200 643,06 € HT
- Lot 3 – (KEIP)	581 287,41 € HT

Dans la continuité, une première phase de travaux de viabilisation et de raccordement s'est opérée au cours du second semestre 2025 afin de répondre aux calendriers de livraison des projets immobiliers en cours.

La maîtrise d'œuvre a finalisé en 2025 le dossier d'étude de projet de la phase 2 afin d'être en adéquation avec le planning prévisionnel de commercialisation des lots. Les études seront validées définitivement par la collectivité et les concessionnaires au 1^{er} trimestre 2026.

En complément, un emprunt à hauteur de 3 500 000 € a été contractualisé au 1^{er} trimestre 2025 auprès de 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

Les études de projet de la phase 2 ont été réalisées au cours de l'année 2025 et une présentation a pu être faite auprès des services de la collectivité en date du 21 octobre 2025 et des concessionnaires en date du 5 novembre 2025. Le dossier des études projets de la phase 2 devra être validé par la collectivité en 2026.

Compte tenu de l'état d'avancement de la commercialisation des lots, le planning global de la ZAC a été actualisé, notamment pour programmer dès 2026 les études devant permettre la viabilisation de la phase 3.

Enfin, le marché de maîtrise d'œuvre urbaine notifié le 6 octobre 2020 s'achèvera en octobre 2026. Afin d'anticiper cette échéance, une consultation a été lancée au dernier trimestre 2025 afin de recruter une nouvelle maîtrise d'œuvre en 2026.

4.2 ACQUISITIONS

L'ensemble du foncier étant maîtrisé par SAREMM, aucune dépense n'est envisagée en 2026.

4.3 TRAVAUX

Phase 1

Des travaux d'aménagement du lot 1 doivent avoir lieu suite à la concertation réalisée en 2025. En sus, la finalisation du parachèvement de la rue Pierpaoli pourra être réalisée une fois le projet immobilier du lot 20 livré.

Phase 2

Des travaux de viabilisation doivent se poursuivre en prévision de la livraison du lot 20, puis une phase de parachèvement s'en suivra pour finaliser les espaces publics aux abords des lots 20 et 27, les premiers lots de la phase 2 à être livrés.

En coordination avec le démarrage du lot 23 en 2026, des travaux de viabilisation des rues J.-F. Jeannel et Paul de Busson devront être réalisés pour permettre l'accès aux lots 24A et 32A.

Les travaux de viabilisation et de parachèvement provisoire prévus pour un montant de 1 675 000 €HT en 2026 et 4 465 000 €HT en 2027 dépendront fortement des recettes liées aux cessions des lots à bâtir des opérateurs représentant 4 875 775 € HT en 2026 et 6 538 125 € HT en 2027.

Phase 3

En prévision des cessions des terrains 33 et 37, des travaux de viabilisation sont à prévoir au début de la phase 3 afin d'anticiper la pose des réseaux (notamment les réseaux humides) ainsi que la création d'un accès chantier pour le lot 37, actuellement non desservi par une voie.

4.4 COMMERCIALISATION

L'avant-contrat du lot 23 a été régularisé le 11 septembre 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
Prix Total € HT		1 755 000,00	

L'avant-contrat des lots 33 et 37 a été régularisé le 15 décembre 2025.

BLUE SARL		Lot 33	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		427 500,00	

BLUE SARL		Lot 37	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		898 875,00	

L'avant-contrat des lots 24A et 31A a été régularisé le 16 décembre 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
Prix Total € HT		572 200,00	

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
Prix Total € HT		589 800,00	

L'avant-contrat du lot 32A a été régularisé le 16 décembre 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	

L'avant-contrat au profit de Madame BERNARDY pour l'implantation d'une pharmacie dans le local n°3 de la résidence « Riva Verde » a été régularisé en date du 9 avril 2025.

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	

4.5 GESTION LOCATIVE DU PATRIMONIALE

Gestion des baux

Un bail commercial au profit du PROXI pour local n°2 de la résidence « Riva Verde » a été régularisé en date du 28 février 2025.

	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 2026. Néanmoins, à l'issue des travaux de parachèvement de la phase 1 de la ZAC, une remise des ouvrages a eu lieu suite aux réceptions travaux des lots 1, 2 et 3 respectivement datées du 30 septembre 2025, du 3 octobre 2025 et du 22 septembre 2025, notamment :

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

Espaces publics concernés par les travaux de parachèvement
de la phase 1 de la ZAC
Mise à jour : 31/12/2025



5. ASPECTS FINANCIERS

Le tableau ci-dessous présente les postes de dépenses et de recettes prévisionnelles pour l'année 2026.

		Bilan 2024	Bilan 2025	
Ligne	Intitulé	Approuvé en € HT	Actualisé en € HT	Prévisionnel année 2026. en € HT
DEPENSES		50 291 268	50 531 083	2 359 891
A	Etudes	823 998	671 978	10 000
B	Foncier	4 520 081	4 504 368	19 284
C	Constructions	80 159	89 629	2 545
D	Aménagement et honoraires techniques	38 553 875	38 983 951	1 979 773
E	Frais divers	1 016 594	943 061	44 175
F	Frais généraux	4 314 968	4 314 968	150 000
G	Frais financiers	981 593	1 023 127	154 114
RECETTES		50 291 270	50 531 083	4 890 783
H	Cessions	48 799 052	49 021 802	4 875 775
I	Produits financiers	157 112	160 851	0
J	Remboursement avances	0	0	0
K	Subventions	156 937	156 937	0
L	Participation du concédant	1 000 000	1 000 000	0
M	Recettes diverses	178 169	191 494	15 008

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 2026 est estimé à 2 359 891 € HT.

A. Études

En 2026, il est prévu d'engager les dépenses d'études suivantes pour un montant de 10 000 € HT dont les principaux montants sont détaillés ci-dessous :

- Détection de réseaux et auscultation de chaussées 15 000 € HT
- Etudes géotechniques 15 000 € HT

B. Foncier

En 2026, 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 2026, il est prévu d'engager les dépenses liées aux provisions sur charges pour un montant total de 2 545 € HT.

D. Aménagement et honoraires techniques

En 2026, il est prévu d'engager les dépenses d'aménagement et honoraires techniques suivantes pour un montant de 1 979 773 € HT dont les principaux montants sont détaillés ci-dessous :

- Finalisation parachèvement rue Pierpaoli	200 000 € HT
- Viabilisation et parachèvement provisoire phase 2	900 000 € HT
- Viabilisation et parachèvement provisoire phase 3	575 000 € HT
- Honoraires techniques	285 347 € HT

E. Frais divers

En 2026, il est prévu d'engager les dépenses diverses suivantes pour un montant de 44 175 € HT dont les principaux montants sont détaillés ci-dessous :

- Frais de commercialisation, publicité et signalisation	28 469 € HT
- Frais géomètres, assurances, nettoyage, entretien, etc.	17 517 € HT

F. Frais généraux

En 2026, il est prévu une rémunération de SAREMM à hauteur de 150 000 €.

G. Frais financiers

En 2026, il est prévu que le coût des emprunts et du déficit de trésorerie représente un montant de 154 114 €.

5.2 LES PRINCIPAUX POSTES DE RECETTES

Le montant prévisionnel des recettes pour l'année 2026 est estimé à 4 890 783 € HT.

H. Cessions

En 2026, il est prévu de percevoir les recettes relatives à la cession de plusieurs lots pour un montant total de 4 875 775 € HT dont les principaux montants sont détaillés ci-dessous :

- Cession du lot 23	1 755 000 € HT
- Cession des lots 33 et 37	1 326 375 € HT
- Cession des lots 24A et 31A	1 162 000 € HT
- Cession du lot 32A	382 400 € HT

Régularisation de la cession des lots 23, 24A, 31A, 32A, 33 et 37 en 2026.

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
Prix Total € HT		1 755 000,00	

BLUE SARL		Lot 33	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		427 500,00	

BLUE SARL		Lot 37	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		898 875,00	

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
Prix Total € HT		572 200,00	

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
Prix Total € HT		589 800,00	

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	

Conformément à l'avant-contrat de la pharmacie du local n°3 de la résidence « Riva Verde », la régularisation de l'acte de vente définitif est planifié au plus tard le 22 avril 2026.

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	

I. Produits financiers

En 2026, aucun produit financier n'est anticipé.

J. Remboursement d'avances

En 2026, aucun remboursement n'est envisagé.

K. Subventions

En 2026, aucune subvention n'est envisagée.

L. Participation du concédant

En 2026, aucune participation n'est envisagée.

M. Recettes diverses

En 2026, il est prévu de percevoir les recettes diverses et locatives suivantes pour un montant total de 15 008 € HT dont les principaux montants sont détaillés ci-dessous :

- Loyer et charges PROXI 12 463 € 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 2026, aucune avance de trésorerie n'est envisagée.

P. Emprunts et lignes de trésorerie

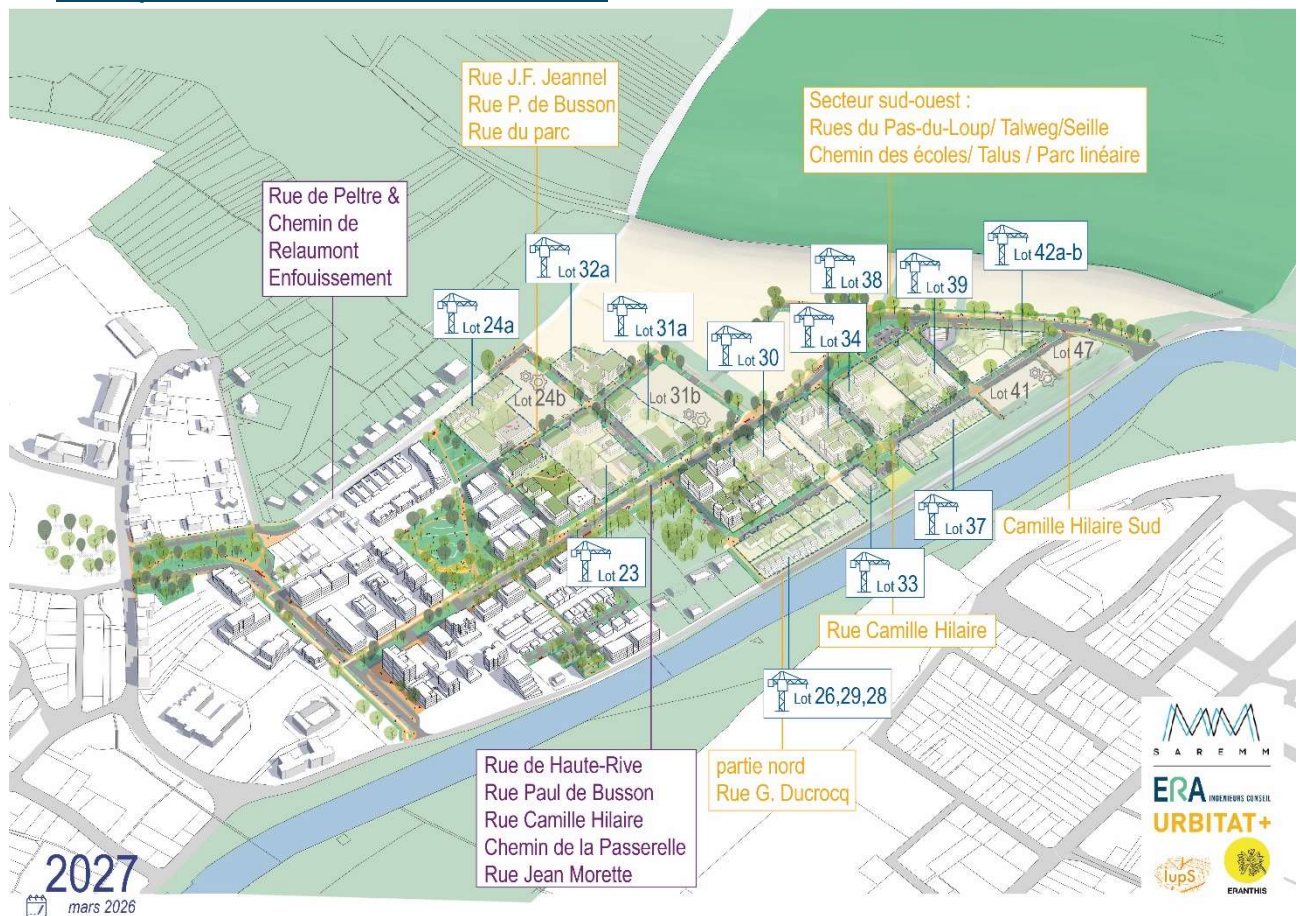
La situation prévisionnelle des emprunts et lignes de trésoreries au 31 décembre 2026 est la suivante :

Libellé	Année mobilisation	Montant initial	Durée	Taux	Remboursement de Capital prévu en 2026	Capital restant au 31/12/2026
Crédit coopératif	2021	1,5 M€	6 ans	0,44 %	301 316 €	302 645 €
Banque postale	2025	3,5 M€	5 ans	4,0 %	700 000 €	2 275 000 €

5.4 LA TRESORERIE AU 31 DECEMBRE 2026

La trésorerie prévisionnelle au 31 décembre 2026 est estimée à 2 073 820 €.

IV. Perspectives ultérieures à 2026



6. ETUDES

Après 2026, il est prévu de poursuivre les études, notamment de viabilisation de la phase 3, afin de répondre au planning prévisionnel de commercialisation des lots. Des études complémentaires seront également nécessaires pour la levée de doute à la fois sur la présence de pollution liée à l'ancienne décharge mais également sur les risques pyrotechniques.

7. TRAVAUX

Après 2026, il est projeté de réaliser des travaux de viabilisation de la phase 3 depuis la rue Georges Ducrocq afin de permettre la commercialisation des lots de ce secteur conformément aux divers contrats avec les opérateurs.

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.

Enfin, des travaux de parachèvement ponctuel seront programmés suivant le calendrier de livraison des lots des opérateurs pour accueillir de nouveaux riverains.

8. CESSIONS

Après 2026, plusieurs cessions de lots sont prévues conformément aux contrats de réservation et avant-contrats régularisés.

BLUE SARL		Lot 38	Surface (m²)
Prix unitaire €HT/m² SDP	Bureaux / activités / commerces	210	0
	Logements locatifs aidés	200	0
	Logements collectifs et individuels	375	3 748
Prix Total € HT		1 405 500,00	

BLUE SARL		Lot 39	Surface (m²)
Prix unitaire €HT/m² SDP	Bureaux / activités / commerces	210	0
	Logements locatifs aidés	200	0
	Logements collectifs et individuels	375	3 670
Prix Total € HT		1 376 250,00	

BLUE SARL		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
Prix Total € HT		849 375,00	

BLUE SARL		Lot 42	Surface (m²)
Prix unitaire €HT/m² SDP	Bureaux / activités / commerces	210	0
	Logements locatifs aidés	200	0
	Logements collectifs et individuels	375	5 926
Prix Total € HT		2 222 250,00	

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
Prix Total € HT	246 000,00	

9. GESTION LOCATIVE DU PATRIMOINE

Après 2026, il est attendu les loyers et charges à percevoir du local n°2 de la résidence « Riva Verde » pour l'exploitation du 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

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	50 531 083	58 651 539
Recettes	50 531 083	59 936 151
<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 ne nécessite pas la signature d'un avenant au traité de concession.

11.2 AVENANT A LA CONVENTION FINANCIERE

Le montant des avances de trésorerie consenties par la collectivité reste inchangé. Le dispositif contractuel en place ne nécessite pas la signature d'un avenant à la convention financière.

12. OPERATIONNEL

Le développement des phases 2 et 3 se fera sur les prochaines années, deux secteurs qui se différencient essentiellement par leur répartition sur des bassins versants distincts. Cette particularité technique, 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 entamer la commercialisation de cette phase 3, les études de viabilisation et les travaux vers la rue Georges Ducrocq localisée à la limite sud de la ZAC ont été planifiés pour répondre au calendrier.

Ce phasage permet d'équilibrer la trésorerie de l'opération en équilibrant les flux financiers pendant toute la durée de la concession et ainsi de minimiser l'impact des frais financiers sur le bilan. En conséquence, les travaux de viabilisation ont été planifiés en fonction de l'état d'avancement de la commercialisation des lots à bâtir de la ZAC.

Les charges foncières restent inchangées 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 m² de SDP |
| - Logements locatifs aidés | : | 200 € HT par m² de SDP |
| - Logements collectifs et individuels | : | 375 € HT par m² de SDP |

*A. BILAN FINANCIER ACTUALISE
AU 31 DECEMBRE 2025*





B. PLAN DE COMMERCIALISATION AU 31 DECEMBRE 2025





C. TABLEAU RECAPITULATIF DES ACQUISITIONS AU 31 DECEMBRE 2025





D. TABLEAU RECAPITULATIF DES CESSIONS AU 31 DECEMBRE 2025







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

Nicolas RIX
Responsable de projets
n.rix@saremm.fr

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

SAREMM.COM



CR 0011 VDM ZAC COTEAUX DE LA SEILLE
Concession - Constaté HT - Arrêté au 31/12/2025

29/04/2026 17:10
Chiffres en €
RIX Nicolas

		Bilan 2024	Nouveau Bilan		Réalisé	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
DEPENSES		50 291 268	50 531 083	58 651 539	26 121 143	2 431 314	2 359 891	5 741 749	4 439 997	2 774 991	1 154 799	2 238 340	1 552 031	1 808 581	1 079 401	895 885	364 274
A	ETUDES	823 998	671 978	709 677	622 645	17 910	10 000	10 000	10 000		10 000			5 134			4 199
A02	ETUDES PRE -	217 707	107 448	109 200	107 448												
A03	HONORAIRES MAITRISE	366 877	366 877	383 115	366 877												
A06	SONDAGES	140 604	98 843	118 552	49 510	17 910	10 000	10 000	10 000		10 000			5 134			4 199
A09	ARCHEOLOGIE PREVENTIVE	98 810	98 810	98 810	98 810												
B	FONCIER	4 520 081	4 504 368	4 686 914	4 292 238	3 571	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	300 060	342 536	87 930	3 571	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	80 159	89 629	101 170	26 904	2 545	2 545	2 545	2 545	2 545	2 545						50 000
C399	PROVISION AMGT MAISON DU	50 000	50 000	60 000													50 000
C699	PROVISIONS POUR CHARGES	30 159	39 629	41 170	26 904	2 545	2 545	2 545	2 545	2 545	2 545						
D	TRAVAUX D'AMENAGEMENT	38 553 875	38 983 951	46 730 509	17 146 161	2 131 707	1 979 773	5 388 678	4 041 894	2 630 461	950 339	2 070 608	1 365 229	1 598 284	858 797	712 073	241 655
D00	TRAVAUX INFRASTRUCTURE	33 921 140	34 292 042	41 112 188	15 483 167	1 841 884	1 686 736	4 726 594	3 487 619	2 251 384	808 584	1 764 539	1 170 305	1 364 139	733 509	608 384	207 082
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	225 385	270 320	225 385	1 151											
D04	PH1 ENS. VOIRIE ASSAIN EP	10 033 164	10 033 164	12 028 383	10 033 164												
D07	PH1 FINALISATION	200 000	1 100 000	1 320 000			200 000	150 000	450 000	300 000							
D08	PH1 AMGT PAYSAGERS S/	1 129 263	1 161 289	1 381 851	1 161 289												
D09	ACTUALISATIONS ET ALEAS	32 754	18 363	22 035	939		1 578	4 615	3 315	2 080	700	1 655	1 000	1 255	625	500	100
D10	PH2-S1 ENFOUISSEMENT &	820 000	1 200 000	1 440 000				960 000	240 000								
D11	PH1 TRX ACCES PARCELLES	30 000	30 000	36 000	30 000												
D12	PH2 RACCORDEMENT LOTS 20	32 025															
D13	CONC ORANGE - CONV	7 240	7 240	8 688					905	905	905	905	905	905	905	905	
D14	CONC RESEDA - CONV	275 510	275 510	330 612	91 249	91 249			61 420	61 420			61 421				
D15	CONC UEM - CONV	1 176 772	1 176 772	1 412 126			106 979	106 979	106 979	106 979	106 979	106 979	106 979	106 979	106 979	106 979	106 982
D16	PH1-LOT 1 PARA - VRD COLAS	2 457 889	2 565 447	3 078 536	2 565 447	970 730											
D17	PH1-LOT 2 PARA - BT &	227 503	255 654	306 784	255 654	211 498											
D18	PH1-LOT 3 PARA - Amgts	1 037 003	470 436	564 523	470 436	470 436											
D19	PH2-S2 VIAB & PARA	1 470 000	2 750 000	3 300 000	96 821	96 821	503 179	400 000	1 400 000	350 000							
D20	PH2-S3 VIAB & PARA	2 775 000	3 000 000	3 600 000			300 000	1 300 000		700 000	300 000	400 000					
D21	PH2-S4 VIAB & PARA	130 000	260 000	312 000				130 000		130 000							
D22	PH2-S5 AMGT PARC LINEAIRE	130 000	300 000	360 000					150 000			150 000					
D23	PH3-S1 VIAB & PARA	300 000	750 000	900 000			375 000		375 000								
D24	PH3-S2/1 VIAB & PARA	2 500 000	750 000	900 000			200 000	275 000			100 000	175 000					
D25	PH3-S2/2 VIAB & PARA	1 450 000	3 000 000	3 600 000				1 100 000	400 000			500 000	500 000	500 000	130 000		
D26	PH3-S3/1 VIAB & PARA	2 770 000	260 000	312 000													
D27	PH3-S3/2 VIAB & PARA	900 000	900 000	1 080 000						300 000	300 000	300 000					
D28	PH3-S4 TRAVAUX	850 000	900 000	1 080 000				300 000	300 000	300 000							
D29	PH1+2 AMGT PREALABLE RUE	8 185	8 185	9 822	8 185												
D30	PH3-S5 VIAB & PARA	850 000	2 250 000	2 700 000								500 000		625 000	625 000	500 000	
D31	PH3-S6 PARACHEVEMENT	260 000	100 000	120 000													100 000
D32	PH3-S5 PARACHEVEMENT	900 000															
D33	PH3-S6 VIABILISATION	200 000															
D34	PH3-S6 PARACHEVEMENT	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	4 612 735	4 671 910	5 594 322	1 642 994	289 823	293 036	662 084	554 275	379 077	141 755	306 069	194 924	234 145	125 288	103 689	34 573
D4001	INGENIERIE 8% (BE VRD, BE	2 171 737	2 219 701	2 652 069	784 547	146 978	138 816	312 263	262 780	179 841	66 593	145 040	91 038	112 071	60 108	49 798	16 807
D4002	INDEMNITES	6 000	6 000	7 200	6 000												
D4005	ETUDES	54 953	54 767	65 716	18 505	2 472	3 470	7 807	6 694	4 621	1 667	3 628	2 401	2 804	1 505	1 247	420
D4006	CONCEPTION ESPACES	1 893 053	1 909 480	2 291 004	653 720	103 065	121 464	273 230	229 932	157 361	58 269	126 910	79 659	98 062	52 595	43 574	14 706
D4007	MISSION COORDONATEUR	154 718	133 636	160 342	29 097	8 619	9 469	27 690	19 890	12 480	4 200	9 930	6 000	7 530	3 750	3 000	600
D4008	MISSION OPC 0,8%	275 853	294 640	353 569	151 125	28 689	13 882	31 226	26 278	17 984	6 659	14 504	9 104	11 207	6 011	4 980	1 681
D4009	ACTUALISATIONS ET ALEAS	56 421	53 685	64 422			5 936	9 867	8 701	6 791	4 366	6 057	6 723	2 472	1 320	1 091	359
E	FRAIS DIVERS	1 016 594	943 061	1 085 086	530 108	13 243	44 175	42 186	46 460	37 352	37 463	39 766	36 607	37 749	39 484	39 592	12 118
E1	FRAIS COMMERCIALISATION	582 948	536 650	612 399	241 307		28 469	28 469	28 469	28 469	28 469	28 469	28 469	28 469	28 469	28 469	10 653
E10	ACTIONS DE PROMOTION ET	251 892	214 255	256 950	14 195		19 808	19 808	19 808	19 808	19 808	19 808	19 808	19 808	19 808	19 808	1 980
E11	PUBLICITE (publicat. insertion	37 709	34 881	41 851	3 765		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	64 167	77 000			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	433 646	406 412	472 687	288 801	13 243	15 706	13 717	17 991	8 883	8 994	11 297	8 138	9 280	11 015	11 123	1 465
E2001	TIRAGES	5 941	5 334	6 396	1 867		340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	72
E2002	MAQUETTES	55 812	49 165	58 929	42 230		679	679	679	679	679	679	679	679	679	679	144
E2003	ASSURANCES	33 842	37 152	38 077	32 529	4 120	453	453	453	453	453	453	453	453	453	453	96
E2004	HONORAIRES GEOMETRE	102 985	108 884	130 661	57 286	8 352	9 252	7 262	11 537	2 429	2 540	4 842	1 684	2 825	4 560	4 669	
E2005	FRAIS ACTES ET	50 907	50 248	60 288	44 341	267	569	569	569	569	569	569	569	569	569	569	213
E2006	COMMUNICATION	52 885	51 671	59 363	44 735		679	679	679	679	679	679	679	679	679	679	144
E2007	CONSULTATION MARCHE	17 671	17 266	20 695	14 955		226	226	226	226	226	226	226	226	226	226	48
E2008	GESTION DU QUARTIER	49 461	40 993	48 174	23 655		1 698	1 698	1 698	1 698	1 698	1 698	1 698	1 698	1 698	1 698	361
E2099	DIVERS FRAIS DIVERS	64 142	45 698	50 105	27 204	504	1 811	1 811	1 811	1 811	1 811	1 811	1 811	1 811	1 811	1 811	385



		Bilan 2024	Nouveau Bilan		Réalisé	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
F	FRAIS GENEREUX	4 314 968	4 314 968	4 314 968	2 909 210	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	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	431 859					155 915	11 306	30 690	52 609	22 226	37 293	60 192	61 628	
F4	FORFAIT ANNUEL GESTION	3 479 210	3 479 210	3 479 210	2 909 210	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	981 593	1 023 127	1 023 215	593 877	112 338	154 114	129 057	44 494	20 764	2 225		10 959	45 776	21 861		
G1	F. F. S/ EMPRUNT CREDIT COOPERATIF 2 000 000 € PRET 2 000 000 € 01/04/07/10 OP0011-153035C OP0011-LBP-00020026	614 236	615 885 191 609 108 178 2 994 313 104	615 941 191 665 108 178 2 994 313 104	385 973 191 609 108 178 2 994 313 104	91 318 5 132	94 114	69 057	44 494	20 764	1 483						
G3	F.F. COURT TERME PREVISION	202 166	283 740	283 772	204 402	17 520							10 959	45 776	21 861		
G4	LIGNE DE TRESORERIE	120 002	123 502	123 502	3 502	3 500	60 000	60 000									
G5	PROVISION FRAIS	45 189															
	RECETTES	50 291 270	50 531 083	59 936 151	19 658 183	1 457 509	4 890 783	6 555 495	6 647 657	1 216 795	1 272 295	2 421 000	841 875	1 412 625	2 280 000	2 334 375	1 000 000
H	CESSIONS	48 799 052	49 021 802	58 359 898	19 192 777	1 449 120	4 875 775	6 538 125	6 641 250	1 214 250	1 269 750	2 421 000	841 875	1 412 625	2 280 000	2 334 375	
H1	PHASE 1	9 411 107	9 411 107	11 271 339	9 411 107												
H10	LOTS ATTRIBUES	9 411 107	9 411 107	11 271 339	9 411 107												
H2	PHASE 2	18 865 054	18 922 803	22 707 364	6 550 653	1 449 120	4 625 775	3 631 125	4 115 250								
H20	PH2-T0 LOTS 27+20	3 483 724	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	3 066 930	3 066 930	3 680 316	3 066 930	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	2 576 625	3 091 950					2 576 625								
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	18 625 590	22 156 529	1 664 715			2 907 000	2 280 000	1 214 250	1 269 750	2 421 000	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													
H32	PH3-T5 LOTS 40A+40B+40C	2 747 250	2 912 250	3 494 700						1 214 250	1 269 750	1 992 750 428 250					
H33	PH3-T2 LOTS 41+42+47	3 534 000	3 534 000	4 240 800				2 907 000	627 000 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	160 851	160 851	160 851	3 739											
I1	PRODUITS FINANCIERS	157 112	160 851	160 851	160 851	3 739											
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													1 000 000
L1	PARTICIPATION CONCEDANT		1 000 000	1 000 000													1 000 000
L2	PARTICIPATION CONCEDANT	1 000 000															
M	RECETTES DIVERSES	178 169	191 494	228 268	147 620	4 650	15 008	17 370	6 407	2 545	2 545						
M1	LOYERS LOCAUX	55 350	55 951	66 808	24 801	4 650	12 462	14 825	3 862								
M2	AUTRES RECETTES TAXABLES	116 274	116 274	138 799	116 274												
M3	AUTRES RECETTES NON	2 309	2 309	2 309	2 309												
M9	CHARGES LOCAUX	4 236	16 961	20 353	4 236		2 545	2 545	2 545	2 545	2 545						
	RESULTAT D'EXPLOITATION	2		1 284 612	-6 462 959	-973 805	2 530 891	813 746	2 207 660	-1 558 196	117 496	182 660	-710 156	-395 956	1 200 599	1 438 490	635 726
	AMORTISSEMENTS	17 781 457	17 781 457	20 305 394	10 302 496	824 994	1 501 316	2 002 644	700 000	700 000	175 000						2 400 000
N	ETAT TVA			2 523 937													
O	AVANCES REMBOURSABLES	5 581 457	5 581 457	5 581 457	3 181 457												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												
P	EMPRUNT EN COURS	12 200 000	12 200 000	12 200 000	7 121 039	824 994	1 501 316	2 002 644	700 000	700 000	175 000						
P2	REMBOURSEMENT EMPRUNTS	3 200 000	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	9 000 000	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	5 421 039 2 000 000 2 000 000 896 039 525 000	824 994 299 994 525 000	1 001 316 301 316 700 000	1 002 644 302 644 700 000	700 000 700 000	700 000 700 000	175 000 175 000						
	MOBILISATIONS	17 781 457	17 781 457	20 409 005	16 281 457	3 500 000	1 500 000										
N	ETAT TVA			2 627 548													
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 2024	Nouveau Bilan		Réalisé	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
P	EMPRUNT EN COURS	12 200 000	12 200 000	12 200 000	10 700 000	3 500 000	1 500 000										
P1	EMPRUNT A VENIR 2	3 200 000	3 200 000	3 200 000	1 700 000												
P9	DIVERS EMPRUNTS	9 000 000	9 000 000	9 000 000	9 000 000	3 500 000	1 500 000										
	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	3 500 000											
	FINANCEMENT			103 611	5 978 961	2 675 006	-1 316	-2 002 644	-700 000	-700 000	-175 000						-2 400 000
	TRESORERIE				459 953	2 073 820	856 677	2 364 338	106 141	48 637	231 297	-478 859	-874 814	325 784	1 764 274		
	TVA sur dépense	8 083 895			3 608 014	432 086	410 646	1 092 030	823 528	537 420	203 417	425 931	284 224	332 090	183 513	154 190	65 452
	TVA sur recette	9 558 185			3 430 488	290 421	978 156	1 311 099	1 329 531	243 359	254 459	484 200	168 375	282 525	456 000	466 875	
	TVA sur financement	122 657			103 611	-19 046											
	TVA période						567 510	219 069	506 004	-294 061	51 042	58 269	-115 849	-49 565	272 487	312 685	-65 452
	TVA déclarée (CA3)						493 595	219 069	506 004	-294 061	51 042	58 269	-115 849	-49 565	272 487	312 685	-65 452
	Dépenses TTC	58 375 163			29 729 157	2 863 399	2 770 538	6 833 779	5 263 525	3 312 411	1 357 474	2 664 272	1 825 296	2 094 894	1 241 054	1 050 075	429 726
	Recettes TTC	59 849 455			23 088 671	1 747 930	5 868 939	7 866 594	7 977 189	1 460 154	1 526 754	2 905 200	1 010 250	1 695 150	2 736 000	2 801 250	1 000 000
	Amortissements	19 833 891			12 826 433	1 296 497	1 501 316	2 002 644	700 000	700 000	175 000						2 400 000
	Mobilisations	19 956 548			18 909 005	3 952 457	1 500 000										
	Clients				42 518 736	6 174 558	10 747										
	Acompte				1 383 603	463 178	-1 383 603										
	Dépot de garantie				42 563		-42 563										
	Encaissement				41 056 625	5 711 381											
	Remboursement acompte				-851 797		851 797										
	Remboursement dépot de garantie				-42 563		42 563										
	Reste à encaisser				10 747		-10 747										
	Fournisseurs				42 058 783	4 533 767	283 722										
	Avance				174 033		-174 033										
	Provision				20 333	2 593	-20 333										
	Règlement				41 834 887	4 521 065	281 032										
	Résorption d'avance				-174 033		174 033										
	Retenue de garantie				-249 653	-127 149	221 409	28 244									
	Résorption provision				-15 156	-2 311	15 156										
	Restitution RG				29 530	10 109	-29 530										
	Reste à régler				283 722	283 722	-283 722										
	TRESORERIE PERIODE	1 596 949			459 953	1 640 791	1 613 867	-1 217 143	1 507 660	-2 258 196	-56 762	182 660	-699 197	-350 179	1 222 459	1 438 490	-1 764 274
	Frais & Produits financiers										-742		-10 959	-45 776	-21 861		
	TRESORERIE CUMUL					459 953	2 073 820	856 677	2 364 338	106 141	48 637	231 297	-478 859	-874 814	325 784	1 764 274	

TABLEAU DES ACQUISITIONS

Acquisitions entre le 01/01/2025 et le 31/12/2025

Acquisition n°		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 :	0.00 €
Bureau des hypothèques :						Observations :					
Date de publication :											
Notaire :											

Biens de l'acquisition :

Total : 0 m²

TABLEAU DES CESSIONS

Cessions entre le 01/01/2025 et le 31/12/2025

Cession n°	40	Mode :	-	Nature de l'acte :	SCCV SEILLE SOLEIL 29	N° de l'acte :	/	Date de cession :	07/08/2025		
Nouveau propriétaire :		SCCV SEILLE SOLEIL 29			Estimation France Domaine :		0.00 €			Prix de cession	441225.00 €
						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	153			Rue G. Ducrocq	1 325.00

Total : 1325 m²

Dont lots : 0 m²

Dont volumes : 0 m²

Dont parcelles : 1325 m²

TABLEAU DES CESSIONS

Cessions entre le 01/01/2025 et le 31/12/2025

Cession n°	41	Mode :	-	Nature de l'acte :	SCCV SEILLE SOLEIL 34	N° de l'acte :	/	Date de cession :	07/08/2025		
Nouveau propriétaire :		SCCV SEILLE SOLEIL 34			Estimation France Domaine :		0.00 €			Prix de cession	1297718.64 €
						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	156			Rue Georges Ducrocq	3 726.00

Total : 3726 m²
Dont lots : 0 m²
Dont volumes : 0 m²
Dont parcelles : 3726 m²

