

Département de la Moselle (57)

COMMUNE DE METZ

IV. MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT

ZAC du Sansonnet
Dossier de réalisation



1 ESTIMATION DES DEPENSES

1.1. Maîtrise du foncier

A l'époque de la création de ZAC, les 44 parcelles inscrites dans le périmètre de la ZAC du sansonnet sont réparties entre 22 propriétaires dont 20 propriétaires particuliers, pour une superficie totale de 12,75 ha. 9 parcelles appartiennent à la ville de Metz, principal propriétaire, et couvrent 2.96 ha, soit 23% de la superficie totale de la ZAC.

La Déclaration d'Utilité Publique prononcée le 11 juillet 2007 a retenu un périmètre d'intervention de 12,23 ha.

L'ensemble des terrains privés a été acquis à l'amiable sous DUP et par voie d'expropriation par l'EPF Lorraine (EPFL), et a fait l'objet d'un rachat par la Ville de Metz le 14 octobre 2010 conformément aux termes de la convention foncière signée avec EPFL le 27 mars 2006.

Le coût de ces acquisitions foncières et des autres valorisations de terrains propriétés de la Ville de Metz est estimé à **2 096 368 euros HT**, incluant les frais de gestion et les frais annexes (actes notariés, procédures...).

1.2. Etudes générales

L'ensemble des études devant être menées en amont de la réalisation des travaux est compris dans le bilan financier prévisionnel de la ZAC.

Ce poste intègre ne particulier les différentes missions d'études confiées à des prestataires extérieurs pour des études d'urbanisme (plan directeur et projet d'aménagement, études environnementales...), les honoraires de BET intervenant en phase amont, d'étude de sols (reconnaissance des sols et sous-sol), et le coût des prestations d'archéologie préventive relevant de l'aménageur (diagnostic et fouilles sur une partie de la zone constructive estimée à 40%) sans connaissance, au moment de

l'établissement de ce dossier de réalisation de ZAC, des conclusions du rapport de diagnostic d'archéologie préventive prescrit le 15 mars 2010. Le coût global de ces études préalables est estimé à **1 056 634 € HT**.

1.3. Travaux d'infrastructures

Les travaux d'infrastructures regroupent tout ce qui est nécessaire à l'équipement et à la viabilisation de la zone. Ils sont constitués des infrastructures et réseaux divers, et des aménagements d'espaces verts.

Voirie Primaire : la voirie structurante Est-Ouest constitue une voirie primaire de desserte interquartier ne bénéficiant pas intégralement à la ZAC. Le montant de la voirie primaire est estimé à **1 826 241 € HT** (compris réseaux et espaces publics et ses carrefours).

Voirie secondaire : Deux voies secondaires permettant d'assurer le maillage avec la voie primaire et les voies existantes sont inscrites au programme des équipements publics de la ZAC :

- le prolongement de la rue Louis Bertrand qui permet d'assurer une continuité de liaison au cœur de quartier moyennant des aménagements de sécurité,
- la jonction interne nord-sud entre la rue Georges Lenôtre et la voirie structurante Est-Ouest

Voirie tertiaire : plusieurs voies tertiaires et mixtes permettant d'assurer la desserte à l'ilôt sont inscrites au programme des équipements publics.

Un réseau de chauffage urbain alimentera les terrains de la ZAC à partir de l'extension du réseau de chaleur actuel réalisé par UEM dans le cadre de la DSP.

Le coût global des travaux d'infrastructures (y compris des réseaux) à réaliser est estimé à **4 170 169 euros HT**.

Espaces verts : Le projet comprend, entre la rue de la Folie et la rue Louis Bertrand à prolonger, l'aménagement d'espaces verts, de jardins familiaux et d'un parc public de 2.3ha sur la partie du site classée en zone inondable (rouge) du PPRI. Cet espace paysager couvrira un espace actuellement non bâti de 3.2 ha composé essentiellement de jardins et d'anciens vergers en friches. Le projet d'aménagement réservera sur cette zone l'emprise nécessaire à la restitution d'une soixantaine de jardins familiaux. L'aménagement d'espaces verts comprend encore à l'intérieur du quartier d'habitation un maillage d'espaces de proximité pouvant être reconvertis en espaces partagés pour des jardins.

Le montant estimé, hors aléas, de l'ensemble des aménagements d'espaces verts du projet de ce quartier s'élève à **1 223 005 €HT**.

L'ensemble du poste relatif à la construction des infrastructures du programme prévisionnel des équipements publics de la zone s'élève à **6 202 150 € HT**.

1.4. Honoraires techniques

Le poste d'honoraires techniques intègre encore les différentes missions d'études techniques confiées à des prestataires extérieurs pour des études opérationnelles, l'assistance à la conception du projet des espaces verts, le contrôle ou la coordination en matière de sécurité et de protection de la santé, et le suivi des travaux.

Le coût total des honoraires techniques s'élève à **266 224 € HT**.

1.5. Frais divers

Les prévisions de dépenses comprennent les frais divers de publication, de communication, de reprographie de travaux préalables de

requalification (débroussaillage démolition, protections), d'assurances en et des travaux d'arpentage en vue des cessions à intervenir.
Le coût global des frais divers s'élève à **297 000 €HT**.

1.6. Frais de fonctionnement et de commercialisation

Ces frais intègrent les charges de fonctionnement de la régie qui sont évalués forfaitairement à 150 000€ HT pour la durée de l'opération.

La provision pour les frais du mandataire assurant la commercialisation est de 100 000€HT.

Les frais financiers portés au bilan prévisionnel sont estimés à 5% du montant hors taxes du découvert annuel (solde cumulé) et répartis de façon linéaire sur les exercices.

Le coût global est de 166 925 €HT.

Le coût global des frais de fonctionnement et de commercialisation est de **416 925 €HT**.

1.7. TVA résiduelle

Une TVA résiduelle est estimée globalement à 183 776 €.

2 ESTIMATION DES RECETTES

2.1 Cession de charges foncières

Les recettes de la ZAC proviennent essentiellement des cessions de charges foncières des terrains équipés pour le programme d'habitat et pour la construction d'une maison pour personnes âgées dépendantes (EHPAD).

Les recettes de cession sont basées sur la commercialisation de droits à construire en vue de la réalisation des logements répartis comme suit :

- Logements sociaux : 165€ HT /m² SHON
- Logements en locatifs libres et accession : 200€HT / m² SHON

L'échelonnement des recettes tient compte du rythme prévisible de cession des charges foncières après l'équipement des terrains et de la constructibilité définie au lot.

La recette globale s'élève à **9 071 700 € HT**

2.2 Participations diverses – Autres recettes

Une subvention de l'ADEME pour l'étude d'AEU (approche environnementale de l'urbanisme) de 13 600€ .

Une participation de la Ville de Metz pour la réalisation de la voirie primaire 1 (est ouest) s'élève à 1 250 000 € HT.

Le total des participations diverses s'élèvent à **1 263 600€ HT.**

2.5 TVA résiduelle

Il n'est prévu aucune TVA résiduelle en recette.

3 SITUATION FINANCIERE

Le bilan prévisionnel est établi sur neuf exercices budgétaires de 2009 à 2017

Tableaux joints en annexe :

- Bilan statique
- Modalités prévisionnelles de financement échelonnées dans le temps
- Bilan détaillé global

MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT - annexe
BILAN GLOBAL DETAILLE

POSTES	BILAN GLOBAL HT	TVA	BILAN GLOBAL TTC
DEPENSES			
1- ACQUISITIONS FONCIERES			
Frais de procédure et d'acquisition	78 000	1 568	79 568
Acquisition terrains dont indemnités de remplacement	1 307 354	-	1 307 354
Provision indemnisations supplémentaires	130 000	-	130 000
Actualisation frais portage (3 annuités)	13 074	-	13 074
<i>Sous-total Acquisition terrains sous DUP</i>	<i>1 528 428</i>	<i>1 568</i>	<i>1 529 996</i>
Acquisitions et terrains non bati Ville de Metz	306 440	-	306 440
Acquisitions et terrains bati Ville de Metz	221 500	-	221 500
Impôts et frais sur propriétés Ville	40 000	-	40 000
<i>Sous-total Acquisitions et terrains Ville de Metz</i>	<i>567 940</i>	<i>-</i>	<i>567 940</i>
TOTAL 1 - Acquisitions foncières	2 096 389	1 568	2 097 936
2- ETUDES GENERALES			
<i>Etude de programmation urbaine et étude d'aménagement</i>	170 000	33 320	203 320
Assistance et prescriptions suivi architectural des constructions	40 150	7 869	48 019
Etudes de sol, et hydro-géotechniques, sondages	30 000	5 880	35 880
Etudes de topographie - relevés réseaux	16 800	3 293	20 093
Etudes techniques complémentaires	43 627	8 551	52 178
Conception développement durable / démarche AEU	43 850	8 595	52 445
Diagnostic d'archéologie préventive	62 207	12 193	74 400
Provision pour fouilles archéologiques	650 000	127 400	777 400
TOTAL 2 - Etudes générales	1 056 634	207 100	1 263 734
3- TRAVAUX D'INFRASTRUCTURES (PEP)			
<i>Sous total 3 - 1 Travaux voirie</i>	<i>2 148 068</i>	<i>421 021</i>	<i>2 569 090</i>
Réseaux d'électricité	219 800	43 081	262 881
Réseau d'éclairage public	321 000	62 916	383 916
Réseaux alimentation chauffage urbain	513 800	100 666	614 266
Réseaux secs télécommunication	144 200	28 263	172 463
Réseaux d'adduction eau potable	276 000	54 096	330 096
Réseaux d'assainissement eaux usées	247 500	48 510	296 010
<i>Sous total 3 - 2 Travaux réseaux</i>	<i>1 722 100</i>	<i>337 532</i>	<i>2 059 632</i>
<i>Sous total 3 - 3 Travaux Signalisation Carrefours</i>	<i>300 000</i>	<i>58 800</i>	<i>358 800</i>
Espaces publics aménagés en espaces verts	225 850	44 267	270 117
Espaces publics aménagés en parc	861 873	168 927	1 030 800
Espaces publics aménagés en jardins familiaux	135 282	26 515	161 797
<i>Sous-total 3 - 4 Travaux Espaces verts publics</i>	<i>1 223 005</i>	<i>239 709</i>	<i>1 462 714</i>
Aléa et révision	508 976	159 559	967 535
TOTAL 3 - Travaux d'infrastructure	6 202 150	1 215 621	7 417 771
4- HONORAIRES TECHNIQUES INGENIERIE			
Mission de maîtrise d'œuvre (régie)	15 000	2 940	17 940
Mission de maîtrise d'œuvre infrastructures et conception parc	150 000	29 400	179 400
Mission Coordination sécurité (CSPS)	62 021	12 156	74 178
Etudes techniques plans et contrôles divers	15 000	2 940	17 940
Imprévus et aléas	24 202	4 744	28 946
TOTAL 4 - Honoraires techniques - Ingénierie	266 224	52 180	318 403
5 - FRAIS DIVERS			
Publications appels d'offres, insertions presse	20 000	3 920	23 920
Communication, reprographie, panneaux informations	25 000	4 900	29 900
Travaux préalables (entretien, démolitions, débroussaillage, protection, affichage, affichage)	150 000	29 400	179 400
Assurances, expertises	25 000	4 900	29 900
Arpentages et leviers arpentages cessions	50 000	9 800	59 800
Dépenses imprévues	27 000	5 292	32 293
TOTAL 5 - Frais divers	297 000	58 212	355 213
6 - FRAIS DE FONCTIONNEMENT ET COMMERCIALISATION			
Frais de gestion de l'opération	150 000	29 400	179 400
Frais de commercialisation	100 000	19 600	119 600
Frais financiers sur découvert trésorerie	166 925	32 717	199 642
TOTAL 6 - Frais de fonctionnement et de commercialisation	416 925	81 717	498 642
TVA résiduelle			183 776
TOTAL DEPENSES	10 335 300	1 616 399	12 135 475
RECETTES			
1-CESSION DE CHARGES FONCIERES			
Cessions de charges foncières type Locatif social	1 580 700	86 939	1 667 639
Cessions de charges foncières Accession / locatif libre	6 591 000	1 291 836	7 882 836
Cessions de charges foncières - lot H - EHPAD	900 000	176 400	1 076 400
TOTAL 1 - Cession de charges foncières	9 071 700	1 555 175	10 626 875
2 - AUTRES RECETTES			
Subvention ADEME (AEU) REGION	6 800	-	6 800
Subvention ADEME (AEU) ADEME	6 800	-	6 800
Participation ville voire primaire Est-Ouest et carrefours	1 250 000	245 000	1 495 000
TOTAL 2 - Autres recettes	1 263 800	245 000	1 508 600
TOTAL RECETTES	10 335 300	1 800 175	12 135 475

MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT - BILAN STATIQUE

montants exprimés en euros TTC

DEPENSES		RECETTES	
Acquisitions foncières	2 097 936	Cession charges foncières	10 626 875
Etudes générales	1 263 734	Autres recettes	1 508 600
Travaux d'infrastructures	7 417 771		
Honoraires techniques ingénierie	318 403		
Frais divers	355 213		
Frais de fonctionnement et de commercialisation	498 642		
TVA résiduelle	183 776		
TOTAL DEPENSES	12 135 475	TOTAL RECETTES	12 135 475

ZAC DU SANSONNET
Quartier Metz-Devant-les-Ponts
Dossier de réalisation

MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT ECHELONNEES DANS LE TEMPS

POSTES	BILAN GLOBAL HT	TVA	BILAN GLOBAL TTC	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	TOTAL
DEPENSES													
Acquisitions foncières	2 096 368	1 568	2 097 936	1 669	435 785	700 883	507 140	182 647	182 647	80 500	6 667	-	2 097 936
Etudes générales	1 056 634	207 100	1 263 734	52 361	193 823	200 133	267 137	267 137	8 003	8 003	267 137	-	1 263 734
Aléa et révision	908 978	158 559	967 535			385 288	293 177	37 786	69 587	36 740	93 047	51 910	987 535
Travaux d'infrastructure	6 202 150	1 215 621	7 417 771			2 953 874	2 247 689	289 695	533 497	281 675	713 362	397 979	7 417 771
Honoraires techniques - Ingénierie	266 224	52 180	318 403		26 293	77 468	57 750	72 521	1 100	1 103	46 292	35 879	318 403
Frais divers	297 000	58 212	355 213	11 615	61 031	75 379	25 879	22 579	40 179	20 379	62 179	35 994	355 213
Frais de gestion de l'opération	150 000	29 400	179 400				9 966	9 966	9 966	9 966	9 966	128 570	179 400
Frais de commercialisation	100 000	19 600	119 600			15 000	15 000	20 000	20 000	20 000	19 600	10 000	119 600
Frais financiers sur découvert trésorerie	166 925	32 717	199 642		24 955	24 955	24 955	24 955	24 955	24 955	24 955	24 957	199 642
Frais de fonctionnement et de commercialisation	416 925	81 717	498 642		24 955	39 955	49 921	54 921	54 921	54 921	54 521	164 527	498 642
TVA résiduelle			163 776									183 776	183 776
TOTAL DEPENSES	10 335 300	1 616 399	12 135 475	65 645	741 887	4 047 691	3 155 516	889 499	820 347	446 578	1 150 157	634 379	12 135 475
<i>Total cumulé dépensé</i>				65 645	807 532	4 855 223	8 010 739	8 900 238	9 720 585	10 167 163	11 317 320	11 951 599	
RECETTES													
Cession de charges foncières	9 071 700	1 555 175	10 626 875			550 160	3 222 191	1 905 793	745 108	1 478 166	1 763 874	961 584	10 626 875
Autres recettes (participations)	1 263 600	245 000	1 508 600		13 600	299 000	1 196 000						1 598 600
TVA résiduelle													
TOTAL RECETTES	10 335 300	1 800 175	12 135 475	-	13 600	849 160	4 418 191	1 905 793	745 108	1 478 166	1 763 874	961 584	12 135 475
<i>Total cumulé encaissé</i>					13 600	882 760	5 280 951	7 186 743	7 931 851	9 410 017	11 173 691	12 135 475	
solde de la période				65 645	728 287	3 198 531	1 262 675	1 016 294	75 239	1 031 587	613 717	327 205	0
solde cumulé de la période				65 645	793 932	3 992 453	2 729 788	1 713 495	1 788 734	757 148	143 429	183 776	