

SAREMM

**ZAC GPV
DE
METZ - BORN**

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 – DONNEES FINANCIERES**
- IV – PROPOSITIONS DE DECISIONS DANS LE CADRE DE L'ÉVALUATION DE L'OPÉRATION**

ANNEXES :

- bilan statique
- bilan actualisé 2009 avec état des dépenses et recettes au 31 / 12 / 2008, récapitulatif échelonné dans le temps

I – OBJECTIFS ET HISTORIQUE DE L'OPERATION

La ZAC GPV de Metz-Borny a été créée par délibération du Conseil Municipal de la Ville de METZ du 26 février 2004 et le Dossier de Réalisation a été approuvé par délibération du Conseil Municipal de la Ville de METZ du 25 novembre 2004.

Son objet est d'accompagner de façon opérationnelle la recomposition urbaine de ce quartier en proposant un « village administratif » destiné à accueillir des activités tertiaires et à aménager un secteur dédié à l'habitat (secteur Bourgogne).

Cette zone d'environ 13 hectares est également située dans la zone franche urbaine (ZFU) de METZ-BORNY.

La SAREMM est titulaire d'une Convention Publique d'Aménagement venant à échéance le 18 octobre 2014.

Le foncier appartient à présent à la SAREMM.

Le suivi Architectural et Urbanistique est confié au Cabinet REICHEN&ROBERT au titre de la mission qui lui a été confiée par la Ville de METZ dans le cadre du Grand Projet de Ville dont le périmètre déborde largement celui de la ZAC.

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

- **Programme** : activités tertiaires et commerce. Un secteur, au Sud, est voué entièrement à l'habitat (entre la rue de Bourgogne et la rue des Cloutiers). Le secteur à vocation sportive, situé au Nord (Hauts de Blémont), est inclus dans le périmètre de ZAC mais son aménagement ne fait pas partie du programme des équipements publics à réaliser par la SAREMM.

Le site est traversé du Nord au Sud par un axe routier, la rue de Sarre, reliant la RN3 à la rue des Cloutiers. Cette infrastructure permet de désenclaver le fond du quartier en assurant une liaison avec les rues actuelles (Picardie, Champagne, Bourgogne).

Par ailleurs, la ZAC sera traversée par une voie de Transport en Commun en Site Propre en provenance du Boulevard d'Alsace et rejoignant la rue des Cloutiers.

- Prix unitaires actuels des charges foncières (par m2) :

- terrains à vocation d'activités tertiaires : 35 € HT le m2 de terrain
- terrains à vocation d'activités commerciales : 35 € HT le m2 de terrain
- terrains à vocation d'habitat : p.m. 60 € HT m2 de SHON

- Etat de la commercialisation en 2008 :

	Activités (en ha)
Terrains vendus ou compromis	1.8
Options	1.5
Terrains disponibles	0.9
TOTAL	4.2

	Logements (en ha)
Terrains vendus	1.6
Options	0
Terrains disponibles	0
TOTAL	1.6

o Cessions réalisées durant l'exercice :

- NL France : 3 740 m2 de terrain (bureaux)
- BUSIPOLIS (Me PIERSON) : 3 031 m2 de terrain (bureaux)
- SNC JARDINS DE BARROIS (PALM) : 7 400 m2 de terrain (bureaux)
- PALM PROMOTION : 3 959 m2 de terrain (bureaux)

o Compromis signés durant l'exercice :

- PALM PROMOTION (Maison Médicale) : 3 585 m2 de terrain (bureaux)

o Options :

- 15 000 m2 de terrain pour de l'activité tertiaire

o Cessions réalisées depuis l'origine :

ACQUEREURS	VOCATION	SURFACE TERRAIN (m2)
NEXITY	Logements en accession à la propriété (individuels et collectifs)	7 073
OPAC de METZ	Logement locatifs (individuels et collectifs)	8 022
NL FRANCE	Bureaux	3 740
BUSIPOLIS	Bureaux	3 031
SNC JARDINS DE BARROIS	Bureaux	7 400
PALM PROMOTION	Bureaux	3 959
TOTAL		33 225 m2

- Travaux réalisés en 2008 :

Achèvement des travaux d'assainissement de la rue de Bourgogne (Ent. MULLER ASSAINISSEMENT) et électrification BT du secteur Bourgogne (ENT. SOBECA).

III – DONNEES FINANCIERES

La zone ne comporte pas d'emprunts.

Avances de trésorerie :

Le présent bilan prévoit des avances de trésorerie à hauteur de 3 300 000 € (destinées à éviter le recours à l'emprunt -frais financiers). Au 31/12/2008, 2 500 000 € ont été versés à la SAREMM.

Les prévisions, toutefois, établissent un nouveau besoin de trésorerie de 700 000 € en 2012.

Des avances pour un montant de 2 500 000 €, seront remboursées en 2009 par la SAREMM mais compensées par le versement d'une participation du Concédant à l'équilibre du bilan.

Participations d'équilibre du Concédant :

Le présent bilan prévoit le versement d'une participation prévisionnelle globale de la Ville de METZ de 6 939 839 € HT (non assujettie à TVA). Un premier versement de 3 000 000 € à la SAREMM est planifié en 2009, puis 1 500 000 € en 2010, 2 000 000 € en 2011 et enfin 418 739 € en 2013.

ETAT DE REALISATION AU 31/12/2008 :

- Dépenses réalisées :	3 398 890.84 €
- Recettes réalisées :	1 253 126.45 €
- Avance de trésorerie Ville de METZ :	<u>2 500 000.00 €</u>
- Situation de trésorerie :	+ 354 235.61 €

EVOLUTIONS NOTABLES DES POSTES DU BILAN :

En dépenses :

- Foncier : Une provision supplémentaire de 86 555 € a été constituée afin d'acquérir un tènement foncier hors ZAC, auprès de la Ville de Metz, dans le cadre du projet SODES.

- Travaux : une provision supplémentaire de 375 000 € a été constituée pour tenir compte de compléments d'équipements publics non prévus initialement (, signalisation, divers).

En recettes :

- Projet SODES : la réduction de l'emprise commercialisable, dans la ZAC (place plantée), ainsi que la forfaitisation du prix de cession entraîne une minoration des recettes prévisionnelles de 39 235 €.

- Le projet TECHNOCOPY présente par contre une perspective de recettes supplémentaires de 19 925 € (terrain de 1 400 m² au lieu de 924 m²).

- Les produits financiers enregistrent une augmentation de 11 400 € supplémentaires.

- Le poste « participation du Concédant » présente une augmentation de 435 824 €, comprenant 21 100 €, que la Ville a préalablement perçus de l'OPH de Metz au titre de sa participation aux équipements de la ZAC, afin d'équilibrer les dépenses et les recettes, compte tenu des évolutions décrites ci-dessus.

PREVISIONS DES DEPENSES ET DES RECETTES :

Les prévisions globales ont été établies sur une hypothèse de clôture de la zone en 2013.

Travaux :

En 2009 : parachèvements du secteur Bourgogne et de la rue de Bourgogne, réalisation de la rue du Barrois (jusqu'à Champagne) avec ses liaisons sur la rue de Sarre.

En 2010 : rue des Cloutiers, rue de Champagne et divers.

Recettes :

En 2009 : cessions de deux terrains à PALM Promotion (Maison Médicale) et Technocopy soit 4 985 m² globalement.

Versement du Concédant de 3 000 000 € à titre de participation à l'équilibre du bilan.

Enfin, un remboursement de l'avance de trésorerie de la Ville de Metz, à hauteur de 2 500 000 €, devrait intervenir au cours de l'exercice.

En 2010, les perspectives actuelles permettent d'envisager les cessions de 9 752 m² environ de terrains (PARTENA et SODES).

Versement du Concédant de 1 500 000 € à titre de participation d'équilibre du bilan.

IV – PROPOSITIONS DE DÉCISIONS DANS LE CADRE DE L'ÉVALUATION DE L'OPÉRATION

- Approbation du bilan financier prévisionnel présenté par la SAREMM
- Maintien des prix de vente, à savoir :
 - terrains à vocation d'activités tertiaires : 35 € HT le m2 de terrain
 - terrains à vocation d'activités commerciales : 35 € HT le m2 de terrain
 - terrains à vocation d'habitat : p.m. 60 € HT m2 de SHON

Compte tenu de l'ensemble des dispositions évoquées ci-dessus, le bilan global actualisé est équilibré à hauteur de 10 389 573 € TTC avec une participation de la ville de Metz de 6 918 739 €.

ZAC GPV METZ - BORN Y

BILAN PREVISIONNEL AU 31/12/2008

DEPENSES	Euros TTC	RECETTES	Euros TTC
ACQUISITIONS	996 291	CESSIONS	2 198 979
ETUDES GÉNÉRALES	40 600	SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS DIVERSES	21 100
TRAVAUX D'INFRASTRUCTURES	8 606 527	SUBVENTIONS VILLE DE METZ	6 918 739
HONORAIRES TECHNIQUES	73 582	REMBOURSEMENT TRAVAUX PRIMAIRES	0
FRAIS DE COMMERCIALISATION	6 000	RECETTES DIVERSES	160 438
FRAIS GÉNÉRAUX	599 613	T.V.A. RÉSIDUELLE	1 090 317
FRAIS DIVERS	66 960		
FRAIS FINANCIERS	0		
T.V.A. RÉSIDUELLE	0		
TOTAL DÉPENSES	10 389 573	TOTAL RECETTES	10 389 573

BILAN GLOBAL AU 31/12/2008

RECAPITULATIF







RUBRIQUES	BILAN GLOBAL ACT. HT	T.V.A.	BILAN GLOBAL 2 008	REALISATION AU 31/12/08	RESTE A REALISER	TOTAL VENTILATION	PERIODE 01 2 008	PERIODE 02 2 010	PERIODE 03 2 011	PERIODE 04 2 012	PERIODE 06 2 013
DEPENSES											
ACQUISITIONS	986 915	376	986 291	384 461,73	611 799	611 799	0	114 055	0	0	487 744
ETUDES GENERALES	33 982	6 618	40 600	10 485,56	30 114	30 114	8 288	6 826	6 000	3 500	8 500
TRAVAUX D'INFRASTRUCT.	7 197 561	1 408 987	8 606 527	2 690 007,40	5 926 520	5 926 519	1 039 961	1 919 801	2 650 875	703 423	313 460
HONORAIRES TECHNIQUES	61 624	12 058	73 582	22 096,07	51 486	51 486	19 806	6 323	18 376	4 211	2 766
FRAIS DE COMMERCIALISATION	5 016	984	6 000	0,00	6 000	6 000	3 000	3 000	0	0	0
FRAIS GENERAUX	589 613	0	589 613	295 200,00	304 413	304 413	59 600	59 600	59 600	59 600	66 013
FRAIS DIVERS	61 225	5 737	66 960	6 610,08	60 350	60 350	6 729	14 388	14 965	15 266	9 000
FRAIS FINANCIERS	0	0	0	0,00	0	0	0	0	0	0	0
INCIDENCE T. V. A.	0	0	0	0,00	0	0	0	0	0	0	0
DIVERS	0	0	0	0,00	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL DEPENSES	8 854 833	1 434 740	10 388 573	3 388 800,84	6 900 682	6 900 683	1 133 384	1 523 969	2 649 816	788 002	887 483
						6 990 683					
RECETTES											
CESSIONS	1 858 014	940 985	2 108 979	1 092 648,03	1 106 291	1 106 291	466 808	267 160	263 174	106 129	0
SUBVENTIONS ET AIDES	6 938 381	3 458	6 939 839	0,00	6 939 839	6 939 839	3 021 100	1 500 000	2 000 000	0	418 738
INCIDENCE T. V. A.	160 438	0	1 090 317	160 438,42	1 090 317	1 090 317	0	0	0	0	1 060 317
RECETTES DIVERSES	0	0	160 438	0,00	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL RECETTES	8 954 833	1 434 740	10 389 573	1 253 126,45	9 136 447	9 136 447	3 487 908	1 767 160	2 263 174	109 129	1 509 056
						9 136 447					
SOLDE DE LA PERIODE	0	0	0	-2 145 784,39	2 145 784	2 145 784	2 354 525	243 161	-386 842	-678 873	611 673
SOLDE CUMULE	0	0	0	-2 145 784,39	-2 145 784,39	-2 145 784,39	2 708 760	451 941	63 299	-611 574	789 090
EMPRUNTS											
ENCAISSEMENTS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
REMBOURSEMENTS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SOLDE DE LA PERIODE	0	0	0	0,00	0	0	0	0	0	0	0
CAPITAL RESTANT DU	0	0	0	0,00	0	0	0	0	0	0	0
TRESORERIE											
NETTE DES DEPENSES	0	0	0	-2 145 784,39	2 354 525	2 354 525	243 161	-386 842	-678 873	611 673	611 673
NETTE DES RECETTES	0	0	0	-2 145 784,39	-2 145 784,39	-2 145 784,39	2 708 760	451 941	63 299	-611 574	789 090
AVANCE DE TRESORERIE											
CONCEDANT OU MANDANT	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ENTREE DE TRESORERIE	3 300 000	0	3 300 000	2 500 000,00	800 000	800 000	2 500 000	0	0	800 000	800 000
SORTIE DE TRESORERIE	3 300 000	0	3 300 000	0,00	3 300 000	3 300 000	0	0	0	0	0
SOLDE DE LA PERIODE	0	0	0	2 500 000,00	800 000	2 500 000	-2 500 000	0	0	800 000	-800 000
AUTRES PROGRAMMES	0	0	0	0,00	0	0	0	0	0	0	0
ENTREE DE TRESORERIE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SORTIE DE TRESORERIE	0	0	0	0,00	0	0	0	0	0	0	0
SOLDE DE LA PERIODE	0	0	0	0,00	0	0	0	0	0	0	0
DISPONIBILITES											
	0	0	0	354 235,61	800 000	-2 500 000	268 760	451 941	63 299	188 426	0



METZ - GPV

Aménageur : SAREMM
Société d'Aménagement et de Restauration de Metz

SEBL
Société d'Equipement du Bassin Lorrain

-  Limite ZAC
-  Limite Commune
-  Bâtiments projetés
-  Zone Franche
-  Parcelle vendue
-  Parcelle à vendre



← Sarrebruck

