

SAREMM

**ZAC QUARTIER DE
L'AMPHITHEATRE
A
METZ**

NOTE DE CONJONCTURE AU 31 DECEMBRE 2008

PERSPECTIVES 2009- 2010

- 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 / 2008
- 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, congrès, médiathèque, palais des sports...), 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'une Convention Publique d'Aménagement datée du 20 décembre 2004 et venant à échéance le 20/12/2019. Celle-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 et n°3 du 14 mai 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 m ²
- Bureaux / activités	:	55 826 m ²
- commerces	:	47 001 m ²
- logements collectifs	:	125 778 m ²

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 en cours de négociation (A2, B2 et B3).

ETAT D'AVANCEMENT, REALISATIONS

1 - Dépenses

- Foncier : réalisation au 31/12/08 : 820 676.20 € 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, elle a acquis de la SCI Les Conquérants une parcelle de 96 m² permettant la percée de la rue Pierre Mendès France vers le cœur du futur quartier, depuis l'avenue André Malraux.

La SAREMM doit encore acquérir de la Ville de Metz environ 172 000 m² de terrain (acte en cours).

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 20^e siècle), le diagnostic détaillé effectué sur les emprises des îlots B2, B3, C2 et C3 permet d'extrapoler approximativement à 3 383 000 €, le coût de la dépollution sur l'ensemble du site

- Etudes générales : réalisation au 31/12/08 : 5 852 378 .07 € TTC

Elles concernent essentiellement les études menées par ANMA (maitrise d'œuvre urbaine et prescriptions architecturales) à hauteur de 945 898.11 € TTC ainsi que la campagne de fouilles archéologiques en voie de finition menée par l'INRAP pour 4 585 175.68 € TTC.

- Travaux d'infrastructures : réalisation au 31/12/08 : 11 828 711.57 € TTC

D'importants réseaux ont été déviés pour 1 084 653.37 € TTC, rue aux arènes, afin de permettre la construction du parking public de 700 places (GFR).

Les travaux ferroviaires réalisés se montent à 6 806 625 € (OA n°1, écran anti bruit, études des ouvrages suivants).

Le Passage de l'Amphithéâtre a été rénové et éclairé pour un montant de 786 416.43 € TTC.

La rue Pierre Mendes France est réalisée à hauteur de 816 159.49 € TTC et l'avenue F. Mitterrand à hauteur de 1 331 628.64 € TTC.

L'URM a réalisé les travaux de desserte en électricité, chauffage urbain et froid urbain pour un montant de 1 147 009.30 € TTC (raccordement de la zone et avenue F.Mitterrand).

Un montant de 207 878.98 € TTC a été consacré à réaliser un aménagement provisoire du parvis et à des mises en sécurité du site.

- Honoraires techniques : réalisation au 31/12/08 : 2 126 500.45 € TTC

2 126 500.45 € TTC ont été versés à ANMA/OGI pour la maîtrise d'œuvre des travaux engagés.

- Commercialisation : réalisation au 31/12/08 : 226 904.28 € TTC

Réalisation de 2 maquettes et aménagement de la gare Sud dans le cadre de l'arrivée du TGV en juin 2007 pour 226 904, 28 € TTC.

- Frais généraux : réalisation au 31/12/08 : 2 365 508.00 € TTC

Rémunération de la SAREMM pour la conduite de l'opération.

La Convention Publique 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 propose, dans le présent CRAC, 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. Il a été estimé aujourd'hui à 457 560 €/an jusqu'au 31 décembre 2018.

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,

Un avenant à la Convention Publique d'Aménagement sera très rapidement proposé par la SAREMM à Metz Métropole.

- Frais divers : réalisation au 31/12/08 : 26 884.44 € TTC

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

- Frais financiers : réalisation au 31/12/08 : 1 176 997.82 € TTC

Intérêts des emprunts souscrits.

2 - Recettes

- cessions de droits à construire : réalisation au 31/12/08 : néant

**- cessions d'infrastructures:
à Metz Métropole :** réalisation au 31/12/08 : néant

**- cessions d'infrastructures:
à Ville de Metz :** réalisation au 31/12/08 : néant

- participations du Concédant : réalisation au 31/12/08 : 3 951 369.70 €

- recettes diverses : réalisation au 31/12/08 : 55 756.00 €

Produits financiers

III – EVOLUTIONS NOTABLES DES POSTES DU BILAN

DEPENSES

Foncier :

Bilan 2008	:	30 197 593 €
Bilan 2009	:	<u>30 197 634 €</u>
Différence	:	+ 41 €

RAS

Etudes générales :

Bilan 2008	:	9 704 668 €
Bilan 2009	:	<u>9 771 369 €</u>
Différence	:	+ 66 701 €

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

Travaux d'infrastructures :

Bilan 2008	:	91 988 807 €
Bilan 2009	:	<u>93 282 238 €</u>
Différence	:	+ 1 293 431 €

Une actualisation des travaux spécifiques (URM, RFF) soit 2.6% représentant environ 442 000 € a été prise en compte. La modification de l'éclairage du Passage de l'Amphithéâtre, suite à des actes de vandalisme, a entraîné des travaux confortatifs à hauteur de 56 000 € environ. Enfin, la construction des murs de soutènement du talus ferroviaire au droit des 2 ponts-rails nécessite, par précaution, de provisionner 796 000 € supplémentaires.

En effet, depuis l'estimation initiale, divers paramètres sont intervenus et ont modifié les données :

- Les tirants d'air des ouvrages d'art sont supérieurs à ceux prévus à l'origine afin de tenir compte des préconisations des services de la Ville de Metz en matière de circulation PL. Ceci entraîne une compensation de niveaux plus importante entre la chaussée encaissée et le talus, donc des murs plus importants
- Les sondages ont révélé une qualité très médiocre des sols nécessitant des fondations par pieux, non prévues initialement. RFF a imposé de droit l'application des normes spécifiques ayant trait à la sécurité ferroviaire et qui ont pour corollaire un surcoût des ouvrages.

La SAREMM a toutefois saisi RFF pour limiter au maximum ces surcoûts, en proposant notamment d'étudier des procédés constructifs moins onéreux (palplanches...).

Il est à noter que la SAREMM n'a pas prévu cette année d'actualisation pour les travaux VRD, compte tenu de la stabilité, voire baisse de l'indice TP01 (juin 2008 = 630.70 ; juin 2009 = 617.00 soit 2.17% de baisse).

- Honoraires techniques :

Bilan 2008	:	7 989 766 €
Bilan 2009	:	<u>8 005 994 €</u>
Différence	:	+ 16 228 €

Evolution de 0.02 % environ.

- Frais de commercialisation :

Bilan 2008	:	787 500 €
Bilan 2009	:	<u>787 500 €</u>
Différence	:	0 €

RAS

- Frais généraux :

Bilan 2008	:	8 636 931 €
Bilan 2009	:	<u>8 756 389 €</u>
Différence	:	+ 119 458 €

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

- Frais divers :

Bilan 2008	:	557 336 €
Bilan 2009	:	<u>592 686 €</u>
Différence	:	+ 35 350 €

- Une provision supplémentaire de 18 350 € pour les impôts fonciers a été constituée afin de tenir compte d'une commercialisation plus lente que prévue.
- Actualisation conjoncturelle de 17 180 € (5%) sur les autres postes.

- Frais financiers :

Bilan 2008	:	9 134 386 €
Bilan 2009	:	<u>9 187 847 €</u>
Différence	:	+ 53 461 €

Variation de 0,6% du budget global.

- Incidence TVA :

Bilan 2008	:	7 951 050 €
Bilan 2009	:	<u>8 330 708 €</u>
Différence	:	+ 379 658 €

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 2008	:	77 435 515 €
Bilan 2009	:	<u>78 236 623 €</u>
Différence	:	+ 801 108 €

Cette évolution correspond à une recette potentielle améliorée sur A2, compte tenu des prix fixés lors de la consultation des promoteurs de juin 2009 et d'une densité supérieure envisagée pour ce bâtiment (SHON de 7 170 m² au lieu de 6000 m²).

Pour B2, la SAREMM a pris aujourd'hui comme hypothèse dans le présent CRAC, les prix suivants qu'elle avait proposés le 16 juin 2009 au groupement conduit par BATIGERE, à savoir :

* Bureaux / activités	:	200 € HT
* commerces	:	230 € H
* logements collectifs	:	300 € HT

Pour B3, les prix proposés le 16 juin 2009 au groupement conduit par ING/APSYS sont maintenus, à savoir :

* Bureaux / activités	:	200 € HT
* commerces	:	230 € HT
* logements collectifs	:	300 € HT

Pour C3, les prix à proposer au groupement conduit par ING/APSYS sont fixés au même niveau que ceux prévus pour tous les autres terrains de la ZAC (maintien des prix du CRAC 2008), soit :

* Bureaux / activités	:	230 € HT
* commerces	:	230 € HT
* logements collectifs	:	315 € HT

Enfin, les prix de vente des droits à construire par m² de SHON pour les équipements publics sont maintenus à 111 € HT (Congrès, médiathèque...hors CPM)

- Participations aux infrastructures :

° Metz Métropole :

Bilan 2008	:	43 335 594 €
Bilan 2009	:	<u>43 529 365 €</u>
Différence	:	+ 193 771 €

Cette évolution de 0.4% est le reflet des variations des travaux citées plus haut.

° Ville de Metz :

Bilan 2008	:	35 948 360 €
Bilan 2009	:	<u>36 100 838 €</u>
Différence	:	+ 152 478 €

Cette évolution de 0.4% est le reflet des variations des travaux citées plus haut.

- Subventions et aides :

Bilan 2008	:	10 049 037 €
Bilan 2009	:	<u>10 830 637 €</u>
Différence	:	+ 781 600 €

L'évolution en augmentation de ce poste correspond aux postes suivants :

- Surcoûts ferroviaires (voir travaux) : 796 000 €
- Actualisations travaux (voir travaux) : 160 600 €
- Réimputation ZAC du surcoût OA2 (RFF) : - 175 000 €

- Recettes diverses :

Bilan 2008	:	179 531 €
Bilan 2009	:	<u>214 902 €</u>
Différence	:	+ 35 371 €

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 4 000 000 € en 2010 afin de faire face aux dépenses importantes relatives à l'aménagement de l'environnement du CPM et au démarrage du boulevard de la Seille.

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 €.

Le report des dépenses de 2009/2010 à 2010/2011 initialement prévues pour le boulevard de la Seille et les abords du CPM permet de ne pas envisager à ce jour d'autres avances de trésorerie.

Etat de réalisation au 31/12/2008

- Dépenses réalisées	:	- 24 424 560.83 €
- Recettes réalisées	:	+ 4 007 125.70 €
- Emprunts mobilisés	:	+ 20 000 000,00 €
- Avance MM mobilisée	:	+ <u>1 000 000,00 €</u>
- Situation de trésorerie	:	+ 582 564.87 €

Prévisions de dépenses et recettes 2009/2010

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

Pour 2009 et 2010, les principales dépenses et recettes concernent :

Travaux :

- En 2009 :

- Dalle parvis, passerelles vers la gare
- Jardins du CPM
- bande énergétique (CPM)
- Prolongement du mur anti-bruit jusqu'à la place 3D (études)
- Réalisation de la rue aux arènes (parachèvement)
- Pont ferroviaire n°2 (études)
- Rue Pierre Mendès France (fin)

- En 2010 :

- Dalle parvis, passerelles vers la gare (fin)
- Jardins du CPM (fin)
- Prolongement du mur anti-bruit jusqu'à la place 3D (incluse)
- Pont ferroviaire n°2
- Boulevard de la Seille (20%)
- Réseaux électriques, chauffage urbain et froid

Recettes :

- En 2009 :

- Cession emprise foncière CPM à Metz Métropole : 1 336 650 € TTC
- Participations de Metz Métropole à l'équilibre du bilan : 1 069 210 €
- Cession infrastructures à Ville de Metz : 7 556 546 € TTC

- En 2010 :

- Participations de Metz Métropole à l'équilibre du bilan : 3 462 000 €
- Cession infrastructures à Ville de Metz : 13 612 934 € TTC
- Cessions de droits à construire A2 et B2 : 6 636 903 € TTC

V – PERSPECTIVES

- Equipements publics :

- L'ouverture du Centre Pompidou-Metz au grand public est prévue au printemps 2010. Nul doute que ce projet majeur sera de nature à focaliser l'attention nationale et internationale sur la Ville de Metz.
- Une réflexion de Metz Métropole est en cours sur la réalisation 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 d'immeubles de bureaux.
- La réalisation d'une médiathèque n'est pas définitivement arrêtée à ce jour
- Le projet du Boulevard Urbain de la Seille retenu au terme du concours, a révélé des points de saturation nécessitant des adaptations dans et hors ZAC (maintien d'une voie VL entrante dans le Passage de l'Amphithéâtre et réalisation d'une trémie sortante sur le boulevard de Trêves).

La réalisation de la trémie en dehors du périmètre retenu initialement dans la concession de ZAC nécessite un examen et une validation du Maître d'Ouvrage (MM).

Toutefois, afin de ne pas retarder davantage ce projet, la SAREMM a lancé l'AVP du tronçon reliant le carrefour rue Louis Le Débonnaire/ avenue de l'amphithéâtre au giratoire « Pont Rouge » (raccordement provisoire).

L'enjeu est de ne pas entraver la réalisation du TCSP, avenue de Plantières, qui est subordonnée à ce 1^{er} tronçon du Boulevard de La Seille.

- Programmes immobiliers :

- Les études menées depuis 3 ans avec un groupement de promoteurs nationaux et internationaux, pour 70 000 m² de SHON de commerces, bureaux et logements sur les îlots A2, B2 et B3, n'ont pas permis de valider une faisabilité économique du projet.

De surcroît, la crise internationale révélée fin 2008 a définitivement mis un terme à ce programme, tel qu'il avait été proposé par le groupement de promoteurs et validé par Metz Métropole.

De nouvelles orientations ont donc été décidées :

- A2 : lancement d'une consultation élargie en juin 2009. Une promesse de vente est en cours d'élaboration.

- B2 : individualisation du projet avec les Sociétés Batigère, Nexity, GFR et Lazard. Une promesse de vente est en cours d'élaboration.
- B3 et C3 : un redéploiement est envisagé sur ces 2 îlots avec ING et APSYS et différents partenaires (tour de table en cours). Ce projet envisage 36 000 m² de SHON de commerces, 17 600 m² de logements et 7 600 m² de bureaux.

La réalisation effective de ces programmes devrait se concrétiser par une promesse de vente, avant le 31 octobre 2009 sinon, le projet sera abandonné et une nouvelle consultation sera effectuée.

- ZAC Sud : la commercialisation du secteur bordant la rue Lothaire, en liaison avec la rue Pierre Mendès France est à l'étude. Des intérêts se sont manifestés, notamment par BOUYGUES IMMOBILIER pour une extension de son programme « La Cour ST Clément ».

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 2008, pour les secteurs non affectés et l'îlot C3, à savoir :

prix au m² de SHON

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

- approbation des prix de vente, pour :

➤ îlot A2	commerces,et bureaux	:	200 € HT
	Logements	:	300 € HT
➤ îlot B2	commerces	:	230 € HT
	bureaux	:	200 € HT
	logements	:	300 € HT
➤ îlot B3	commerces	:	230 € HT
	bureaux	:	200 € HT
	logements	:	300 € HT

Compte tenu de l'ensemble des dispositions évoquées ci-dessus, le bilan global actualisé est équilibré à hauteur de 168 912 365 € TTC.

Il comporte :

- une participation de Metz Métropole de 10 830 637 € à l'équilibre du bilan
- des cessions d'infrastructures à Metz Métropole pour 43 529 365 € TTC
- des cessions d'infrastructures à la Ville de Metz pour 36 100 838 € TTC

SAREMM

04/09/09

ZAC QUARTIER DE L'AMPHITHEATRE

BILAN PREVISIONNEL

2 009

<u>DEPENSES</u>	TTC Euros	<u>RECETTES</u>	TTC Euros
ACQUISITIONS	30 197 634	CESSIONS DROITS A CONSTRUIRE	78 236 623
ETUDES GENERALES	9 771 369	CESSIONS INFRASTRUCTURES A CA2M	43 529 365
TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE	93 282 238	CESSIONS INFRASTRUCTURES A VILLE DE METZ	36 100 838
HONORAIRES TECHNIQUES	8 005 994	PARTICIPATIONS DU CONCEDEANT	10 830 637
FRAIS DE COMMERCIALISATION	787 500	RECETTES DIVERSES	214 902
FRAIS GENERAUX	8 756 389		
FRAIS DIVERS	592 686		
FRAIS FINANCIERS	9 187 847		
INCIDENCE TVA	8 330 709	INCIDENCE TVA	
<u>TOTAL DEPENSES</u>	168 912 365	<u>TOTAL RECETTES</u>	168 912 365