

ZAC GPV
DE
METZ-BORNY

NOTE DE CONJONCTURE AU 31 DECEMBRE 2010

PERSPECTIVES 2011/2012

- 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'EVOLUTION DE L'OPERATION

ANNEXES :

- bilan actualisé 2011 avec état des dépenses et recettes au 31 / 12 / 2010
- bilan statique
- bilan 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.

La SAREMM détient à présent la maîtrise foncière de la ZAC, hormis le secteur Descartes où un projet d'habitat collectif est actuellement envisagé par la Ville de Metz. Ce terrain appartenant toutefois à la Ville sera cédé à la SAREMM le moment venu.

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 : Essentiellement composé par les activités tertiaires et commerce, un secteur, au Sud, est voué à l'habitat (entre la rue de Bourgogne et la rue des Cloutiers). Un 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 reliant la RN3 à la rue des cloutiers (rue de Sarre). Cette infrastructure permet de désenclaver le fond du quartier en assurant une liaison avec les rues actuelles (Picardie, Champagne, Bourgogne).

Enfin, la ZAC devait accueillir une voie de Transport en Commun en Site Propre (METTIS) en provenance du Boulevard d'Alsace et rejoignant la rue des Cloutiers. Le projet de ce tronçon a été modifié par Metz Métropole et sort à présent du périmètre opérationnel de la SAREMM.

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

- | | |
|--|--------------------------------------|
| • terrains à vocation d'activités tertiaires : | 35 € HT le m ² de terrain |
| • terrains à vocation d'activités commerciales : | 35 € HT le m ² de terrain |
| • terrains à vocation d'habitat : | 60 € HT le m ² de SHON |

- Etat de la commercialisation en 2010 :

	Activités (en ha)
Terrains vendus ou compromis	2.3
Options (Benedic/Trimco)	0.4
Terrains disponibles (dont 2500 m ² hors ZAC- rue de Flandre)	1.5
TOTAL	4,2

	Logements (en ha)
Terrains vendus	1.5
Options	0
Terrains disponibles	0
TOTAL	1.5

o Cessions réalisées durant l'exercice :

TECHNOCOPY : 1 395 m² de terrain – 748 m² de SHON (bureaux)

o Compromis signés durant l'exercice :

NEANT

o Options durant l'exercice :

BENEDIC/TRIMCO – maison de l'immobilier

o Cessions réalisées depuis l'origine :

ACQUEREURS	VOCATION	SURFACE TERRAIN (m ²)
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
PALM PROMOTION (Maison Médicale)	Bureaux	3 585
TECHNOCOPY	Bureaux	1 395
TOTAL		38 205 m²

- Travaux réalisés en 2010 :

Les travaux suivants ont été réalisés :

- parachèvements du secteur « Bourgogne » (solde)
- réalisation de la rue du Barrois et de ses antennes, vers la rue de Sarre

III – DONNEES FINANCIERES

Emprunts :

Néant.

Avances de trésoreries :

Une avance de trésorerie de 2 500 000 € avait été consentie à la SAREMM par la Ville de Metz. Cette avance a été intégralement remboursée au cours du 1^{er} trimestre 2010.

Participations d'équilibre du Concédant :

Le CRAC 2010 avait établi cette participation à 6 919 875 €, sur la base des aménagements initialement prévus dans la ZAC.

L'évolution de l'opération et divers facteurs dont la description figure ci-dessous, « Evolutions notables des postes du bilan », ont réduit significativement les perspectives.

Le CRAC 2011 ajuste le nouveau montant à 3 794 286 €, soit une diminution de 3 125 589 €.

Un premier versement de 3 000 000 € à la SAREMM a été effectué début 2010. Un second versement de 1 600 000 € est intervenu début 2011. Le cumul de ces versements fait ressortir un excédent prévisionnel de 805 714 € à reverser à la Ville de Metz.

Au terme de l'opération, prévu en 2013, la SAREMM présentera l'arrêté définitif des comptes évaluant le montant définitif de la participation de la Ville de Metz à l'équilibre du bilan.

Sur la base de ce bilan de clôture, l'excédent définitif sera reversé par la SAREMM à la Ville de Metz.

Participations aux équipements publics :

La Ville de Metz a par ailleurs reversé à la SAREMM, début 2010, la participation de l'OPAC de METZ aux équipements publics de la ZAC, soit 21 099.59 € TTC, conformément aux termes de l'avenant n°2 à la CPA, en date 19 octobre 2009.

ETAT DE REALISATION AU 31/12/2010 :

- Dépenses réalisées :	4 068 061.14 €
- Recettes réalisées :	<u>4 757 096.48 €</u>
- Situation de trésorerie :	+ 689 035.34 €

EVOLUTIONS NOTABLES DES POSTES DU BILAN :

En dépenses :

La variation la plus significative à relever dans le présent bilan est la remise à niveau du montant des travaux restant à réaliser qui enregistre une baisse d'environ 3 304 000 € TTC.

Plusieurs facteurs sont à l'origine de cette économie générale sur l'opération, à savoir :

- les estimations initiales n'ont pas été atteintes compte tenu des résultats très favorables des appels d'offres et des recherches d'économies en termes d'aménagement du sol ou de mobilier urbain. Ceci peut être estimé à environ 1 013 000 € TTC.
- le réaménagement de la rue des Cloutiers a été imputé finalement à la ZAC Sébastopol, financièrement excédentaire. Cela se traduit par une dépense non réalisée de 444 000 € TTC.
- le tronçon du METTIS initialement à charge de la ZAC a été reporté en deçà du périmètre soit une économie de 621 000 € TTC. Cette modification du programme des équipements publics de la ZAC est actée dans le cadre de l'avenant n°4 proposé à la Ville de Metz.
- des optimisations ont été trouvées dans la desserte électrique de la zone en réduisant au maximum l'installation de transformateurs, ceux-ci étant intégrés dans les projets immobiliers des promoteurs. On peut estimer à 175 000 € TTC l'économie réalisée sur ce poste.
- enfin, la commercialisation de grandes parcelles a permis d'éviter des viabilités tertiaires initialement prévues pour desservir les coeurs d'îlots. Le gain enregistré s'élève à 1 051 000 € TTC.

Le corolaire de ce réajustement est la diminution importante de la rémunération de la SAREMM dont le calcul est établi, entre autres, sur les dépenses enregistrées. La baisse est estimée à 152 000 €.

En recettes :

Le projet Descartes induit une perspective de recettes supplémentaires de 198 058 € TTC, sur la base d'un prix de 60 € HT/m² de SHON soit 2 760 m² pour environ 35 logements.

La participation d'équilibre enregistre une baisse prévisionnelle de 3 125 589 € (voir ci-dessus).

La TVA collectée voit son montant diminuer de 495 000 € environ.

PREVISIONS DES DEPENSES ET DES RECETTES

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

Travaux :

En 2011 : poursuite de la réalisation de la rue du Barrois (jusqu'à Champagne) avec ses liaisons sur la rue de Sarre. Poursuite du parachèvement de la rue de Sarre.

En 2012 : Poursuite des parachèvements de la rue de Sarre, extension du réseau BT et installation d'un transformateur, rue de Picardie. Poursuite de la rue du Barrois.

Recettes :

En 2011 :

Versement du Concédant de 1 600 000 € à titre de participation à l'équilibre du bilan (mai 2011).

En 2012 :

Cession d'un terrain de 3 680 m² au groupement BENEDIC / TRIMCO et hypothèse de cession d'un terrain de 2 097 m².

IV – 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 suivants :
 - terrains à vocation d'activités tertiaires : 35 € HT le m² de terrain
 - terrains à vocation d'activités commerciales : 35 € HT le m² de terrain
 - espace commercial et tertiaire – forfait : 150 000 € HT pour 7 655 m² de terrain
 - terrains à vocation d'habitat : 60 € HT le m² de SHON

Compte tenu de l'ensemble des dispositions évoquées ci-dessus, le bilan global actualisé est équilibré à hauteur de 6 982 058 € TTC.

Il comporte :

- une participation de la Ville de Metz à l'équilibre du bilan pour laquelle il est proposé un avenant n°4 au Traité de Concession afin de ramener le montant inscrit en 2010, à savoir 6 919 875 €, à 3 794 286 € en 2011.



ZAC « GRAND PROJET DE VILLE METZ-BORNY »

AVENANT N° 4

Au Traité de Concession entre la Ville de Metz
et la SAREMM

EXPOSE

Par convention publique d'aménagement en date des 7 mai et 13 octobre 2004; la Ville de Metz a confié à la Société d'Aménagement et de Restauration de Metz Métropole (SAREMM) l'aménagement de la ZAC « Grand Projet de Ville Metz-Borny ».

En application des dispositions de la convention, la SAREMM a pour mission notamment de réaliser les équipements publics tels qu'approuvés par la Ville dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC.

Celui-ci prévoit, entre autres équipements publics, l'aménagement de voies de TCSP (Transport en Commun en site propre).

Compte tenu de l'évolution du plan de Transport en Commun engagé par la Communauté d'Agglomération de METZ METROPOLE en concertation avec la Ville de Metz, il n'est plus nécessaire d'aboutir à la totale finition de cet aménagement de voies.

Il importe par conséquent d'acter cette situation entre les parties.

Par ailleurs, en application des dispositions de la convention de concession et du code de l'Urbanisme, il doit être précisé le montant actualisé des participations de la Ville.

Ceci étant exposé,

ENTRE :

- **LA VILLE DE METZ**, représentée par son Maire, Monsieur Dominique GROS, agissant en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du désignée ci-après par les mots "la Ville" ou "la collectivité cocontractante",

d'une part,

ET :

- **LA SOCIETE D'AMENAGEMENT ET DE RESTAURATION DE METZ METROPOLE «SAREMM»**, Société Anonyme Publique Locale, 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 Richard LIOGER, Président 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 24 juin 2011, désignée par le sigle : « SAREMM »

d'autre part,

ARTICLE 1 – MISSION DE LA SAREMM

En vertu des dispositions du cahier des charges annexé à la Convention publique d'Aménagement relative à la ZAC du Grand Projet de Ville de Metz-Borny, la SAREMM a pour mission de réalisation les équipements publics tels que décrits par le dossier de réalisation de la ZAC, approuvé par la Ville de Metz.

Parmi ces équipements publics figure « l'aménagement des voies du TCSP ».

Il est convenu entre les parties que, compte tenu de l'évolution du projet TCSP et de la nouvelle définition de son tracé, la mission de la SAREMM ne se poursuivra pas jusqu'à la mise en œuvre définitive du TCSP (tapis final, arrêts bus et S.L.T.) et s'arrête au stade actuel des travaux réalisés.

ARTICLE 2 – PARTICIPATIONS FINANCIERES DE LA VILLE

En application de l'article 17.6 « Financement des opérations » de la convention de concession relative au GPV, le bilan financier prévisionnel de la ZAC, établi au 31 décembre 2010, fait apparaître une participation financière de la Ville pour un montant de **3.815.386 €**.

Ce montant comprend la participation d'équilibre de la Ville au bilan de la ZAC, de 3.794.286,41 €, ainsi que la participation de l'OPH de Metz aux équipements de la ZAC, de 21 099,59 €, que la Ville a préalablement perçus conformément à l'article L-311-4 du Code de l'Urbanisme et qu'elle a reversés à la SAREMM.

Les versements déjà effectués se décomposent comme suit :

- En 2010 : 3.000.000 €
 - En 2011 : 1.600.000 €
- 4.600.000 €

Soit un excédent prévisionnel de 805.713,59 €. L'excédent définitif sera reversé par la SAREMM à la Ville de Metz, à la clôture de l'opération, prévue en 2013.

ARTICLE 3 - DISPOSITIONS ANTERIEURES

Toutes les dispositions des documents ci-après non abrogées, modifiées ou complétées par le présent avenant continuent valablement à obliger les parties signataires des présentes :

- Convention Publique d'Aménagement des 7 mai et 13 octobre 2004 et son cahier des charges annexé ;
- Avenant n° 1 du 8 mai 2008 ;
- Avenant n° 2 du 19 octobre 2009 ;
- Avenant n° 3 des 10 décembre 2009 et 8 janvier 2010.

A Metz, le
Pour la Ville de Metz
Le Maire

Dominique GROS

25 OCT. 2011
A Metz, le
Pour la SAREMM
Le Président Directeur Général

Richard LIOGER

SAREMM

ZAC GPV DE METZ-BORNY

BILAN PREVISIONNEL

AU

31/12/10

<u>DEPENSES</u>	TTC Euros	<u>RECETTES</u>	TTC Euros
FONCIER	1 066 000	CESSIONS	2 399 130
ETUDES GENERALES	40 600	SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS DIVERSES	3 815 386
TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE	5 303 270	T. V. A.RESIDUELLE	592 416
HONORAIRES TECHNIQUES	53 102	RECETTES DIVERSES	175 126
FRAIS DE COMMERCIALISATION	6 000		
FRAIS GENERAUX	446 126		
FRAIS DIVERS	66 960		
FRAIS FINANCIERS	0		
T. V. A.RESIDUELLE	0		
<u>TOTAL DEPENSES</u>	6 982 058	<u>TOTAL RECETTES</u>	6 982 058

RECAPITULATIF

RUBRIQUES	BILAN GLOBAL HT	T.V.A.	BILAN GLOBAL T.T.C.	ETAT DE REALISATION	RESTE A REALISER	2011	2012	2013
<u>DEPENSES</u>								
FONCIER	984 054	81 946	1 066 000	384 516,73	681 484	1	0	681 482
ETUDES GENERALES	34 049	6 551	40 600	10 888,67	29 711	10 000	11 000	8 711
TRAVAUX D'INFRASTRUCT.	4 436 105	867 165	5 303 270	3 204 460,12	2 098 810	444 863	827 065	826 882
HONORAIRES TECHNIQUES	44 400	8 702	53 102	28 444,44	24 658	13 124	3 354	8 179
FRAIS DE COMMERCIALISATION	4 034	1 966	6 000	0,00	6 000	0	3 000	3 000
FRAIS GENERAUX	446 126	0	446 126	426 400,00	19 726	32 800	0	-13 074
FRAIS DIVERS	63 651	3 309	66 960	13 351,18	53 609	6 300	20 800	26 509
FRAIS FINANCIERS	0	0	0	0,00	0	0	0	0
T. V. A.RESIDUELLE			0	0,00	0	0	0	0
DIVERS	0	0	0	0,00	0	0	0	0
TOTAL DEPENSES	6 012 419	969 640	6 982 058	4 068 061,14	2 913 997	507 088	865 220	1 541 689

<u>RECETTES</u>								
CESSIONS	2 021 906	377 223	2 399 130	1 560 870,97	838 259	718	241 825	595 716
SUBVENTIONS ET PARTICIP. DIVERS	3 815 386	0	3 815 386	3 021 099,59	794 286	1 600 000	0	-805 714
T. V. A.RESIDUELLE		592 416	592 416		592 416			592 416
RECETTES DIVERSES	175 126	0	175 126	175 125,92	0	0	0	0
TOTAL RECETTES	6 012 418	969 640	6 982 058	4 757 096,48	2 224 961	1 600 718	241 825	382 418

AVANCE DE TRESORERIE		0	0,00		0	0	0
REMBOURSEMENT DE TRESORERIE		0			0	0	0

EMPRUNT		0,00			0	0	0
REMBOURSEMENT EMPRUNT					0	0	0

TRESORERIE	689 035,34	1 093 630	-623 395	-1 159 271
CUMUL TRESORERIE	689 035,34	1 782 666	1 159 271	0