



**VILLE DE METZ**

Intitulé de l'opération :  
**ZAC HAUTS DE QUEULEU**

**NOTE DE PRESENTATION**

**BILAN DE CLOTURE**

Validation par Directeur Juridique le : 21/10/09 
Emargement : .....
Validation par Directeur Adjoint. le : .....
Emargement : 
Vérification Service Financier le : 22/10/09
Emargement : 
Opération n° :002.....
Version 1 – Janvier 2007

# ZAC HAUTS DE QUEULEU

## COMMUNE DE METZ

### BILAN DE CLOTURE AU 12/10/2009

#### NOTE DE PRESENTATION

La ZAC des Hauts de QUEULEU a été créée par Arrêté Préfectoral du 25 juin 1982 et le Plan d'Aménagement de Zone a été approuvé par Arrêté Préfectoral, à cette même date.

Longtemps en sommeil, la ZAC a été relancée dans la perspective d'accueillir le regroupement des unités de gendarmerie de METZ sur un même site. Elle a ainsi fait l'objet d'une modification du dossier de création par délibération du Conseil Municipal de METZ le 24 septembre 1993. Le PAZ a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 29 septembre 1994.

Suite à l'abandon par la Gendarmerie de son projet de regroupement sur le site, le PAZ a été modifié à nouveau par délibération du Conseil Municipal de METZ du 27 novembre 1998.

Les nouvelles orientations définies étaient alors :

- la création d'un axe vert structurant nord-sud (liaisons piétons et 2 roues)
- création d'un secteur ZA à vocation principale d'habitat articulé de part et d'autre de la coulée verte
- création d'un secteur ZB à vocation principale d'activité le long de 2 axes importants de circulation (avenue de STRASBOURG et rue du Fort de QUEULEU).

La SAREMM a été titulaire, depuis le 15 mars 1995, d'une Convention Publique d'Aménagement venue à échéance le 31/12/2008.

Cette convention a fait l'objet de 3 avenants :

- n°1 des 16 décembre et 05 janvier 2000
- n°2 des 1<sup>er</sup> et 22 octobre 2003
- n°3 des 8 décembre 2005 et 4 janvier 2006

La Convention Publique d'Aménagement étant arrivé à échéance, il convient d'établir le bilan de clôture qui est présenté ci-après.

## **I. DETAIL DES DEPENSES ET DES RECETTES**

### **A) DEPENSES**

#### **1. Acquisitions**

Ce poste contient les frais d'acquisitions foncières pour un montant de **4 780 422.83 € TTC**.

#### **2. Etudes générales**

Il s'agit principalement des frais engagés pour le suivi urbanistique et réglementaire de la ZAC, les diagnostics et fouilles archéologiques et études de sol pour un montant de **506 827.91 € TTC**.

#### **3. Travaux d'infrastructures**

Ce poste concerne l'ensemble des travaux de viabilité réalisés sur la zone pour un montant de **6 789 194.08 € TTC**. Il reste à réaliser des parachèvements partiels, rue du Comte Emmery, rue de Verely, les accotements de la rue du Fort de Queuleu et des réseaux électriques et parachèvements, rue Paul Langevin.

#### **4. Honoraires techniques**

Il s'agit des dépenses engagées au titre de la maîtrise d'œuvre et de la coordination de sécurité pour un montant de **190 104.19 € TTC**.

La maîtrise d'œuvre a été assurée en grande partie par les services techniques de la Ville de Metz et le BET SEGURE pour l'électrification.

#### **5. Frais de commercialisation**

Ce poste contient les dépenses engagées pour la signalétique de la zone, notamment des panneaux commerciaux pour un montant global de **22 572.84 € TTC**.

#### **6. Frais généraux**

Ce poste couvre la rémunération de l'aménageur pour un montant de **915 653.82 €**.

#### **7. Frais divers**

Il s'agit des dépenses engagées au titre des insertions presse et consultation de marchés, des honoraires de géomètre pour la cession des terrains, des impôts fonciers, des frais d'actes pour un montant de **247 354.02 € TTC**.

## 8. Frais financiers

Ce poste d'un montant de 125 493.67 € concerne les frais financiers (emprunt caisse d'épargne pour financer les premiers travaux) et cotisations diverses supportés par l'opération.

## 9. T.V.A.

Ce poste est imputé en dépenses pour un montant de 1 396 405.38 €.

## B) RECETTES

### 1. Cessions

Les cessions suivantes ont été réalisées pour un montant global de 16 423 444.13 € TTC :

ACQUEREURS	VOCATION	SURFACE TERRAINS (M <sup>2</sup> )
SCI Queuleu 1	Logements collectifs	4 119
SCI Queuleu 2	Logements collectifs	3 278
Les Arches	Logements collectifs	6 848
Pythagore Queuleu	Logements collectifs	5 184
Queuleu Résidence	Logements collectifs	3 959
Bouygues Immobilier	Logements collectifs	5 176
Batigère	Logements collectifs	8 611
Rizzon	Logements collectifs	6 282
Hospitalor	Unité d'accueil Alzheimer	6 724
Opéra 3	Logements collectifs	4 137
Eiffage n°1	Logements collectifs	3 092
GNC	Logements collectifs	3 639
Batigère n°2	Logements collectifs	3 600
Eiffage n°2	Logements collectifs	4 125
Batigère n°3	Logements collectifs	4 133
Arical n°1	Logements collectifs	10 000
Arical n°2	Logements collectifs	8 538
Espace et Habitat	Logements collectifs	5 127
Cercle des Arts	Logements collectifs	5 357
Eiffage n°3	Logements collectifs	7 487
Jacob SA	Concession automobile	13 015
SCI du Cadran	Centre de formation CCI	25 512
Acticom	Tertiaire	7 200
Médiatim	Tertiaire	2 640
Georgia tech	Résidence Etudiants	12 066
CCAS	Accueil Petite Enfance	2 558

Au 31/12/2008, 26 728 m<sup>2</sup> restent à commercialiser par la Collectivité.

## 2. Subventions et Aides - Participations

La Société ATAC, propriétaire avant la création de la zone, a versé 273 493.54 € TTC au titre d'une participation aux équipements publics de la zone.

La Ville de Metz a versé une participation de 328 077.55 € TTC pour la réalisation d'équipements primaires, à savoir :

- Carrefour rue de Belletanche/rue Paul Langevin soit 96 472.09 € TTC
  - Carrefour Vercly et assainissement av. de Strasbourg soit 231 605.46 € TTC
- Soit un montant global de 601 571.09 € TTC.

### 3. Recettes diverses

Ce poste contient principalement les produits financiers générés par la trésorerie de l'opération, à hauteur de 600 866 €, le remboursement du préfinancement UEM pour la desserte de la zone, à hauteur de 124 684 € ainsi que des recettes diverses (location emplacements publicitaires, etc) .  
Soit un montant global de 746 508.97 € TTC.

## II. SITUATION FINANCIERE

### 1. BILAN GLOBAL ACTUALISE DE L'OPERATION (€ TTC)

Le bilan global de l'opération est excédentaire de 2 797 495.45 €

	Réalisation au 12/09/2009	Reste à réaliser	Bilan global actualisé en TTC
Dépenses	15 190 529.09 €	- 216 500.35 €	14 974 028.74 €
Recettes	17 742 896.92 €	28 627.27 €	17 771 524.19 €

### 2. EMPRUNT

Il n'y a plus d'emprunt en cours.

### 3. TRESORERIE

L'opération présente, au 12/10/2009, un solde de trésorerie excédentaire de 2 552 367.83 €.

### 4. SOLDE D'EXPLOITATION

Compte tenu des mouvements restant à réaliser, un solde d'exploitation positif de 2 797 495.45 € est constaté à la clôture de l'opération et sera reversé au Concédant après approbation du bilan de clôture et quitus délivré à la SAREMM. Il est à noter que 226 677.71 € représentant un crédit de TVA, ne pourront être versés à la Ville de Metz que lorsque son reversement par l'Etat sera effectif.

### 5. REMISE DU FONCIER ET DES OUVRAGES

L'ensemble des emprises foncières restantes a été transféré à la Ville de Metz par acte administratif du 6 août 2009.

# BILAN DE CLOTURE

ZAC DES HAUTS DE QUEULEU

20/10/2009

## RECAPITULATIF

RUBRIQUES	BILAN GLOBAL ACT. HT	T.V.A	BILAN GLOBAL	ETAT DE REALISATION au 12/10/2009	RESTANT A REALISER
<b>DEPENSES</b>					
ACQUISITIONS .....	4 780 273,94	148,89	4 780 422,83	4 780 422,83	0,00
ETUDES GENERALES .....	505 836,79	991,12	506 827,91	506 827,91	0,00
TRAVAUX D'INFRASTRUCT. ....	5 677 141,86	1 112 052,22	6 789 194,08	6 779 731,38	9 462,70
HONORAIRES TECHNIQUES ....	134 585,72	55 518,47	190 104,19	190 104,19	0,00
FRAIS DE COMMERCIALISATION	19 151,93	3 420,91	22 572,84	22 572,84	0,00
FRAIS GENERAUX .....	915 653,82	0,00	915 653,82	915 653,82	0,00
FRAIS DIVERS .....	245 714,17	1 639,85	247 354,02	247 354,02	0,00
FRAIS FINANCIERS .....	125 493,67	0,00	125 493,67	124 779,01	714,66
INCIDENCE T. V. A. ....		1 396 405,38	1 396 405,38	1 623 083,09	/
DIVERS .....	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL DEPENSES .....</b>	<b>12 403 851,90</b>	<b>2 570 176,84</b>	<b>14 974 028,74</b>	<b>15 190 529,09</b>	<b>10 177,36</b>
<b>RECETTES</b>					
CESSIONS TIERS	13 954 144,16	2 469 299,97	16 423 444,13	16 423 444,13	0,00
CESSIONS COLLECTIVITE	556 751,08	44 820,01	601 571,09	601 571,09	0,00
SUBVENTIONS ET AIDES .....					0,00
INCIDENCE T. V. A. ....					226 677,71
RECETTES DIVERSES .....	690 452,11	56 056,86	746 508,97	717 881,70	28 627,27
<b>TOTAL RECETTES .....</b>	<b>15 201 347,35</b>	<b>2 570 176,84</b>	<b>17 771 524,19</b>	<b>17 742 896,92</b>	<b>255 304,98</b>
<b>SOLDE DE LA PERIODE .....</b>	<b>2 797 495,45</b>	<b>0,00</b>	<b>2 797 495,45</b>	<b>2 552 367,83</b>	<b>245 127,62</b>
<b>SOLDE CUMULE .....</b>					
<b>EMPRUNTS</b>					
ENCAISSEMENTS				0	
REMBOURSEMENTS				0	
<b>SOLDE DE LA PERIODE .....</b>				<b>0</b>	
<b>CAPITAL RESTANT DU .....</b>				<b>0</b>	
<b>TRESORERIE</b>					
<b>SOLDE DE LA PERIODE .....</b>			<b>0</b>	<b>2 552 367,83</b>	
<b>SOLDE CUMULE .....</b>			<b>0</b>	<b>2 552 367,83</b>	
<b>AVANCE DE TRESORERIE</b>					
<b>CONCEDANT OU MANDANT</b>					
ENTREE DE TRESORERIE			0		0
SORTIE DE TRESORERIE			0		0
<b>SOLDE DE LA PERIODE .....</b>			<b>0</b>		<b>0</b>
<b>AUTRES PROGRAMMES</b>					
ENTREE DE TRESORERIE					
SORTIE DE TRESORERIE					
<b>SOLDE DE LA PERIODE .....</b>			<b>0</b>		<b>0</b>
<b>DISPONIBILITES .....</b>			<b>0</b>	<b>2 552 367,83</b>	<b>2 797 495,45</b>

# **ZAC DES HAUTS DE QUEULEU A METZ**

## **PROTOCOLE DE CLOTURE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT ENTRE LA VILLE DE METZ ET LA SOCIETE D'AMENAGEMENT ET DE RESTAURATION DE METZ METROPOLE**

### **PREAMBULE**

Par convention publique d'aménagement en date du 15 mars 1995, la Ville de Metz a concédé à la SAREMM l'aménagement de la ZAC « des Hauts de Queuleu », créée par délibération du Conseil Municipal du 24 septembre 1993.

A cet effet, la SAREMM a :

- acquis les terrains nécessaires à l'opération
- exécuté les travaux d'équipement de ces terrains
- réalisé les ouvrages et équipements publics, tels que prévus dans le dossier de réalisation de la ZAC
- procédé à la vente aux différents acquéreurs des emprises commercialisables.

La convention publique d'aménagement étant arrivée à échéance, il importe à la collectivité d'en approuver le bilan de clôture et de donner à son concessionnaire quitus de sa mission.

L'objet du présent protocole est, par conséquent, de préciser les conditions de cette clôture d'opération.

Ceci étant exposé,

**ENTRE :**

- **LA VILLE DE METZ**, représentée par Monsieur Dominique GROS, son Maire, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du désignée ci-après par "la Ville",

d'une part,

**ET :**

- **LA SOCIETE D'AMENAGEMENT ET DE RESTAURATION DE METZ METROPOLE «SAREMM»**, Société Anonyme d'Economie Mixte, au capital de 230 000 euros, dont le siège social est à METZ (57045), 48 place Mazelle, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Metz, sous le numéro B 361 800 436, représentée par Monsieur Bernard FRICOTEAUX, Directeur Général, agissant au nom et pour le compte de la SAREMM en sa dite qualité et en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 14 mai 2009, désignée par le sigle : « SAREMM »

d'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

## **ARTICLE 1 OBJET DU PROTOCOLE**

La convention publique d'aménagement relative à l'aménagement de la ZAC « des Hauts de Queuleu », confiée à la SAREMM par la Ville de Metz, étant arrivé à terme, les parties ont décidé, d'un commun accord, de convenir des dispositions de clôture ci-après.

## **ARTICLE 2 – BILAN FINANCIER DE L'OPERATION**

### **2.1. Bilan final au 12 octobre 2009**

Les comptes de clôture établis au 12 octobre 2009 par la SAREMM présentent :

	<b>HT</b>	<b>tva</b>	<b>TTC</b>
➤ En dépenses, un montant de :	12 403 851,90 €	2 570 176,84 €	14 974 028,74 €
➤ En recettes, un montant de :	15 201 347,35 €	2 570 176,84 €	17 771 524,19 €

Selon détail ci-joint.

Le bilan final de l'opération est par conséquent excédentaire de : **2 797 495,45 € TTC**

### **2.2. Trésorerie**

2.2.1 L'emprunt mis en place par la SAREMM avec la garantie de la collectivité concédante a été intégralement remboursé.

2.2.2 Le concédant n'a pas versé d'avances de trésorerie.

2.2.3 La SAREMM est bénéficiaire d'une créance auprès de l'Etat pour le versement d'une somme de 226 677,71 € au titre de la TVA. Cette somme sera reversée à la Ville de Metz dès que la SAREMM en aura été créditée par le Trésor Public.

### **2.3. Conclusion**

Au vu des éléments ci-dessus et des flux de trésorerie exprimés, la SAREMM versera à la Ville de Metz la somme totale de **2 797 495,45 €**.

Ainsi qu'il l'est précisé ci-dessus, le montant de 226 677,71 € ne pourra être restitué à la Ville qu'après son versement par le Trésor Public.

## **ARTICLE 3 – DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Il est à noter :

- Qu'il n'existe plus d'engagement financier pris par la SAREMM à l'égard de tiers,
- Que la SAREMM n'est bénéficiaire d'aucune créance autre que celle indiquée ci-dessus en 2.2.3, ni redevable d'aucune dette.

Toutefois,

- dans le cas où la SAREMM serait destinataire d'autres créances quelles qu'elles soient, elle en assurerait le reversement à la Ville de Metz.,



- o dans le cas où la SAREMM serait redevable d'une dépense quelle qu'elle soit, foncière notamment (Impôts,...), la Ville de Metz s'engage à la prendre à sa charge.
- Qu'aucun contentieux n'est en cours, pouvant entraîner des conséquences financières pour la Ville de Metz.

#### **ARTICLE 4 – BILAN FONCIER**

Dans le cadre de sa mission, la SAREMM a acquis l'ensemble des terrains situés dans le périmètre de l'opération.

Les emprises commercialisables ont fait l'objet de cession à des acquéreurs.

La rétrocession du solde des terrains au concédant a fait l'objet d'un acte administratif de transfert de propriété le 6 août 2009.

#### **ARTICLE 5 – REMISE DES OUVRAGES**

En application du traité de concession, la totalité des ouvrages réalisés dans le cadre de l'opération a été acceptée par la Ville de Metz et a fait l'objet d'une remise au concédant dès leur achèvement, permettant d'acter que la SAREMM s'est correctement acquittée de l'exécution de ses obligations.

Dans ces conditions, il appartient à la Ville d'en assurer leur entretien et de se substituer à la SAREMM dans tout contrat d'abonnement et autres conventions de quelque nature que ce soit.

#### **ARTICLE 6 – DISPOSITIONS JURIDIQUES FINALES**

La concession étant arrivée à échéance, la Ville de Metz est, du fait de l'expiration de la convention de concession, subrogée à la SAREMM, son concessionnaire, dans tous les droits et obligations liés à l'opération d'aménagement.

Le présent protocole entrera en vigueur à compter de la date de la délibération du conseil municipal approuvant le bilan de clôture et donnant quitus à la SAREMM.

A Metz, le

Pour la Ville de Metz  
Le Maire

Dominique GROS

A METZ, le 22 OCT. 2009

Pour la SAREMM  
Le Directeur Général

Bernard FRICOTEAUX

P.J. : Bilan de clôture