SAREMM

ZAC QUARTIER DE L'AMPHITHEATRE A METZ

NOTE DE CONJONCTURE AU 31 DECEMBRE 2009

PERSPECTIVES 2010- 2011

I – OBJECTIFS ET HISTORIQUE DE L'OPERATION

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

III – EVOLUTIONS NOTABLES DES POSTES DU BILAN

IV – DONNEES FINANCIERES

V – PERSPECTIVES

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

ANNEXES :
- état des dépenses et recettes au 31 / 12 / 2009
- bilan statique
- bilan échelonné dans le temps

I – OBJECTIFS ET CADRE REGLEMENTAIRE DE L'OPERATION

Rappel :

La ZAC Quartier de l'Amphithéâtre a pour vocation, sur un site nouveau à proximité immédiate du quartier de la gare et du centre-ville, de développer principalement des programmes de bureaux et commerces ainsi que des équipements publics (Centre Pompidou-Metz, centre des congrès, palais des sports, crêche…), le tout complété par une offre de 1500 à 2000 logements collectifs.

Ce nouveau quartier renforce la vocation métropolitaine de Metz et de son agglomération.

La ZAC Quartier de l'Amphithéâtre a été créée par décision du Conseil Municipal de Metz le 25 février 2000 sur une superficie de 37ha 85a.

Par délibération du 27 janvier 2005, la Ville de Metz a approuvé le plan directeur de la ZAC Quartier de l'Amphithéâtre établi par l'Agence Nicolas Michelin et Associés (ANMA). Celle-ci est titulaire d'une mission de suivi urbanistique et architectural de l'opération.

Le 27 juin 2005, la Communauté d'Agglomération de Metz-Métropole a reconnu d'intérêt communautaire la ZAC Quartier de l'Amphithéâtre.

Le dossier de réalisation a été approuvé par décision du Conseil de Communauté le 30 janvier 2006.

La SAREMM est titulaire d'un Traité de Concession d'Aménagement daté du 20 décembre 2004 et venant à échéance le 20/12/2019. Celui-ci a fait l'objet d'un avenant n°1 en date du 21 avril 2006, substituant la CA2M à la Ville de Metz dans l'ensemble des droits et obligations.

Les avenants n° 2 du 15 février 2008, n°3 du 14 mai 2009 et n°4 du 9 septembre 2009 ont ensuite réajusté le montant des acquisitions d'équipements publics par la Ville de Metz et Metz Métropole ainsi que la participation de Metz Métropole à l'équilibre de l'opération, selon les CRAC approuvés par le Conseil de Communauté de Metz Métropole et le Conseil Municipal de la Ville de Metz.

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

PROGRAMME PREVISIONNEL

A ce jour, le programme comporte 261 901 m² de SHON répartis de la façon suivante :

- Equipements publics (CPM, Congrès, médiathèque...)	:	33 296 m²
- Bureaux / activités	:	55 826 m²
- commerces	:	47 001 m²
- logements collectifs	:	125 778 m²

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

- Equipements publics (Congrès, médiathèque...)	:	111 € HT
- Bureaux / activités	:	230 € HT
- commerces	:	230 € HT
- logements collectifs	:	315 € HT

N.B. : ces prix ne concernent pas les projets dont les promesses de Vente ont été signées (A2, B2 et B3/C3).

ETAT D'AVANCEMENT, REALISATIONS AU 31/12/09

1 - Dépenses

- Foncier : réalisation au 31/12/09 : 5 490 145.62 € TTC

La SAREMM a acquis :

- le 7 mai 2008 : de l'EPFL, un ensemble de terrains d'une superficie de 21 023 m².
- le 22 septembre 2008 : de la SCI Les Conquérants une parcelle de 96 m² permettant la percée de la rue Pierre Mendes France vers le cœur du futur quartier, depuis l'avenue André Malraux.
- le 19 octobre 2009 : de la Ville de METZ un ensemble de terrains d'une superficie de 161 153 m².
- le 29 décembre 2009 : du Conseil Général 57, un ensemble de terrains d'une superficie de 1 363 m².

Des acquisitions complémentaires sont également engagées auprès de RFF (voies de débord et baïonnette Gare Sud) et des contacts sont noués avec le Crédit Agricole pour la percée « Belchamps ».

S'agissant de terrains remblayés avec des résidus de la sidérurgie (début du 20è siècle), le diagnostic détaillé effectué sur les emprises des îlots B2, B3, C2 et C3 permet d'extrapoler approximativement à 3 485 000 €, le coût de la dépollution sur l'ensemble du site

- Etudes générales : réalisation au 31/12/09 : 6 027 884.70 € TTC

Elles concernent essentiellement les études menées par ANMA (maitrise d'œuvre urbaine et prescriptions architecturales) à hauteur de 1 018 535.17 € TTC ainsi que la campagne de fouilles archéologiques menée par l'INRAP pour 4 585 175.68 € TTC.

- Travaux d'infrastructures : réalisation au 31/12/09 : 16 767 589.55 € TTC

D'importants réseaux ont été déviés pour 1 165 003.21 € TTC, rue aux arènes, afin de permettre la construction du parking public de 700 places (GFR).

Les travaux ferroviaires réalisés se montent à 9 202 913.05 € (OA n°1, écran anti bruit, études des ouvrages suivants).

Les infrastructures suivantes :
- Rue Mendes France,
- Le parvis et abords du Centre Pompidou-Metz (CPM)
- Le Passage de l'Amphithéâtre, la rue aux Arènes
- Les aménagements gare Sud

représentent au 31/12/09, une dépense engagée de 10 570 033.74 € TTC dont 4 183 642.08 ont été reportés début 2010.

- Honoraires techniques : réalisation au 31/12/09 : 3 147 547.32 € TTC

Il s'agit principalement des rémunérations versées à ANMA/OGI pour la maîtrise d'œuvre des travaux engagés ainsi qu'à EGIS pour l'Avenue de la Seille.

- Commercialisation : réalisation au 31/12/09 : 241 234.39 € TTC

Il s'agit essentiellement de la réalisation de 2 maquettes et de l'aménagement des abords de la gare Sud dans le cadre de l'arrivée du TGV en juin 2007.

- Frais généraux : réalisation au 31/12/09 : 2 956 885.00 € TTC

Il s'agit de la rémunération de la SAREMM pour la conduite de l'opération.

Le Traité de Concession d'Aménagement a prévu dans son article 21.8 que la rémunération de la SAREMM serait forfaitisée durant les 5 premières années, soit 591 377 €/an jusqu'au 31 décembre 2009.

La SAREMM a proposé de revoir le forfait à la baisse pour les 5 prochaines années pour le porter à 507 560 €/an jusqu'au 31 décembre 2014.

A ce terme, un nouveau forfait pourra être envisagé conjointement.

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

- Frais divers : réalisation au 31/12/09 : 49 805.90 € TTC

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

- Frais financiers : réalisation au 31/12/09 : 1 635 997.56 € TTC

Intérêts des emprunts souscrits.

2 - Recettes

- cessions de droits à construire : réalisation au 31/12/09 : 1 336 649.60 € TTC

Il s'agit de la cession du terrain d'assiette du Centre Pompidou-Metz réalisée en décembre 2009.

Un montant de 707 625 € est enregistré à titre d'acompte avant cession (B3/C3).

- cessions d'infrastructures: à Metz Métropole : réalisation au 31/12/09 : néant

- cessions d'infrastructures: à Ville de Metz : réalisation au 31/12/09 : 25 438 760.00 € TTC

dont le paiement de19 811 262 .60 € s'échelonne en fonction des dates de réalisation effective, soit sur les 4 années suivantes.

- participations du Concédant : réalisation au 31/12/09 : 3 951 369.70 €

- recettes diverses : réalisation au 31/12/09 : 63 989.91 €

Il s'agit de produits financiers.

III – EVOLUTIONS NOTABLES DES POSTES DU BILAN

DEPENSES

- Foncier :

Bilan 2009	:	30 197 634 €
Bilan 2010	:	30 194 000 €
Différence	:	- 3 634 €

- Etudes générales :

Bilan 2009	:	9 771 369 €
Bilan 2010	:	9 806 769 €
Différence	:	+ 35 400 €

Ce poste a subi une actualisation pour tenir compte de l'intégration de feux tricolores de la ZAC dans le paramétrage de la signalisation lumineuse de trafic de la Ville de Metz (GERTRUDE).

- Travaux d'Infrastructures :

Bilan 2009	:	93 282 235 €
Bilan 2010	:	92 404 992 €
Différence	:	- 877 243 €

L'écart présenté provient de différents paramètres :

- Actualisations de 392 491 € des travaux restant à réaliser
- Assainissement spécifique de la rue Mendes France pour 27 832 € (afin d'échapper aux gisements archéologiques)
- Un premier bilan des aménagements des abords du CPM présente une économie de 773 088 € par rapport aux estimations (résultat provisoire, l'ensemble des travaux n'étant pas réalisé).
- L'abandon du mur de soutènement du talus ferroviaire au droit du CPM et le décompte définitif de l'Ouvrage d'Art n°1 de RFF génèrent une économie de 525 081 €.

- Honoraires techniques :

Bilan 2009	:	8 005 994 €
Bilan 2010	:	7 928 554 €
Différence	:	- 77 440 €

L'évolution à la baisse suit celle constatée sur certains travaux d'infrastructures.

- Frais de commercialisation :

Bilan 2009	:	787 500 €
Bilan 2010	:	787 500 €
Différence	:	0 €

RAS

- Frais généraux :

Bilan 2009	:	8 756 389 €
Bilan 2010	:	8 719 940 €
Différence	:	- 36 449 €

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

- Frais divers :

Bilan 2009	:	592 686 €
Bilan 2010	:	637 775 €
Différence	:	+ 45 089 €

Une provision supplémentaire pour les impôts fonciers et frais de contentieux a été constituée.

- Frais financiers :

Bilan 2009	:	9 187 847 €
Bilan 2010	:	8 763 195 €
Différence	:	- 424 652 €

Variation de 4% du budget global, en fonction des hypothèses de rythmes des travaux et de commercialisation.

- Incidence TVA :

Bilan 2009	:	8 330 708 €
Bilan 2010	:	8 002 471 €
Différence	:	- 328 237 €

Il s'agit de la TVA restant à charge de l'opération, compte tenu de la TVA encaissée sur les recettes et de celle supportée sur les dépenses.

RECETTES

- Cessions de droits à construire :

Bilan 2009	:	78 236 623 €
Bilan 2010	:	77 578 842 €
Différence	:	- 657 781 €

La vocation modifiée de certains îlots (plus de bureaux, moins de logements), l'affectation de l'îlot B1 à un équipement public (CCAS), des densités revues à la baisse (pointe du triangle Nord), le réajustement du prix de vente des logements sociaux (180 €HT/m² au lieu de 315 €HT) ainsi que la TVA qui y est attachée (5.5% au lieu de 19.6%), des perspectives de recettes réajustées car surévaluées au départ (îlots E2) génèrent une baisse de 657 781 € ne représentant, toutefois, que moins de 1% d'évolution.

Par ailleurs, la densité globale de la zone, au titre du plan directeur récemment actualisé ainsi qu'en vertu des promesses signées à ce jour, est portée de 261 901 m² à 292 876 m². Cet accroissement reste limité car en deçà de celui proposé par l'actualisation du plan directeur mais il génère des recettes supplémentaires permettant d'assurer l'équilibre global du bilan.

- Participations aux infrastructures :

° Metz Métropole :

Bilan 2009	:	43 529 365 €
Bilan 2010	:	43 529 365 €
Différence	:	0 €

Les études en cours pour l'avenue de la Seille permettent à ce jour de maintenir, pour 2010, le budget prévisionnel.

° Ville de Metz :

Bilan 2009	:	36 100 838 €
Bilan 2010	:	35 437 991 €
Différence	:	- 662 847 €

Des perspectives d'économies au niveau des dépenses de certaines infrastructures, notamment les abords du Centre Pompidou-Metz, sont identifiées compte tenu des travaux réalisés en 2009 et 2010.

Il est décidé de les répercuter sur les prévisions de cessions à la Ville de Metz.

- Subventions et aides :

Bilan 2009	:	10 830 637 €
Bilan 2010	:	10 475 863 €
Différence	:	- 354 774 €

L'évolution en diminution de ce poste correspond à un meilleur accostage financier sur l'ouvrage d'art RFF de l'avenue Mitterrand et à la suppression du mur de soutènement, au droit du CPM (199 k€).

- Recettes diverses :

Bilan 2009	:	214 902 €
Bilan 2010	:	223 136 €
Différence	:	+ 8 234 €

Il s'agit de produits financiers (rémunération des excédents de trésorerie)

IV – DONNEES FINANCIERES

Emprunts

La ZAC comporte à ce jour 20 000 000 € d'emprunts, à savoir :

- DEXIA – durée 10 ans à compter de 2006 - 10 000 000 €
- DEXIA – durée 12 ans à compter de 2007 – 5 000 000 €
- CAISSE D'EPARGNE – durée 12 ans à compter de 2007 - 5 000 000 €

Les hypothèses du présent bilan prévoient la souscription d'un dernier emprunt de 2 000 000 € en 2015 afin de faire face à un déficit de trésorerie ponctuel.

Avances de trésorerie

Une avance de trésorerie de la Ville de Metz de 1 000 000 € a été remboursée en 2007.

Une convention d'avances au profit de la SAREMM a été signée le 24 juillet 2008 avec Metz Métropole, à hauteur de 16 000 000 €.

Les perspectives actuelles de cessions de droits à construire permettent d'envisager un remboursement de cette avance à hauteur de 10 000 000 € en 2012, 4 000 000 € en 2013, 1 000 000 € en 2016 et 1 000 000 € en 2017.

Etat de réalisation au 31/12/2009

- Dépenses réalisées	:	- 37 793 720.04 €
- Recettes réalisées	:	+ 11 687 131.61 €
- Emprunts mobilisés	:	+ 18 547 641.61 €
- Avance MM mobilisée	:	+ 10 000 000,00 €
- Situation de trésorerie	:	+ 2 441 053.18 €

Prévisions de dépenses et recettes 2010/2011

Les prévisions globales ont été établies sur une hypothèse de clôture de la zone en 2019.

Pour 2010 et 2011, les principales dépenses et recettes concernent :

Travaux :

- En 2010 :
  - Finitions des abords du CPM
  - Réalisation de la rue aux arènes (parachèvement)
  - Pont ferroviaire n°2 et écran anti-bruit 2ème tranche
  - Démarrage voie courbe
  - Tunnel départ (études)

- En 2011 :
  - Démarrage des travaux de l'avenue de la Seille (50% hors av. L. Le Débonnaire).
  - Voie courbe jusqu'à l'extension Belchamps
  - Extension Belchamps
  - Tunnel départ travaux (50%)
  - VRD ZAC Sud afin de desservir le projet Bouygues Immobilier.

Recettes :

- En 2010 :
  - Cession de droits à construire - îlot B2 : 5 535 391 € TTC
  - Participations du Concédant à l'équilibre du bilan : 4 151 017 €

- En 2011 :

  - Cessions de droits à construire A2 ,B3/C3, B1, E2 : 7 710 073 € TTC
  - Cession infrastructures à Ville de Metz : 5 175 669 € TTC
  - Cession infrastructures à METZ METROPOLE : 14 774 407 € TTC
  - Participations du Concédant à l'équilibre du bilan : 1 535 094 €

  Nota : le montant des cessions prévisionnelles d'infrastructures au profit de la Ville de Metz, par rapport au CRAC 2009, subit une accélération induite par la décision de viabiliser le Sud de la ZAC, depuis la rue Lothaire, compte tenu des candidatures enregistrées sur ce secteur (Bouygues Immobilier et Société RIZZON).

  Cette augmentation est toutefois compensée par les perspectives d'économies identifiées sur les dépenses d'aménagements des abords du Centre Pompidou-Metz (662 847 €).

V – PERSPECTIVES

- Equipements publics :

  - L'ouverture du Centre Pompidou-Metz au grand public s'est déroulée le 11 mai 2010. Nul doute que ce projet majeur sera de nature à focaliser l'attention nationale et internationale sur la Ville de Metz et son Agglomération.

  - Une réflexion de Metz Métropole est en cours sur l'implantation d'un centre des congrès localisé sur le site de la gare Sud, marquant ainsi sa volonté d'engager une réalisation dans les 2 ou 3 prochaines années. Ce programme devrait être complété par la construction d'un hôtel 3* et des immeubles de bureaux.

  - La réalisation d'une médiathèque est suspendue, à ce jour

  - Le projet de l'avenue de la Seille, retenu au terme d'un concours dont EGIS et son équipe ont été désignés lauréat, a révélé des points de saturation nécessitant des adaptations dans et hors ZAC (maintien d'une voie VL sortante dans le Passage de l'Amphithéâtre et réalisation d'un ouvrage particulier à l'entrée de la voie rapide Est (carrefour plan).

    Les études et enquêtes publiques sont en cours et devraient aboutir fin 2010, pour un lancement des travaux en 2011. Ce projet est conjoint à la réalisation du METTIS, équipement majeur de l'Agglomération messine dont la mise en service est prévue en 2013.

  - La Collectivité a souhaité réactiver le projet d'une seconde traversée piétonne de la gare SNCF. Les études ont redémarré et RFF doit présenter un PRO en septembre 2010. Compte tenu d'importants travaux prévus, par SNCF, sur la gare au printemps 2012, la percée du tunnel projeté doit impérativement être réalisée avant ce terme, sinon elle serait reportée en 2014.

- Programmes immobiliers :

  - Ilot A2 : ce programme fait la jonction entre le parvis du CPM et l'avenue Mitterrand. D'une SHON de 8 200 m² environ, il accueillera des commerces en rez de chaussée et des bureaux en étages.

  - Ilot B2 : Un permis de construire a été délivré en juin 2010 et le démarrage des travaux est prévu pour fin 2010. Ce programme comporte 28 270 m² de SHON répartis en 898 m² de commerces, 16 941 m² de bureaux et 10 431 m² de logements.

  - B3 et C3 : Ce projet envisage 42 500 m² de SHON de commerces, 29 870 m² de logements et 6 800 m² de bureaux. Selon la promesse de vente signée début 2010, un démarrage des travaux est prévu fin 2011 avec les premières livraisons en 2014 (commerces).

  - Ilot E2 : une promesse de vente est en cours de rédaction avec Bouygues Immobilier pour la réalisation de 305m² de commerces et 9 980 m² de logements à compter de 2011. Ce programme est à l'origine de la décision d'engager la viabilisation de la ZAC, par le Sud, depuis la rue Lothaire.

  - Divers contacts en cours :

    - Société RIZZON pour les îlots E3 (logements et commerces)
    - CNFPT pour un sous-îlot de C2 (siège)
    - CCAS pour l'îlot B1 (réalisation d'un équipement Petite Enfance)

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

- Approbation du bilan prévisionnel présenté par la SAREMM

- maintien des prix de vente, base décembre 2009, pour les secteurs non affectés, à savoir :

	prix au m² de SHON
*Equipements publics (Congrès, crêche CCAS, etc)	: 111 € HT
* Bureaux / activités	: 230 € HT
* commerces	: 230 € HT
*logements collectifs	: 315 € HT

Par ailleurs, il est proposé d'acter le prix de 180 € HT par m² de SHON au titre du logement social. Ce prix tient compte du marché local.

Compte tenu de l'ensemble des dispositions évoquées ci-dessus, le bilan global actualisé est équilibré à hauteur de 167 245 196 € TTC.

Il comporte :

- une participation de Metz Métropole à l'équilibre du bilan pour laquelle il est proposé un avenant n°6 au Traité de Concession afin de ramener le montant inscrit en 2009, à savoir 10 830 637 €, à 10 475 863 € en 2010,

- des cessions d'infrastructures à Metz Métropole pour 43 529 365 € TTC

- des cessions d'infrastructures à la Ville de Metz pour 35 437 991 € TTC

ZAC QUARTIER DE L'AMPHITHEATRE

BILAN PREVISIONNEL 2 010

DEPENSES	TTC Euros	***RECETTES***	TTC Euros
ACQUISITIONS	30 194 000	CESSIONS DROITS A CONSTRUIRE	77 578 841
ETUDES GENERALES	9 806 769	CESSIONS INFRASTRUCTURES A CA2M	43 529 365
TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE	92 404 993	CESSIONS INFRASTRUCTURES A VILLE DE METZ	35 437 991
HONORAIRES TECHNIQUES	7 928 554	PARTICIPATIONS DU CONCEDANT	10 475 863
FRAIS DE COMMERCIALISATION	787 500	RECETTES DIVERSES	223 136
FRAIS GENERAUX	8 719 940		
FRAIS DIVERS	637 775		
FRAIS FINANCIERS	8 763 195		
INCIDENCE TVA	8 002 471	INCIDENCE TVA	
TOTAL DEPENSES	167 245 196	***TOTAL RECETTES***	167 245 196

SAREMM
02/08/2010

QUARTIER DE L'AMPHITHEATRE

Travaux ferroviaires
CRAC 2010

TRAVAUX RFF	Coûts prévisionnels à répartir (€ - sans taxes)	Quote part ZAC	2007 (versés) Quote part Collectivité		2008(versés) Quote part Collectivité		2009 (versés en 2010) Quote part Collectivité		2010 Quote part Collectivité		2011 Quote part Collectivité		2012 Quote part Collectivité		2013 Quote part Collectivité	
			Ville de Metz	MM	Ville de Metz	MM	Ville de Metz	MM	Ville de Metz	MM	Ville de Metz	MM	Ville de Metz	MM	Ville de Metz	MM
- Ouvrage d'art n°1 sous le talus voies de fret (Ville de Metz : 2/3, CA2M : 1/3)	3 574 868,00	0,00	731 225,57	277 361,42	1 618 394,31	809 197,16	33 625,45	105 064,09								
- Ouvrage d'art n°2 sous le talus voies de fret (Ville de Metz : 3 867 439, et ZAC : 175 000)	4 042 439,00	175 000,00					930 520,46		2 936 919							
- 1 passage piétons sous le talus voies de fret (Ville de Metz : 3/3)	1 022 000,00	0,00			183 618,47										838 382	
- écran anti-bruit (ZAC = 3/3)	6 528 278,28	6 528 278,00														
- percée tunnel départ de la gare SNCF (Ville de Metz : 3/9, CA2M : 1/9, ZAC : 5/9)	4 526 000,00	2 514 444,44	248 679,80	82 893,27					108 667	36 222	575 660	191 887	575 660	191 887		
pm																
* mise en accessibilité PMR	600 000,00															
* participation RFF au tunnel départ	-373 057,00															
* solde participation RFF au tunnel départ	-226 943,00															
			979 905,37	360 254,69	1 802 012,78	809 197,16	964 145,91	105 064,09	3 045 585	36 222	575 660	191 887	575 660	191 887	838 382	0
TOTAUX	19 693 585,28	9 217 722,44	1 340 160,06		2 611 209,94		1 069 210,00		3 081 807,43		767 546,80		767 546,80		838 381,53	

Synthèse :

- Metz Métropole	1 694 511,56
- Ville de Metz	8 781 351,00
- ZAC	9 217 722,44