COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE

ZAC MONT CHEVIS // MONTBELIARD

ARRETE COMPTABLE AU 31 DECEMBRE 2025

Ville de Montbéliard

sedia

PREAMBULE

La Ville de Montbéliard a confié à SEDIA les études, la réalisation et la commercialisation de la ZAC du Mont Chevis, par Convention Publique d'Aménagement (CPA) signée le 4 décembre 2002, reçue en Sous-Préfecture de Montbéliard le 6 décembre 2002. La durée de la convention, modifiée par avenant n° 8 notifié le 05 février 2025, est fixée à 23 ans, soit une échéance au 5 décembre 2025. Un avenant n°9 a été approuvé par la Collectivité en 2025 afin de proroger de 3 années la durée de la concession d'aménagement fixant ainsi l'échéance au 5 décembre 2028.

La ZAC couvre une superficie de 25,5 ha pour un programme d'environ 400 logements.

Le compte-rendu à la Collectivité locale (CRACL) est établi sur la base de l'exercice comptable arrêté au 31 décembre 2025.

Ce Compte rendu répond aux dispositions prévues à :

- l'article 27 de la CPA,
- l'article L300-5 du Code de l'urbanisme,
- l'article 1523-2 du Code général des Collectivités territoriales.

Le présent document est soumis à la Ville de Montbéliard, concédante de l'opération ZAC MONT CHEVIS, pour présentation au Conseil municipal.

La délibération correspondante portera sur l'approbation :

- du présent CRAC, contenant le bilan financier de l'opération au 31 décembre 2025.

SOMMAIRE

1. CONTEXTE 4

1.1. DONNEES SYNTHETIQUES A FIN 2024 4

1.2. HISTORIQUE - OBJECTIFS 5

2. AVANCEMENT ET PROGRAMMATION 6

2.1. CESSIONS TIERS 6

2.2. SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS TIERS 8

2.3. AUTRES PRODUITS TIERS 9

2.4. SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS CONCEDANT 9

2.5. ACQUISITIONS 10

2.6. ETUDES 10

2.7. TRAVAUX ET HONORAIRES TECHNIQUES 10

2.8. FRAIS ANNEXES 14

2.9. FRAIS FINANCIERS 14

2.10. REMUNERATION CONCESSIONNAIRE 15

2.11. FINANCEMENT DE L'OPERATION 15

2.12. TRESORERIE DE L'OPERATION 15

3. ANALYSES ET PERSPECTIVES 15

4. ETATS ET ELEMENTS CARTOGRAPHIQUES 18

4.1 ACQUISITIONS 18

4.2 CESSIONS 21

5. PROPOSITIONS A LA COLLECTIVITE 24

6. EN ANNEXES, TABLEAUX FINANCIERS

1. CONTEXTE

1.1. DONNEES SYNTHETIQUES A FIN 2025

DONNEES CONTRACTUELLES	
Engagement de la concession	**4 décembre 2002**
Echéance	**5 décembre 2024**
Avenant 1	**01 septembre 2004**
Avenant 2	**30 mai 2011**
Avenant 3	**02 avril 2014**
Avenant 4	**20 décembre 2016**
Avenant 5	**02 septembre 2019**
Avenant 6	**07 octobre 2021**
Avenant 7	**30 novembre 2023**
Avenant 8	**5 décembre 2025**
Avenant 9	**5 décembre 2028**

PROCEDURES ADMINISTRATIVES ET FONCIERES	
Dossier de création de ZAC	**11 juillet 2003**
Dossier de réalisation de ZAC	**09 juillet 2004**
Arrêté de DUP	**18 novembre 2004**

DONNEES FINANCIERES EN K€ HT	Prévision Originelle Dossier réa	Dernière prévision **CRAC 2024**	Nouvelle Prévision **CRAC 2025**	Réalisé **au 31/12/25**
Dépenses	**11 073**	**12 763**	**12 763**	**12 451**
Recettes	**11 073**	**12 763**	**12 763**	**12 524**
Résultat d'exploitation	**0**	**0**	**0**	**+73**
Participation de la Collectivité	**1 669**	**1 777**	**1 777**	**1 956**

RATIOS ET INDICATEURS	Prévision Originelle Dossier réa	Dernière prévision **CRAC 2024**	Nouvelle Prévision **CRAC 2025**	Réalisé **au 31/12/2025**
Participation de la Collectivité / Total Recettes	**15,0 %**	**14,0 %**	**14,0 %**	**15,6 %**
Frais financiers / Total Dépenses	**6,6 %**	**1,5 %**	**1,5 %**	**1,3 %**
Dépenses cumulées / Total Dépenses				**97,5 %**
Recettes cumulées / Total Recettes				**98,1 %**

1.2. HISTORIQUE - OBJECTIFS

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Mont Chevis, initiée par la Ville de Montbéliard, a pour objet la réalisation d'une opération d'aménagement globale. Développé sur 25,5 ha environ, le projet tire parti du site et propose un paysage urbain et résidentiel hautement qualitatif :

- Le nouveau quartier est organisé autour de centralités plurielles, permettant une identification forte de ses différents espaces (axe central et paysager très marqué, placettes)
- Le plan de voirie est structuré à partir d'une hiérarchisation des axes de circulation et rend possible une diversité des modes de déplacement
- Les espaces publics sont très présents et leur répartition oriente le plan des secteurs constructibles.

Cette ZAC a été créée le 11 juillet 2003 par la Ville de Montbéliard. Le dossier de réalisation, approuvé le 09 juillet 2004, confirme le périmètre et le programme global immobilier.

La volonté de la Ville de Montbéliard de réaliser un nouveau quartier offrant une remarquable qualité d'espaces publics et d'aménagement, a conduit à un montant d'investissement important que les recettes prévisionnelles de commercialisation ne permettent pas de couvrir totalement.

C'est la raison pour laquelle la Ville a prévu une contribution financière dite « participation » qui pourra prendre la forme de cessions d'ouvrages à titre onéreux ouvrant droit à récupération de TVA au titre du FCTVA et intégré à la section investissement du budget municipal.

N'étant pas propriétaire de l'ensemble des terrains, la Ville a lancé une procédure de DUP pour s'assurer de la maîtrise foncière. M. le Préfet a déclaré l'opération d'utilité publique par arrêté du 18 novembre 2004. SEDIA a mis en œuvre la procédure pour se rendre propriétaire des parcelles appartenant à des propriétaires privés. Cette mission a permis de recueillir un certain nombre d'adhésions à l'ordonnance d'expropriation pour une superficie totale de 5ha50a35ca. Seules deux propriétés feront l'objet en 2007 d'une procédure d'expropriation après jugement (consorts QUINTARD pour la parcelle CE 145 de 21a15ca et consorts GROSDEMANDE pour la parcelle CE 153 de 5a23 ca). Au vu de ces interventions, SEDIA a pu maîtriser l'ensemble des terrains de la ZAC fin 2007, avant le démarrage des travaux d'aménagement du secteur sud.

SEDIA a, par ailleurs, procédé à un acte d'échange avec les consorts MICHEL, habitant la rue du Bois d'Allondans, afin d'agrandir la parcelle de ce propriétaire. Cet acte d'échange est un préalable à la signature d'une convention de participation constructeur au titre de l'article L311-4 du Code de l'Urbanisme.

La commercialisation a été engagée en trois temps :

- Secteur Nord – dès 2004
- Secteur Sud-Ouest – dès 2008
- Secteur Sud-Est – à compter de 2014

Le plan de composition du secteur Sud-Est a été repris courant 2015 dans l'optique de favoriser l'habitat individuel sur ce dernier secteur. Si le rythme de commercialisation de ce secteur était plutôt satisfaisant entre 2015 et 2020, un premier ralentissement s'est fait sentir lors de la crise du COVID, puis en second à compter de 2023/2024 dans un contexte où le marché immobilier rencontre des difficultés liées à l'augmentation des taux d'emprunt et l'augmentation des coûts de construction. En effet, en 2024 seulement 3 terrains ont été cédés sur l'opération du Mont-Chevis et 11 terrains restent à vendre à ce jour. C'est pourquoi, il a été proposé en 2025 une prorogation de la concession d'aménagement de trois années afin de finaliser la commercialisation de ces terrains.

2. AVANCEMENT ET PROGRAMMATION

Ce chapitre fait état de l'ensemble des actions menées au cours de l'exercice 2025 et de la programmation des actions qui restent à réaliser jusqu'à fin 2028.
Les éléments cartographiques s'y rapportant sont exposés dans le chapitre 4 et les états financiers sont joints en annexes.

2.1 RECETTES

Le montant total prévisionnel des global des recettes s'élève à 12 763 K€ HT et reste inchangé par rapport au précédent CRAC.

Le montant des « cessions tiers » s'élève à 10 647 K€ HT soit une diminution de -13 K€ HT par rapport au précédent CRAC. Cette diminution s'équilibre par les recettes complémentaires suivantes inscrites en 2025 :

- **Versement d'un remboursement d'ENEDIS à hauteur de +10 K€HT,**
- **Versement de produits fianciers à hauteur de + 3 K€HT.**

2.1.1. CESSIONS TIERS

Le montant total prévisionnel des « cessions Tiers » sur l'ensemble des 3 secteurs s'élève à 10 647 K€ HT décomposés comme suit :

- **+ 10 707 K€HT de charges foncières, en augmentation de + 15 K€HT par rapport au précédent CRAC en raison de l'application d'une grille de prix de vente plus élevés que les prix inscrits au bilan, les prix inscrits au bilan d'opéation étant volontairement plus prudents.**
- **- 60 K€HT de provisions pour risque commercial, en évolution de -28 K€HT par rapport au précédent CRAC qui intégrait une provision pour risque commercial de – 32 K€HT.**

Au 31/12/2025, les cessions tiers réalisées représentent 10.230 K€ HT.

SECTEUR NORD

Secteur Nord	Programmation		Bilan HT			
	Prévisionnel	Réalisé au 31/12/25	Réalisé 31/12/2025	A réaliser	Bilan 31/12/2025	Bilan 31/12/2024
Maisons individuelles	45 logements	45 logements	2 258 993 €	0 €	2 258 993 €	2 258 993 €
Maisons groupées	37 logements	37 logements	977 481 €	0 €	977 481 €	977 481 €
Collectifs	107 logements	107 logements	1 041 905 €	0 €	1 041 905 €	1 041 905 €
Habitat intermédiaire	28 logements	28 logements	513 773 €	0 €	513 773 €	513 773 €
Total secteur Nord	**217 logements**	**217 logements**	**4 792 151 €**	**0 €**	**4 792 151 €**	**4 792 151 €**

Aucune modification du montant des cessions du secteur Nord par rapport au précédent CRAC approuvé. La dernière parcelle du secteur Nord a été vendue courant 2019.

SECTEUR SUD-OUEST

Secteur Sud-Ouest	Programmation		Bilan HT			
	Prévisionnel	Réalisé au 31/12/25	Réalisé 31/12/2025	A réaliser	Bilan 31/12/2025	Bilan 31/12/2024
Maisons individuelles	40 logements	38 logements	1 883 497 €	50 000 €	**1 931 497 €**	1 931 497 €
Maisons groupées	28 logements	28 logements	370 021 €	0 €	**370 021 €**	370 021 €
Collectifs	16 logements	16 logements	383 834 €	0 €	**383 834 €**	383 834 €
Habitat intermédiaire	32 logements	32 logements	450 339 €	0 €	**450 339 €**	450 339 €
Total secteur Sud-Ouest	**116 logements**	**114 logements**	**3 087 691 €**	**50 000 €**	**3 135 691 €**	**3 135 691 €**

Aucune modification du montant des cessions du secteur Sud-Ouest par rapport au précédent CRAC approuvé.
Les deux lots qui restent à commercialiser sur ce secteur sont R1 et R2 (repérés en violet au plan ci-après). Un compromis de vente a été signé en 2026 avec Carré de l'Habitat/ Vivialys pour un montant de 50 000 €HT.

SECTEUR SUD-EST

Secteur Sud-Est	Programmation		Bilan HT			
	Prévisionnel	Réalisé au 31/12/25	Réalisé 31/12/2025	A réaliser	Bilan 31/12/2025	Bilan 31/12/2024
Maisons individuelles	50 logements	41 logements	2 349 773 €	428 207 €	2 777 979 €	2 765 160 €
Maisons groupées	0 logement	0 logement	0 €	0 €	0 €	0 €
Habitat intermédiaire	0 logement	0 logement	0 €	0 €	0 €	0 €
Total secteur Sud-Est	**50 logements**	**41 logements**	**2 349 773 €**	**428 207 €**	**2 777 979 €**	**2 765 160 €**

Les lots B1 et D3, représentés en bleu au plan ci-après, ont été cédés en 2026.
Les 7 lots restant à commercialiser sont repérés en jaune sur le plan ci-après.

2.1.2. SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS TIERS

Le montant des subventions et participations tiers s'élève à 241 K€ HT, en augmentation de 10 K€HT par rapport au précédent CRAC en raison du versement d'un remboursement d'ENEDIS intervenu au cours de l'exercice 2025.

Au 31/12/2025, les recettes cumulées du poste subventions et participation tiers s'élèvent à 230 K€ HT.

- **37 K€ HT**

Il s'agit du montant de la participation financière négociée avec les consorts Michel pour la participation aux coûts des viabilités de la ZAC (autorisation de construire un pavillon sur terrains non acquis dans le périmètre de la ZAC) et qui a fait l'objet d'une délibération du Conseil Municipal en février 2008.
Les raccordements ont été réalisés au 1er semestre 2012 et la participation a été réglée par les consorts Michel au 2ème semestre 2012.

- **83 K€ HT**

Il s'agit du remboursement de travaux de réseaux par les concessionnaires.

- **50 K€ HT**

Suite aux travaux d'aménagement, avenue de la Principauté de Montbéliard, une subvention complémentaire de 12 K€ HT relative à l'éclairage publique a été obtenue auprès du SYDED courant 2021, complétant la subvention précédemment reçue de 38 K€ HT.

- **71 K€ HT**

Dans le cadre des travaux du carrefour d'accès à la ZAC depuis la RD qui ont débuté en septembre 2022, PMA prend en charge une partie des travaux afin de permettre le passage des bus articulés dans des conditions de sécurité satisfaisantes. Une convention entre PMA et sedia a été signée à cet effet. Au 31/12/2022, 35 K€ HT ont été versés par PMA ; le solde soit 36 K€ HT a été versé au 1er semestre 2023.

2.1.3. AUTRES PRODUITS TIERS

Le montant des autres produits tiers par rapport au précédent CRAC s'élève à 98 K€HT, en augmentation de 2,4 K€HT par rapport au précédent CRAC correspondant aux produits financiers perçus au cours de l'exercice 2025. liés aux effets d'une trésorerie positive de l'opération.

Au 31/12/2025, les recettes cumulées du poste s'élèvent à 98K€ HT.

2.1.4. PARTICIPATIONS CONCEDANT

Le montant des participations concédant s'élève à 1.777 K€ HT, comprenant 1.956 K€HT de participation pour cessions d'ouvrages répartis comme indiqué ci-dessous et un montant de 179 K€HT correspondant à l'estimation prévisionnelle du solde d'exploitation en clôture d'opération qui pourra revenir à la Collectivité. Ce montant prévisionnel est calculé est se basant sur l'hypothèse que l'ensemble des terrains restant disponibles seront cédés d'ici fin 2028.

Au 31/12/2025, les recettes cumulées de ce poste s'élèvent à 1.956 K€ HT.

Les évolutions de l'opération n'ayant pu être supportées sans recours à l'augmentation de la participation, la révision annuelle prévue à l'article 25 V de la concession d'aménagement et précisée dans l'avenant n°2 à la concession comme suit, n'a à ce jour jamais été appliquée.

Les montants de la participation versée correspondent à :

- en 2011, 282 044 € : rue de la Seigneurie d'Etobon et de l'Avenue de la Principauté de Montbéliard pour moitié.
-
- en 2012, 200.000 € : avenue de la Principauté pour moitié, rue de Belverne et allée Saint-Valbert
- en 2013, 330.092 € : rue de Mandrevillars et rue du Bois d'Allondans
- en 2014, 323.000 € : allée de Verlans et rue d'Héricourt
- en 2015, 330.000 € : rue de la Seigneurie du Chatelot
- en 2016, 204.816 € : rue de Thulay et rue de la Seigneurie de Blamont pour moitié.
- en 2017, 35 628 €HT : rue de la Seigneurie de Blamont pour 2e moitié.
- en 2022, 125.000 € HT : carrefour d'accès à la ZAC depuis la route départementale.
- en 2023, 125.000 € HT : carrefour d'accès à la ZAC depuis la route départementale.

2.2. DEPENSES

2.2.1. ACQUISITIONS

2.2.1.1. ***REALISE***

Le poste acquisitions s'élève à 1.180 K€ HT sans changement par rapport au dernier CRAC approuvé. Au 31/12/2025, les dépenses cumulées de ce poste s'élèvent à 1.180 K€ HT.

2.2.1.2. ***A REALISER***

L'ensemble des acquisitions est réalisé.

2.2.2. ETUDES

Le montant des études s'élève à 471 K€ HT et reste inchangé par rapport au précédent CRAC.

Au 31/12/2025, 441 K€ HT ont été consommés.

2.2.3. TRAVAUX ET HONORAIRES TECHNIQUES

2.2.3.1. ***REALISE***

Ce poste représente la majorité des dépenses de la ZAC **soit un budget de 8.965 K€ HT et reste inchangé par rapport au précédent CRAC.** Au 31/12/2025, les dépenses cumulées de ce poste s'élèvent à 8.803 K€ HT.

- **Sur le secteur nord**, les aménagements sont achevés.

- **Sur le secteur sud-ouest**, les travaux de finition de voirie rue de Thulay (au droit des lots 41-42) ont été réalisés et réceptionnée en juillet 2019.

- **Sur le secteur sud-est**, les travaux VRD phase 1 sont achevés depuis 2017. Les travaux de finition de la rue de la Seigneurie de Clémont et l'allée de Montécheroux ont été réceptionnés en novembre 2018. Les travaux VRD phase 2 (rue de Dampjoux, allée de Rochedane, allée de Noirefontaine) ont été achevés et réceptionnés en juillet 2019. Les ouvrages ont été remis à la Ville le 21 octobre 2020. Les travaux de viabilités des îlots C D ont démarré en septembre et se sont achevés en novembre 2020. Les travaux de voirie et d'aménagements paysagers avenue de la Principauté ainsi que les liaisons piétonnes ont démarré en janvier 2021 et se sont achevés en septembre 2021.

Rue de la Seigneurie de Clémont

Allée de Montécheroux

Rue de Dampjoux

Avenue de la Principauté de Montbéliard

En septembre 2022, les travaux de réalisation d'un carrefour d'accès à la ZAC depuis la route départementale ont démarré. Lors des OPR en janvier 2023, des malfaçons ont été relevées sur les rampants et la qualité des enrobés. Ces reprises ont été réalisées avril 2023.

En 2023, des travaux de viabilités ont également été réalisés en vue de la commercialisation des derniers lots individuels sur les différents secteurs.

En 2024, divers travaux de VRD ont été réalisés sur des lots individuels, remise d'ouvrage électrique et suppression de branchement de gaz route du bois d'Allondans, et viabilisation de parcelles sur l'îlot Réclère.

2.2.3.2. ***A REALISER***

Des provisions pour travaux, honoraires techniques, imprévus et actualisation sont intégrés au bilan.
Afin de couvrir les travaux d'entretien des lots non vendus et quelques travaux d'adaptation à réaliser au fur et à mesure de la commercialisation des derniers lots (lot CE 137 notamment : création d'un accès et de regards de branchement).

2.2.4. FRAIS ANNEXES

Le montant global des frais annexes est de 475 K€ HT et reste inchangé par rapport au précédent CRAC.

Au 31/12/25, les dépenses s'élèvent à 459 K€ HT.

2.2.5. FRAIS FINANCIERS

Le montant global des frais financiers est de 191 K€ HT, en diminution de 4 K€HT par rapport au précédent bilan, lié à une trésorerie positive. Au 31/12/25, les dépenses constatées s'élèvent à 165 K€ HT.

2.2.6. REMUNERATION CONCESSIONNAIRE

2.2.6.1. *REALISE*

Le montant global prévisionnel de la rémunération concessionnaire est de 1.481 K€ HT avec un léger ajustement de +4 K€ HT par rapport au précédent CRAC approuvé, lié à l'actualisation des montants forfaitaires et tel que prévu contractuellement dans la concession d'aménagement**.**

Au 31/12/25, les dépenses constatées s'élèvent à 1.404€ HT.

La rémunération est facturée au fur et à mesure de l'avancement du projet dans les conditions arrêtées contractuellement.

2.2.7. FINANCEMENT DE L'OPERATION

Conformément à l'échéancier établi, la dernière avance de 305 K€ HT a été remboursée à la Collectivité au 31/12/2016. Au total, l'avance remboursée s'élève à 1.173.857 € HT.

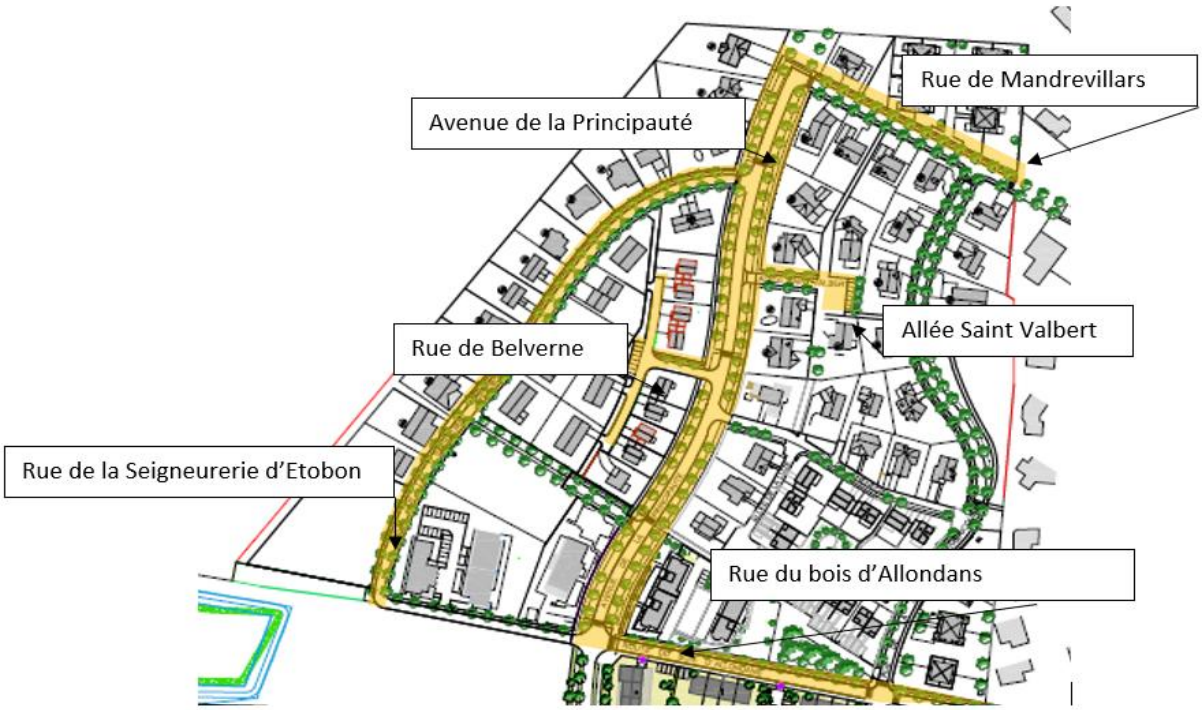
2.2.8. TRESORERIE DE L'OPERATION

Trésorerie au 31/12/2025 : +89 K€.

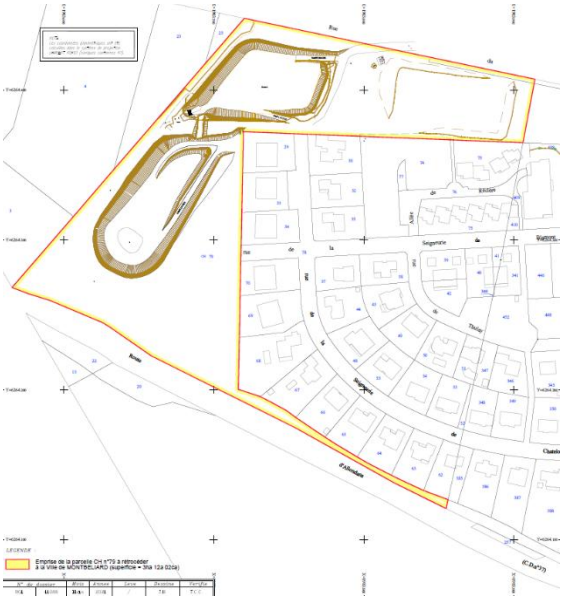
3. ANALYSES ET PERSPECTIVES

SECTEUR NORD

La rétrocession des ouvrages du secteur nord a été régularisée en février 2014 (voirie, équipements publics, …) par acte notarié.

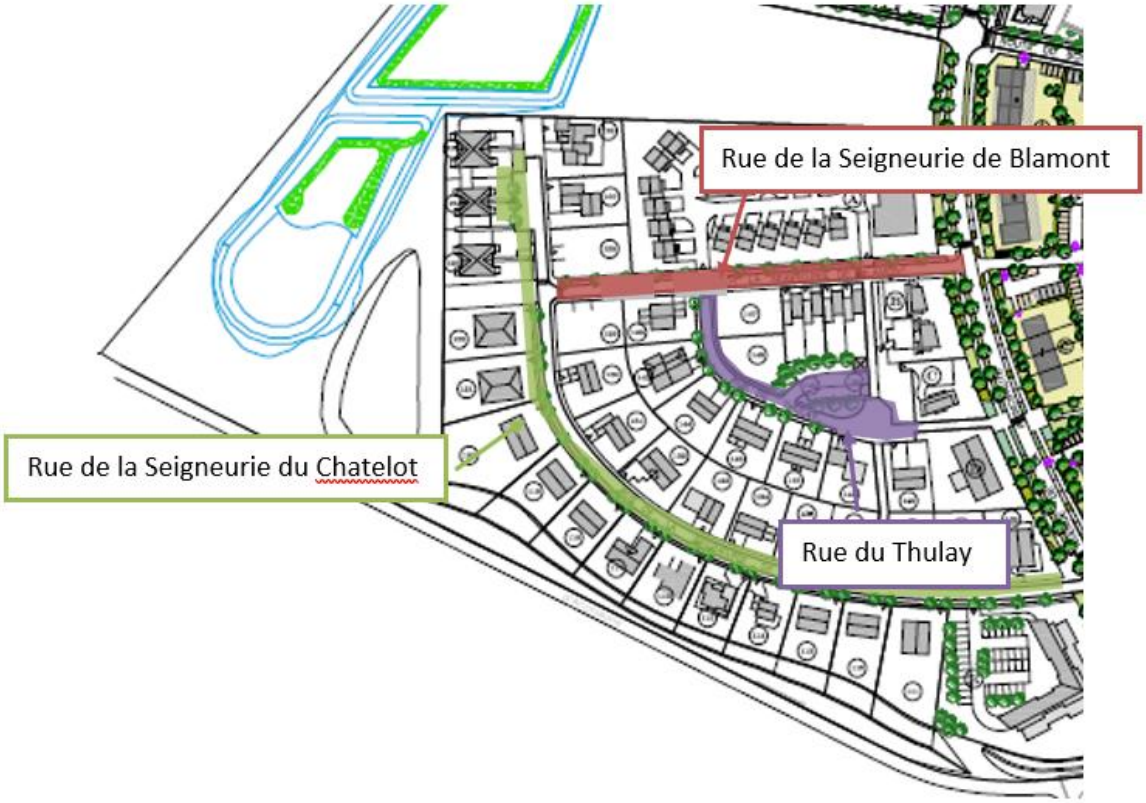


La rétrocession du bassin d'orages a été remis à la Collectivité le 01 mars 2021.



SECTEUR SUD-OUEST

Fin 2017, la rétrocession du secteur sud-ouest a été actée par acte notariée.



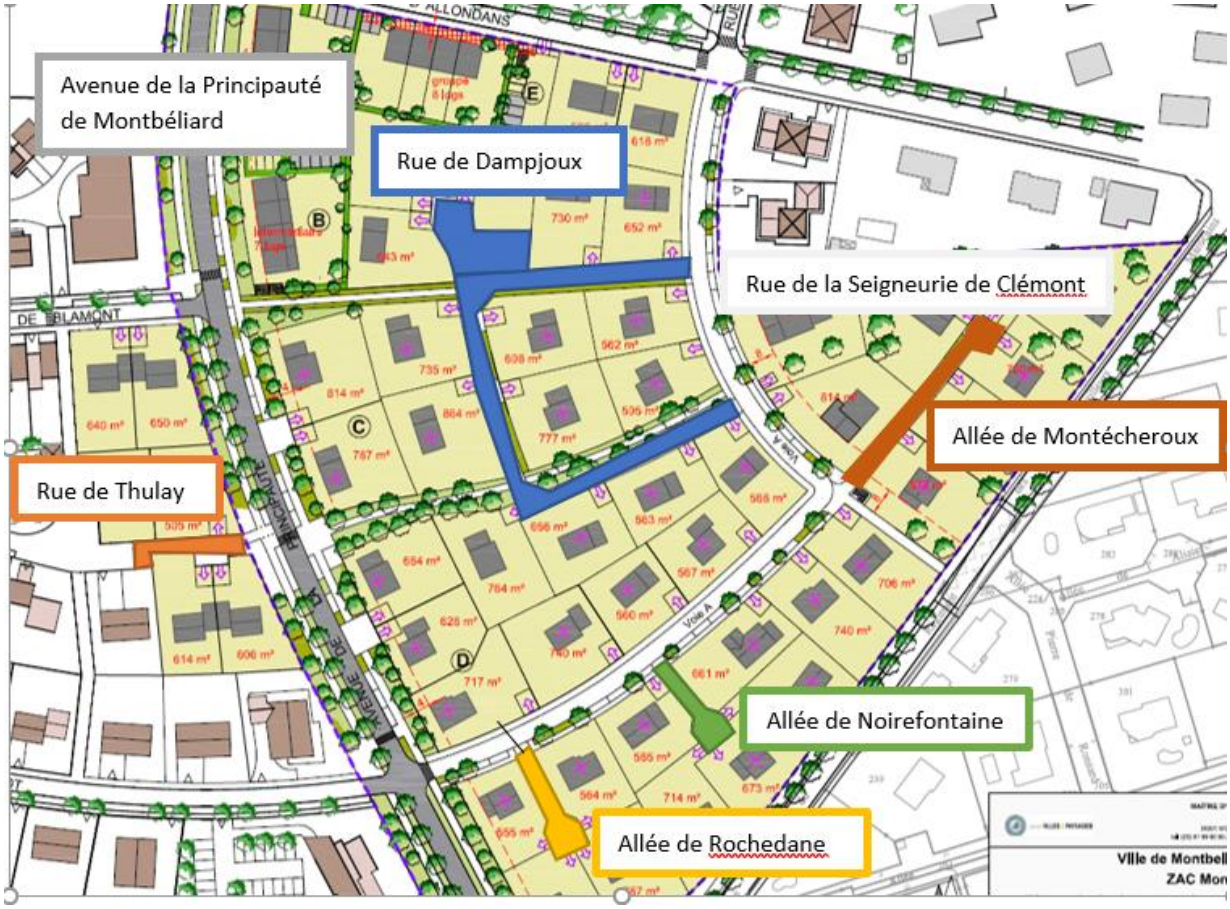
SECTEUR SUD-EST

Les ouvrages du secteur Sud-Est ont été remis sans valorisation financière dès leur achèvement.

A cet effet, un procès-verbal de remise d'ouvrages a été dressé le 19 février 2019 concernant les travaux d'aménagement de la rue de la Seigneurie de Clémont et l'allée de Montécheroux (phase 1).

Les aménagements relatifs à la phase 2 correspondant à l'allée de Noirefontaine, allée de Rochedane, fin de la rue de Thulay et rue de Dampjoux ont été remis à la Collectivité le 21 octobre 2020.

Les travaux relatifs à l'avenue de la Principauté de Montbéliard (hors carrefour) sont achevés et ont été remis à la Collectivité le 28 novembre 2022.



Il reste les travaux du carrefour à rétrocéder et établir l'acte authentique correspondant.

4. ETATS ET ELEMENTS CARTOGRAPHIQUES

Ce chapitre présente les états et les éléments cartographiques de l'aménagement de la ZAC.

4.1 ACQUISITIONS

4.1.1 ACQUISITIONS DE TERRAINS AUPRES DE LA COLLECTIVITE

Propriétaires	Réf. cadastrales	
	section	surface
Ville de Montbéliard	CH 7	4 670
	CI 108	102 044
	CI 127	4 178
	CH 24	1 695
	CH 26	10 027
	CE 331	574
	CE 332	387
	CE 103	3 442
	CE 107	4 379
	CE 109	7 732
	CE 149	1 315
	CE 260	3 414
	CH 16	49 768
	Total	**193 625**

4.1.2 ACQUISITIONS DE TERRAINS AMIABLES AUPRES DE PROPRIETAIRES PRIVES

Réf. cadastrales	
section	surface
CE 104	7 832
CE 108	7 015
CE 147	3 827
sous-total	**18 674**
CE 332	387
CE 327	0
CE 329	323
sous-total	**710**
CE 187	250
CE 188	135
CE 189	888
CE 190	465
sous-total	**1 738**
CE 105	3 280
sous-total	**3 280**
CE 144	4 457
CE 106	7 350
sous-total	**11 807**
CE 133	1179
CE 258	6223
sous-total	**7 402**
CE 137	902
CE 143	2 658
sous-total	**3 560**
CE 95	1 535
CE 155	446
CE 256	5 316
sous-total	**7 297**
CE 102	580
CE 151	697
sous-total	**1 277**
Total	**55 745**

4.1.3 ACQUISITIONS DE TERRAINS PAR VOIE D'EXPROPRIATION

Réf. cadastrales	
section	surface
CE 145	2 115
sous-total	2 115
CE 153	523
sous-total	523
Total	**2 638**

4.1.4 ETAT RECAPITULATIF DES ACQUISITIONS AU 31/12/2024

Acquisitions au 31/12/2022	**Superficie m²**
Acquisitions Collectivités	193 625
Acquisitions amiables	55 745
Acquisitions expropriations	2 638
Total acquisitions	**252 008**

4.2 CESSIONS

Cessions au 31/12/2025	Superficie totale m²	Superficie cédée m²	Superficie à céder m²
Secteur Nord	74 812	74 812	0
Secteur Sud-Ouest	49 027	47 159	1 868
Secteur Sud-Est	37 400	30 549	6 851
Total cessions	161 239	152 520	8 719

4.3. ETAT PREVISIONNEL DES DEPENSES ET DES RECETTES

DEPENSES HT K€	Dernier bilan approuvé 31/12/2024	Cumulé au 31/12/2024	2025 Année	Cumulé au 31/12/2025	2026 Année	2027 Année	2028 Année	Nouveau bilan 31/12/2025	Ecart
ACQUISITIONS - MAITRISE FONCIERE									
Principal	1 159	1 159		1 159				**1 159**	
Frais d'acquisition	22	22	-1	21			1	**22**	
Autres frais et indemnité									
TOTAL ACQUISITION - MAITRISE FONCIERE	**1 180**	**1 180**	**-1**	**1 180**			**1**	**1 180**	
ETUDES									
Etudes tiers dossier foncier	11	10 634		11				**11**	
Etudes tiers études opérationnelles (frais géomètre et archi conseil)	461	430	1	431	10	10	10	**461**	
TOTAL ETUDES	**471**	**440**	**1**	**441**	**10**	**10**	**10**	**471**	**0**
TRAVAUX - HONORAIRES									
Travaux	8 453	**8 373**		**8 373**	**20**	**20**	**40**	**8 453**	**0**
Imprévus	78	**4**		**4**	**15**	**26**	**33**	**78**	
Honoraires techniques	433	**425**		**425**	**2**	**3**	**3**	**433**	**0**
Actualisation									
TOTAL TRAVAUX - HONORAIRES	**8 965**	**8 803**		**8 803**	**37**	**49**	**76**	**8 965**	**0**
FRAIS ANNEXES									
Frais de commercialisation	124	113	2	116	2	2	6	**125**	**0**
Frais de gestion et divers (y/c impôts)	351	341	3	343	3	3	1	**350**	**0**
TOTAL FRAIS ANNEXES	**475**	**454**	**5**	**459**	**5**	**5**	**7**	**475**	**0**
FRAIS FINANCIERS									
TOTAL FRAIS FINANCIERS	**195**	**165**		**165**	**5**	**10**	**11**	**191**	**-4**
REMUNERATION CONCESSIONNAIRE									
TOTAL REMUNERATION CONCESSIONNAIRE	**1 477**	**1 396**	**8**	**1 404**	**18**	**15**	**44**	**1 481**	**4**
TOTAL DEPENSES HT	**12 763**	**12 438**	**13**	**12 451**	**75**	**89**	**148**	**12 763**	**0**

RECETTES HT K€	Nouveau bilan 31/12/2024	Cumulé au 31/12/2024	2025 Année	Cumulé au 31/12/2025	2026 Année	2027 Année	2028 Année	Nouveau bilan 31/12/2025	Ecart
CESSIONS TIERS									
Secteur Nord									
Particuliers	2 259	2 259		2 259				2 259	
Professionnels	2 533	2 533		2 533				2 533	
TOTAL SECTEUR NORD	**4 792**	**4 792**		**4 792**				**4 792**	**0**
Secteur Sud Ouest									
Particuliers	1 931	1 883		1 883	50			1 933	2
Professionnels	1 204	1 204		1 204				1 204	
TOTAL SECTEUR SUD OUEST	**3 136**	**3 088**		**3 088**	**50**			**3 138**	**2**
Secteur Sud Est									
Particuliers	2 765	2 348	2	2 350	143	143	143	2 778	13
Professionnels									
TOTAL SECTEUR SUD EST	**2 765**	**2 348**	**2**	**2 350**	**143**	**143**	**143**	**2 778**	**13**
Particuliers	**6 956**	**6 490**	**2**	**6 492**	**193**	**143**	**143**	6 970	**15**
Professionnels	**3 737**	**3 737**		**3 737**				3 737	
Total cessions	**10 693**	**10 228**	**2**	**10 230**	**193**	**143**	**143**	**10 708**	**15**
Abattement prudentiel / aléas conjoncturels 6%	**-32**				**-4**	**-20**	**-37**	**-60**	**-28**
TOTAL CESSIONS TIERS	**10 661**	**10 228**	**2**	**10 230**	**188**	**123**	**106**	**10 647**	**-13**
SUBVENTIONS ET PARTCIPATIONS TIERS									
Subventions	**50**	50		50				**50**	
Participations hors concédant	**181**	181	10	191				**191**	**10**
TOTAL SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS TIERS	**230**	**230**	**10**	**241**				**241**	**10**
AUTRES PRODUITS TIERS									
Produits de gestion	4	3		3				**3**	**-1**
Produits financiers	**92**	92	3	95				**95**	**3**
TOTAL AUTRES PRODUITS TIERS	**96**	**95**	**3**	**98**				**98**	**2**
PARTICIPATIONS CONCEDANT									
Subventions									
Participations	**1 956**	1 956		1 956				**1 956**	
Boni potentiel identifié au CRAC 2025	**-179**						-179	**-179**	
TOTAL PARTICIPATIONS CONCEDANT	**1 777**	**1 956**		**1 956**			**-179**	**1 777**	
TOTAL RECETTES HT	**12 763**	**12 509**	**15**	**12 524**	**188**	**123**	**-73**	**12 763**	**0**

RESULTAT D'EXPLOITATION	-0	+71	+2	+73	+113	+34	-221	+1	-0

	Cumulé au 31/12/2024	2025	Cumulé au 31/12/2025	2026	2027	2028	Nouveau bilan 31/12/2025
FINANCEMENTS K€	+20	+0	+21			-21	-0
Acompte sur Compromis de vente	+21		+21				+21
Tiers et TVA en instance	-0	+0	+0				+0
Dépôts de garantie						-21	-21
TRESORERIE K€	+91	+3	+89	+113	+34	-242	+0
TRESORERIE CUMULEE K€	+86	+89	+89	+202	+237	-6	

5. PROPOSITIONS A LA COLLECTIVITE

Il est proposé à la Collectivité :

- d'approuver le présent CRAC, contenant le bilan financier de l'opération au 31 décembre 2025 de la concession d'aménagement de la ZAC Mont-Chevis ; le coût prévisionnel de l'opération d'aménagement est de 12.763 K€ HT et reste identique au dernier CRAC approuvé.